THROVALD MEYERS GATE 5

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring skjema
Megler opplysninger
Energiattest
Kart
Ferdigattester
Brukstillatelse
Boligblokk Eks.dok
Originale Byggetegninger
Årsmøte 2024
Protokoll, årsmøte 2024
Oks.ord general forsamling
Protokoll, eks.ord. gf
Vedtekter
Husordensregler
Løsøre og tilbehør

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 279
Andelsnummer 72

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25064 **Referansenummer:** ME1275

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS

Vår ref: Pia Eriksson Kofstad

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnummer: 72 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

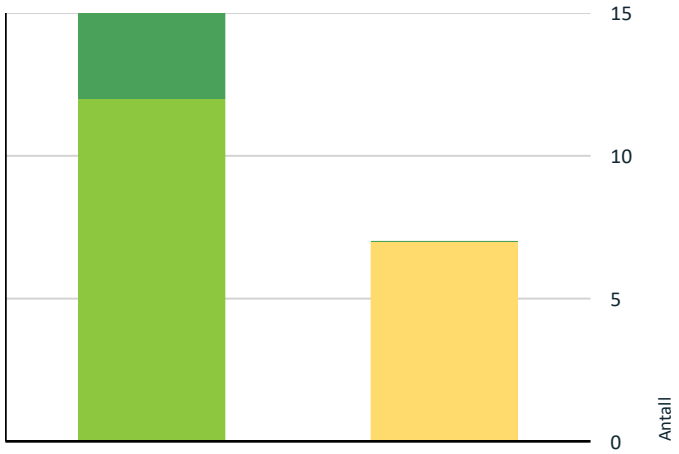
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 10 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:
Pusset malt murfasade og eternittplater.
Påkostninger; 2014-2015; Fasaderehabilitering nye balkonger, nytt dekke og isolasjon.

Takkonstruksjoner
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper og ramper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Det er heis i blokken.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

TG 2 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1971/1993 (balkongdør). Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 4,7 m².
Plastheller på balkongen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Det mangler kun ca 8mm for at rekkverk er høyt nok. Dersom plastheller fjernes vil dette antageligvis utgjøre den høyden.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Fliser og parkett.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,5 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 15 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 2 Innvendige dører

Glatt laminert dør til bad.
Normal funksjon på døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er litt slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokalt vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Garderobeskap

Skyvedørsgarderobe i entré.
Normal funksjon på garderoben.

VÅTROM

10 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2021 i regi av borettslaget.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

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

10 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen.

Tilstandsrapport

Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt.

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

10 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det opplyses fra de som pusset opp badet at membran er ført opp under dørterskel.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

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



10 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med jordingskabel til slukrist.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

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



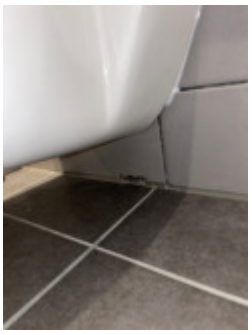
Tilstandsrapport

10 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og mulighet for vaskemaskin.

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





10 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er trolig mekanisk avtrekk. Tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.



10 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bad er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Det er i henhold til forskriften.

KJØKKEN

10 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, lys under overskap, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, benkeplate i tre, integrert kjøl/frys og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Tilstandsrapport

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

10 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

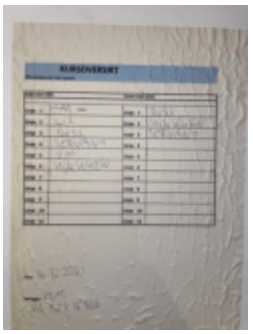
Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap på bad.
Flomsikring: Det er montert waterguard i skapet.
Kursoversikt i skap.
Begge stoppekranene fungerte ved testing.





TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Tilstandsrapport

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vindu og luke i ytterveggen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.
TG 2 grunnet alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Tilførsel til varmeanlegg/radiatorer må byttes/fornyes for å få tilstandsgrad 1. Vedlikeholdsplikten for dette ligger antageligvis hos borettslaget/sameiet og ikke videre vurdert av takstmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer og org. skrusikringer.
Bruk av jordede og ikke jordede kontakter.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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 Avsluttet tilsynssak:
   Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 15.03.2024 i Thorvald Meyers gate 5, etasje 10, leilighet 1003, 0555 OSLO.

   Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
   Til stede ved kontroll: Helene Grytvik

   Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon 23 12 88 50 mellom 09:00-15:00. Husk å oppgi saksnummer 5383626.

   Med vennlig hilsen
   Omexom Elsikkerhet AS

   Tommy Teigen
   Elsikkerhetsingeniør
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?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning.

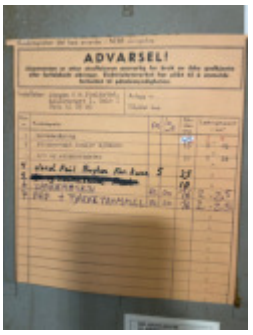
Generell kommentar

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Tilstandsrapport



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

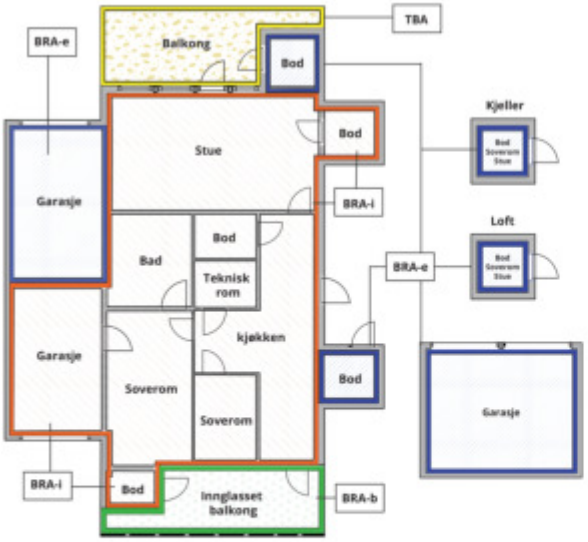
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i blokk

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
10 Etasje	31			31	5
2 Etasje		2		2	
SUM	**31**	**2**			**5**
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
10 Etasje	Entré, Bad, Alkove, Kjøkken, Stue		
2 Etasje		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 1,85 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

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: Bad er pusset opp i 2021 i regi av borettslaget.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

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)
Leilighet i blokk	31	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Helene Grytvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	279		0	3013.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Thorvald Meyers gate 5

Hjemmelshaver
Fossheim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FOSSHEIM BORETTSLAG	950376635		Obos, Tlf: 22 86 55 00	Grytvik Helene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
72

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslag i bydel 2 Grünerløkka. Leiligheten ligger på øvre del av Grünerløkka ca. 4 km. nord for sentrum nær Sannerbrua mellom Akerselva og Ringnes bryggeri. Spesiell beliggenhet inntil Akerselva miljøpark. En sentralt beliggende leilighet med gangavstand til offentlig kommunikasjon samt de fleste servicefunksjoner i området. Offentlig kommunikasjon som buss og trikk med hyppige avganger. Flere butikker i nærområdet. Storosenteret som nærmeste kjøpesenter. Gangavstand til Grünerløkka med alle sine butikker og fasiliteter. Skoler alle trinn, barnehager/ parker, idrettsanlegg, kirke, helsestasjon, samfunnshus mm.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Andelsleilighet beliggende i 10. etg. bestående av entré, bad, alkove/soveplass, kjøkken og stue. Utgang til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i 2. etg. Fellesvaskeriet er i 4. etg., betaling skjer med kort. Borettslaget har 28 utendørs P-plasser og 24 plasser i garasje. De som ønsker parkeringsplass kan sende en e-post til parkering@fossheim.org eller legge en lapp i styrets postkasse i 6. etasje. Venteliste for P-plasser og garasjeplasser henger på tavlene i 1. og 6. etasje.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Nytt flislagt bad med gulvvarme fra 2022. Glatt laminert kjøkkeninnredning med benkeplate i tre.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	
2	19.03.2025	

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ME1275

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

EGENERKLÆRING SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302250033

Selger 1 navn
Helene Grytvik

Gateadresse
Throvald Meyers Gate 5

Poststed	Postnr
Oslo	0555

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 1187757

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ripe i servant

Document reference: 302250033

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vann- og avløpsrehabilitering med bytte av alle rør og nye bad i regi av borettslaget i 2021/22.
Arbeid utført av	VBM Byggfornyelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovering av bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vann- og avløpsrehabilitering med bytte av alle rør og nye bad i regi av borettslaget i 2021/22. Arbeidet ble utført av VBM Byggfornyelse.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vann- og avløpsrehabilitering med bytte av alle rør og nye bad i regi av borettslaget i 2021/22.
Arbeid utført av	VBM Byggfornyelse

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

Beskrivelse	Fasaderehabilitering med nye balkonger, nytt dekke og isolasjon i 2014-15. Arbeidet ble gjort av faglærte i regi av borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av sikringsskap i regi av borettslaget i 2021.
Arbeid utført av	VBM

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	Kontroll av elektriker fra O. Stabell gjort i april 2024.

Document reference: 302250033

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeanlegg ble installert i regi av borettslaget i 2024. Mulighet for leie.

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: Fasaderehabilitering med nye balkonger, nytt dekke og isolasjon i 2014-15. I regi av borettslaget.

Arbeid utført av: Haga Berg

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Våren 2021 ble det oppdaget skjeggkre i enkelte leiligheter i blokka. Skadedyrbekjemper la ut forgiftet åte i alle leiligheter. Aldri oppdaget i min leilighet.

Document reference: 302250033

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250033

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Grytvik	d13251a522866d26b72cfe399de3f90d599673d9	11.02.2025 15:45:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 302250033

- 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

MEGLER OPPLYSNINGER

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Pia Eriksson Kofstad
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3005870@usermail.webmegler.no

8298744 248/1003 10.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.02.2025.

Boligselskap:	248 Fossheim Borettslag
Organisasjonsnr:	950.376.635
Andelseier:	Helene Grytvik
Leieobjektnr:	1003
Adresse:	Thorvald Meyers Gate 5, 0555 OSLO
Andelsnummer:	72
Borettsinnskudd:	kr 8.400,–
Hjemmeside:	www.fossheim.org

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

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 88368035.
- 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.
- FELESKOSTNADER: Øker med 8 % fra 01.01.2025
- GARASJE/PARKERING
- 1) Borettslaget har 30 utendørs P-plasser, 32 garasjeplasser og 7 mc-plasser i garasje. Andelseiere som ønsker parkeringsplass kan sende en
- e-post til parkering.fossheim@outlook.com. Venteliste for P-plasser og garasjeplasser henger på tavlene i 1 og 6 etasje.
- 2) Parkeringsplassene fordeles ved venteliste og følger ikke leilighet. Leieren av plassen må disponere egen bil og plassen kan ikke fremleies.
- 3) Det er ikke tillatt å ha avskiltet bil stående over lengre tid.
- 4) Leie for garasjeplass er kr. 852,-/mnd (sist økt mai 2023). Det er et depositum på kr 5 000 for garasjeplass.
- 5) Leie for utendørs parkeringsplass er kr. 426,-/mnd. (sist økt mai 2023).
- 6) Leie for plass motorsykkel i fellesgarasje er kr. 426,- /mnd. (sist økt mai 2023).
- 7) Leie kreves inn sammen med felleskostnadene.
- 8) Borettslaget har tre gjesteparkeringsplasser.
- BOD
- Alle leiligheter har egen bod. Det er mulig å leie ekstra bod ved å kontakte styret.
- OBS Leietaker må selv kontakte styret for avslutning av leie av P-plass, garasje og / eller bod. Egne oppsigelsesfrister gjelder.

- ENERGIAVREGNING
- Det er ikke energiavregning i borettslaget p.t
- BESTILLING AV NØKLER/SKILT
- Bestilling av nøkler/skilt kan gjøres ved henvendelse til nokkel.fossheim@gmail.com
- GODKJENNE ANDELSEIER: styret.fossheim@outlook.com

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207579157	A	33.907.797,-	19 år 6 md.	12		Flyt	5,59%
* OBOS01-98207920096	A	40.514.034,-	26 år 2 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 5.021,– pr. md.

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
	729,-	22.930,-	2.403,-	406.266,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207579157	184.428,-	1.296,-
* OBOS01-98207920096	220.360,-	1.339,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 405.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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 Anne Solheim tlf.22 86 56 08 ev. pr. e-post: anne.solheim@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/V/styrekassen 6.etg Fossheim Brl. Thv Meyers Gt 5, 555 OSLO, e-post: styret.fossheim@outlook.com.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

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.

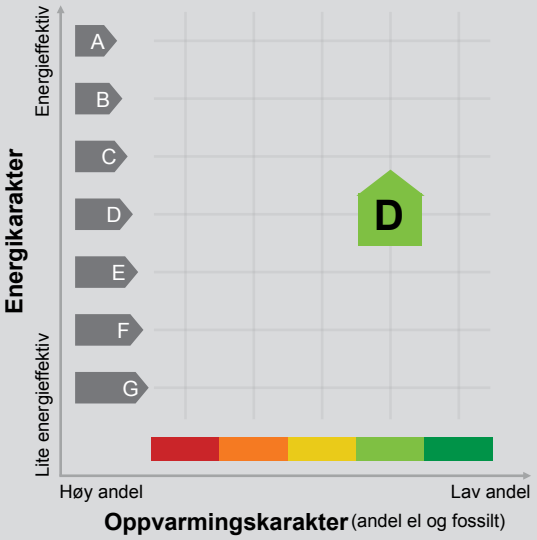
Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Thorvald Meyers gate 5
Postnummer	0555
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	279
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81098697
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	a4c5243b-c596-4761-aa18-15f4f30252f3
Dato	25.07.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Thorvald Meyers gate 5
Postnummer: 0555
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0503
Dato: 25.07.2023 11:55:46
Energimerkenummer: a4c5243b-c596-4761-aa18-15f4f30252f3

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 225
Bruksnummer: 279
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81098697

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1966

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanllegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	8 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	32 m²
Totalt BRA	32 m²
Oppvarmet luftvolum	76 m³
U-verdi for yttervegger	0,55 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	238,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.5.2014
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,020
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming
Ventilasjonsvarme
Varmtvann
Vifter
Pumper
Belysning
Teknisk utstyr
Romkjøling
Ventilasjonskjøling
TotaltNettoEnergibehov

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 414 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	172,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 177 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	171,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 414 kWh/år

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

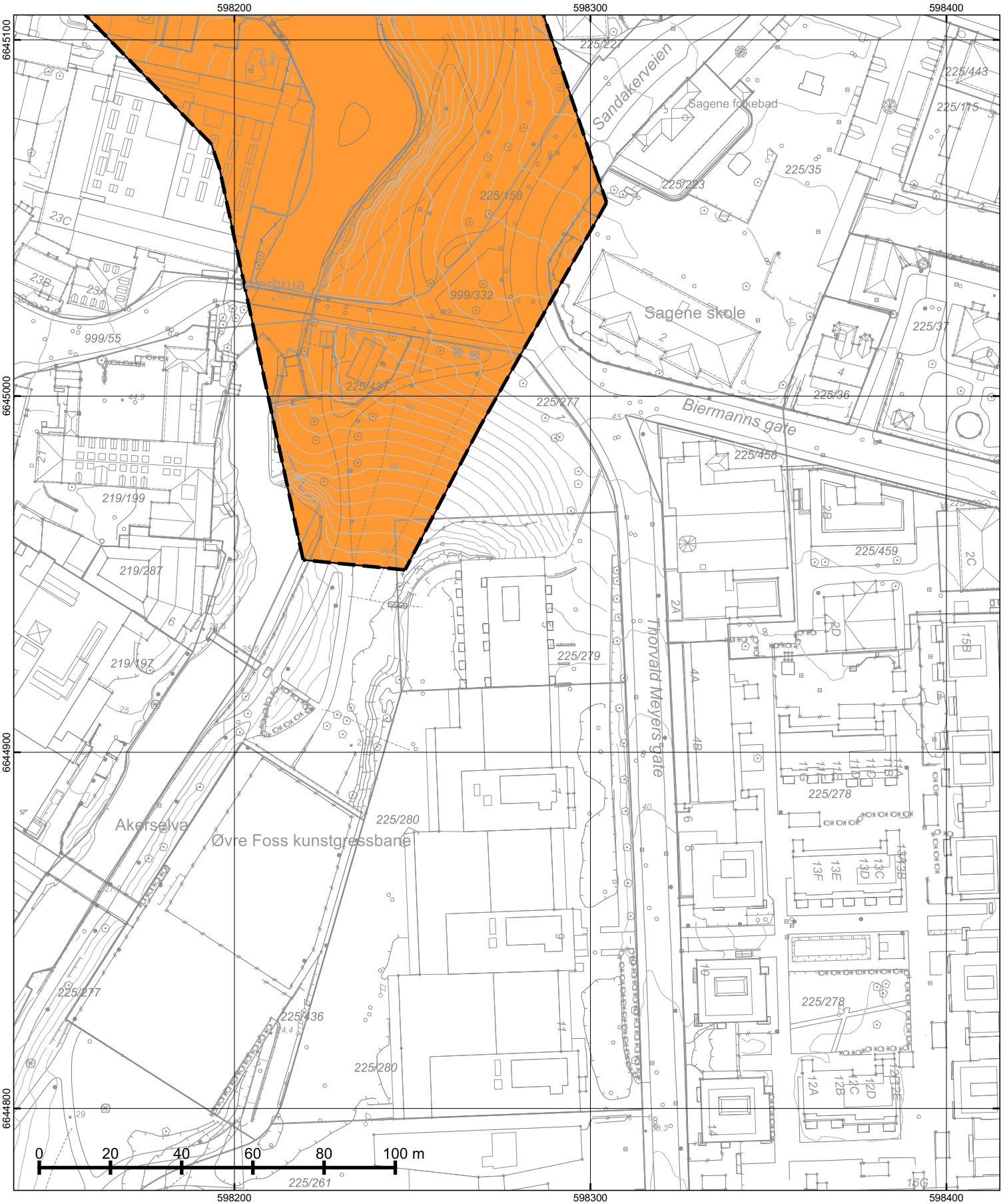
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 236 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 177 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 414 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

KART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140707/ 86509126

Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005870

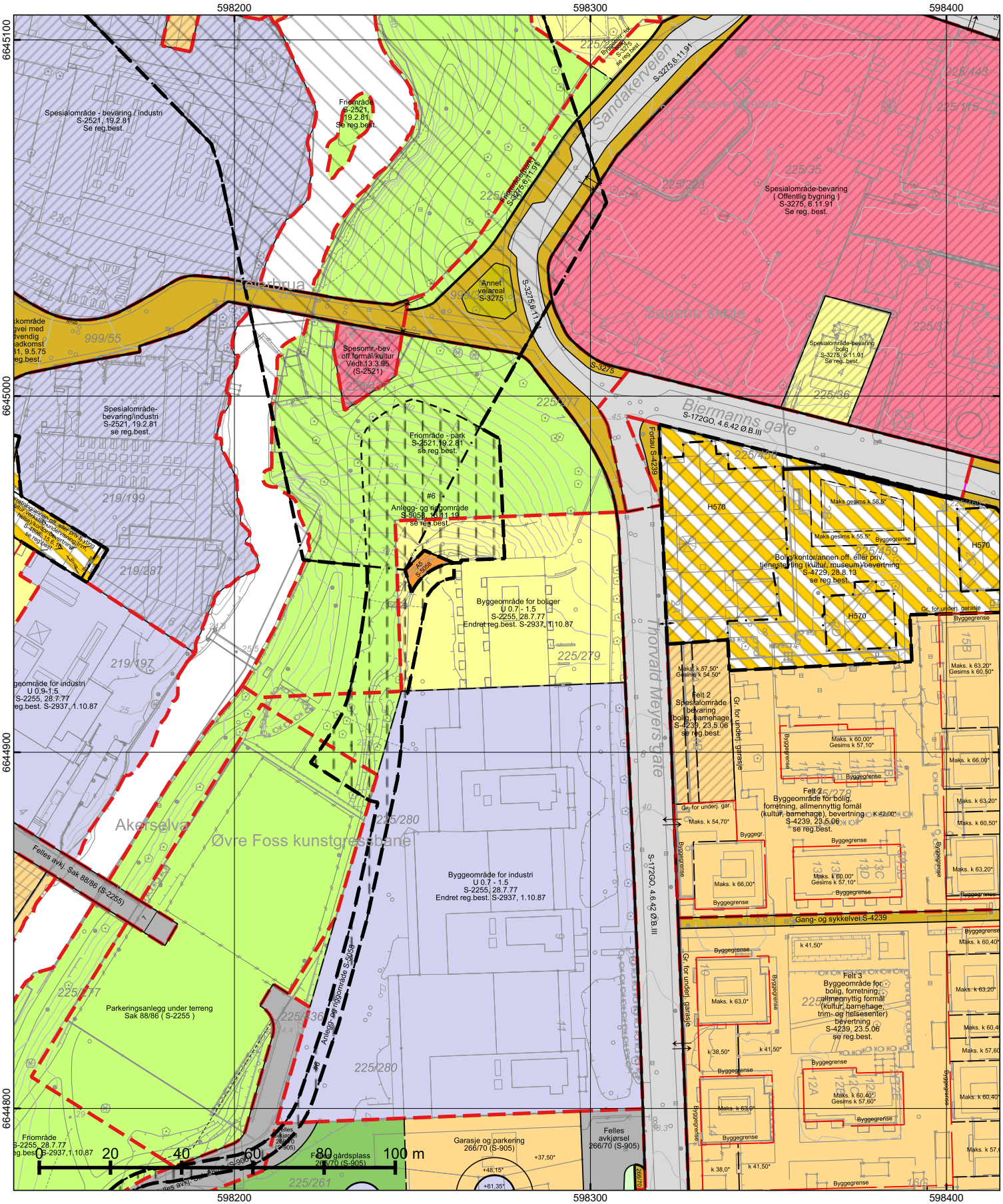
Adresse: THORVALD MEYERS GATE 5

Kommentar:

Gnr/Bnr: 225/279

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

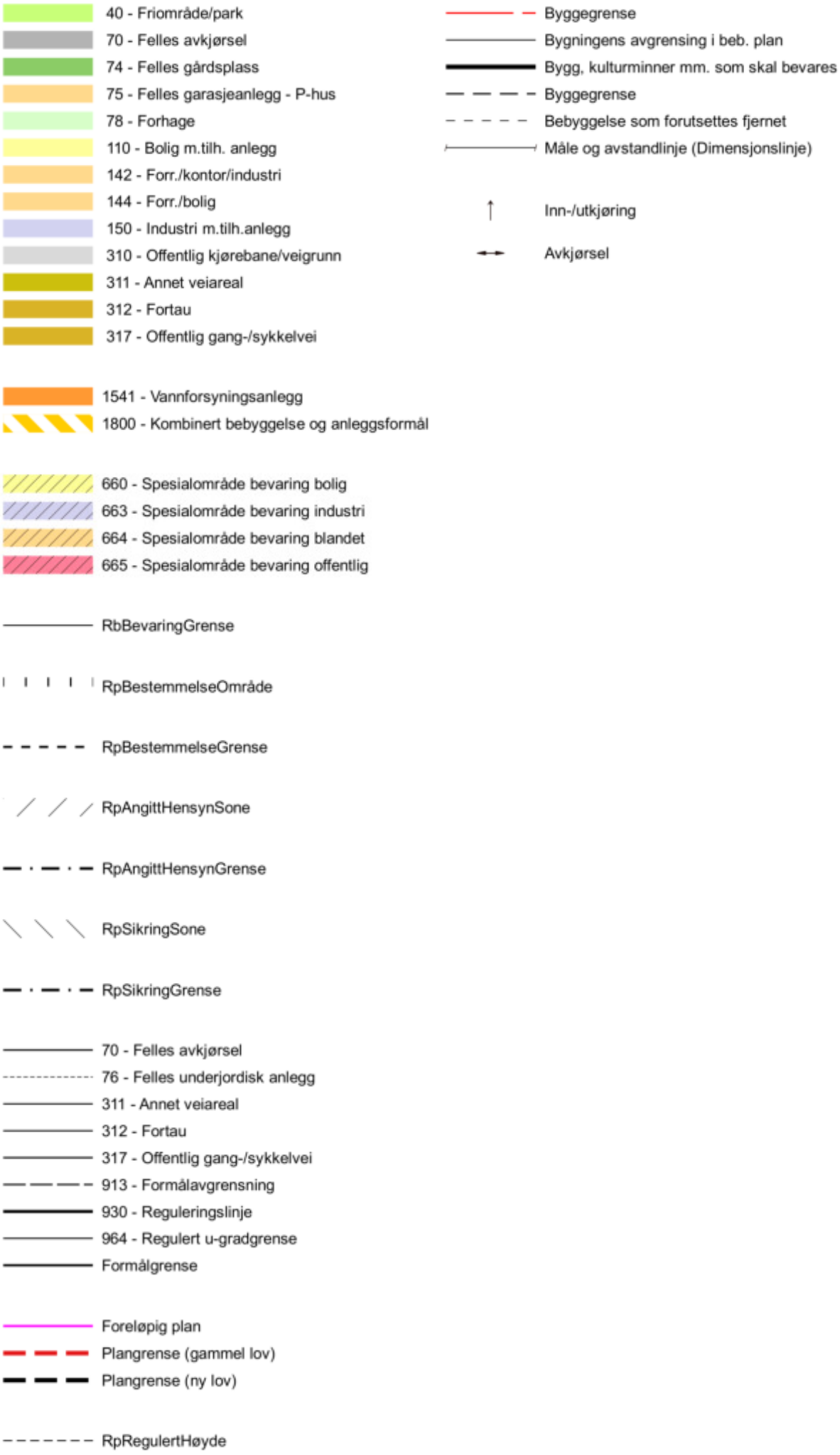
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

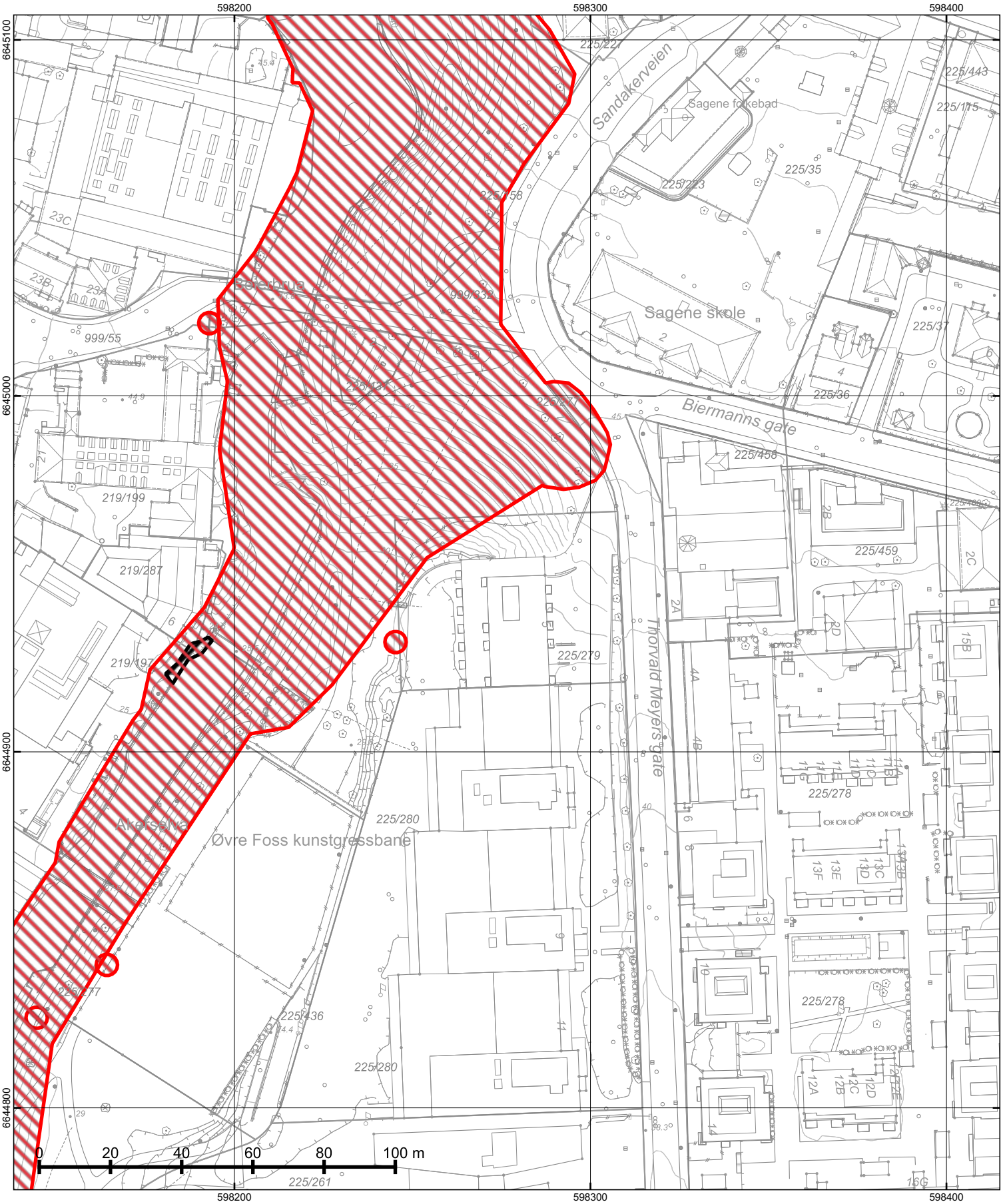
PlottID/Best.nr: 140707/ 86509126
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005870
Adresse: THORVALD MEYERS GATE 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/279

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

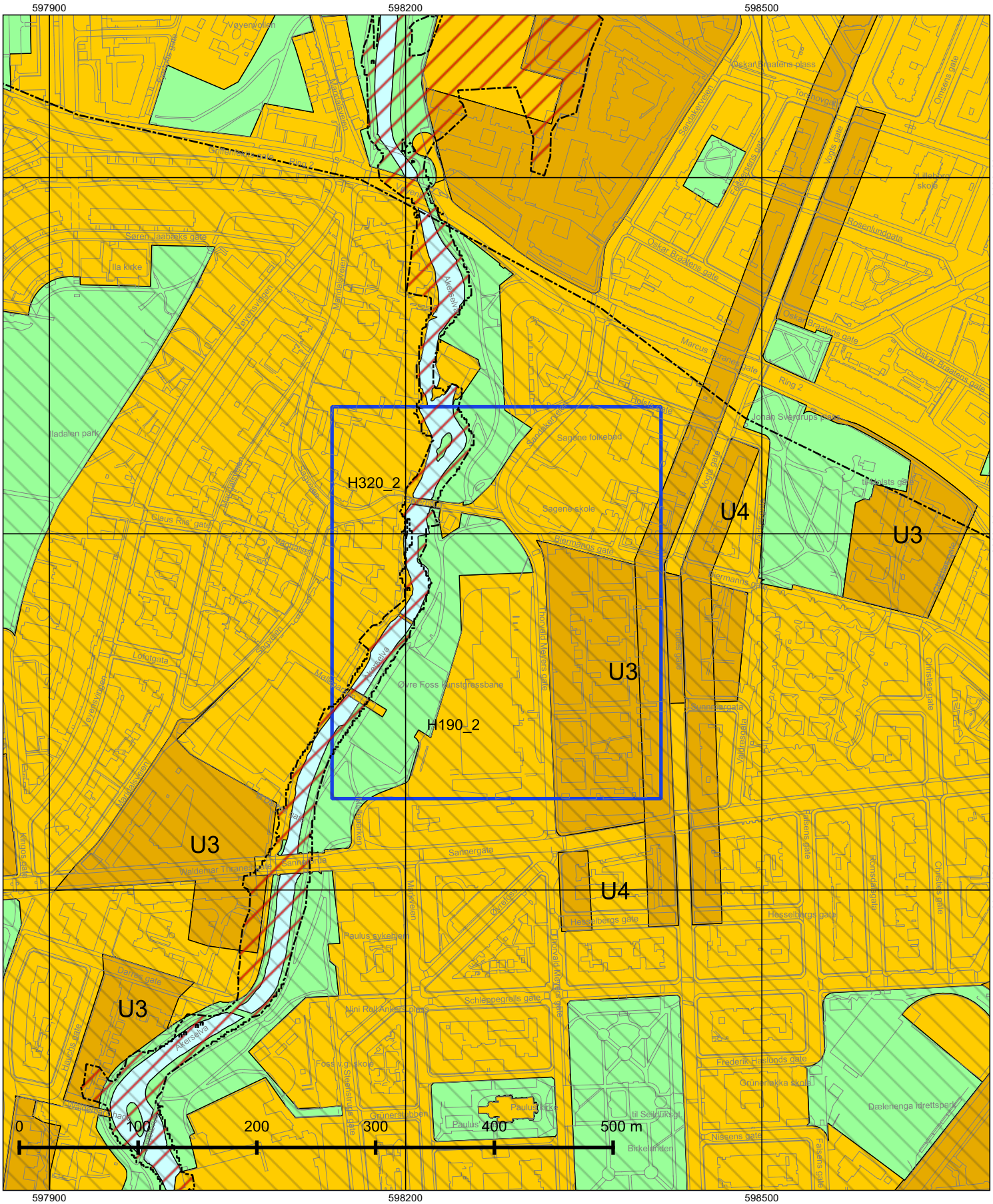
Dato: 03.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140707/ 86509126
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005870
Adresse: THORVALD MEYERS GATE 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/279

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140707/86509126
Deres ref.: 42491/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

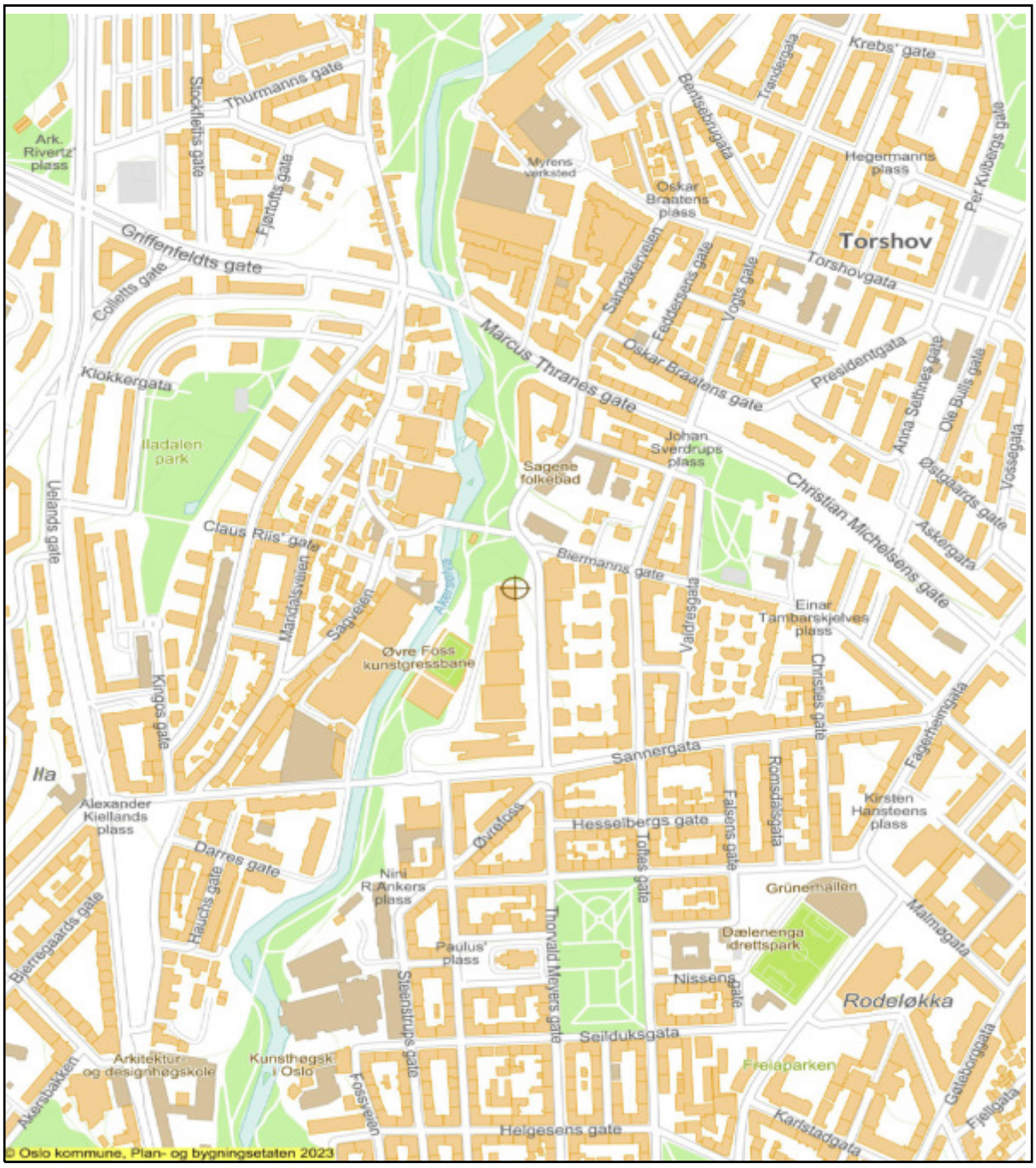
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Thorvald Meyers gate 5 **Bydel :** SAGENE

Gnr bnr : 225 / 279 **Skolekrets (2020/2021):** Sagene



Dato: 03.04.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Thorvald Meyers gate 5 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.04.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson Kofstad
THORVALD MEYERS GATE 5

Dato: 03.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509126
8424204

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 279

Vi viser til bestilling av 20250403 for THORVALD MEYERS GATE 5.

GNR. 225 BNR. 279

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.10.1960.

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

3015 m²

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

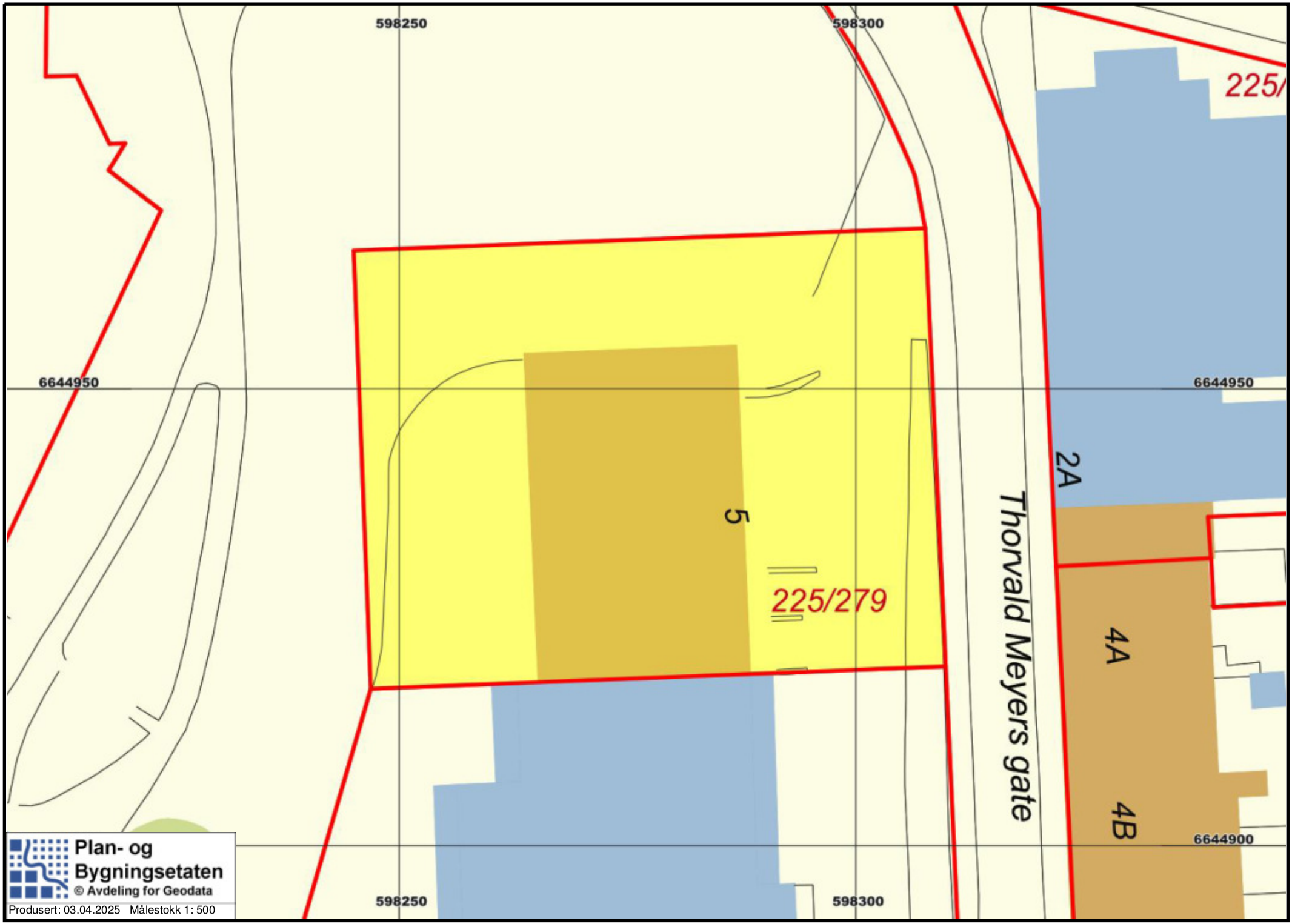
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598250
598300
6644950
6644950
225/
2A
5
225/279
Thorvald Meyers gate
4A
4B
6644900
598250
598300
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.04.2025 Målestokk 1: 500

FERDIGATTESTER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201316498-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjarne Alme	Dato: 25.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 5	Eiendom:	225/279/0/0
Tiltakshaver:	Fossheim Borettslag	Adresse:	Thorvald Meyers gate 5, 0550 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - THORVALD MEYERS GATE 5

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.06.2015 av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Fossheim Borettslag, Thorvald Meyers gate 5, 0550 OSLO, olejacob_parelius@yahoo.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AFRY NORWAY AS
Lilleakerveien 8
0283 Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.08.2022
	202110371 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	THORVALD MEYERS GATE 5	Eiendom:	225/279
Tiltakshaver:	FOSSHEIM BORETTSLAG	Søker:	Gottlieb Paludan Architects Norway
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Thorvald Meyers gate 5 - Vann- og avløpsrør

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vann- og avløpsrør i hele bygningen med 160 leiligheter mottatt 11.08.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202110371			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ortofoto - Oversikt			1/8
Reguleringskart - Oversikt			1/9

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
FOSSHEIM BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavsplass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Multiconsult AS
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201308427-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marius Stenseth	Dato: 04.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 5	Eiendom:	225/279/0/0
Tiltakshaver:	Fossheim borettslag	Adresse:	c/o/ OBOS Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
Søker:	Multiconsult AS	Adresse:	Postboks 265 Skøyen, 0213 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - THORVALD MEYERS GATE 5

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.06.2015 av:

Marius Stenseth - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Fossheim borettslag, co/ OBOS Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO, olejacob_parelius@yahoo.no

KOPI

Oslo den [illegible]

[illegible]GATTEST

([illegible]ygg og større arbeider.)

Journ.nr.
60/376
Anleggsmeldingens dato
24/2-[illegible]

[illegible] torg 1, Oslo 1.

[illegible] 16b, Oslo 2.

[illegible]mtsen & Boe A/S. Prof.[illegible]

[illegible] Ved den avsluttende synsforretning ble det [illegible]

[illegible] oppbygging av tomten og gjelder ikke [illegible]

[illegible]

[illegible] [illegible]ering.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]eder.

[illegible] bestemmer at det skal innsendes [illegible] til annet øyemed enn forutsatt i den [illegible] enn det bygningen eller del av den [illegible]

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.07.2024
	201918606 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Skåland Lia	

Adresse:	THORVALD MEYERS GATE 5	Eiendom:	225/279/0/0
Tiltakshaver:	FOSSHEIM BORETTSLAG	Søker:	HEISKONSULENTEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Thorvald Meyers gate 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av 2 stk. heiser, mottatt 08.05.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201918606			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Heisenes plassering i bygningen			1/10

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 08.05.2024.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Ingrid Skåland Lia - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karine Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
FOSSHEIM BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavsplass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ByggConsult
Postboks 75, Lambertseter
1101 OSLO

Dato: 12.03.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201107499-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hedvig Øberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 5	Eiendom:	225/279/0/0
Tiltakshaver:	Anders Timo Christensen	Adresse:	Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO
Søker:	ByggConsult	Adresse:	Postboks 75, Lambertseter, 1101 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - THORVALD MEYERS GATE 5

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.03.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.03.2012 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Anders Timo Christensen, Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO

Arbeidssted: Tbv. Hovinveien 5.

Journalnr. 60/320

Arbeidets art: Boligblokk (Høyhus)

Innlevert 23/12-60

Tegn. nr.

Bygningens art:

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17.

Byggemelder: Arkitekt E. K. Eikrann, Drammensveien 2 b.

Ansvarshavende: Arving Alvar Aagesen

X

28-4-64
30-7-64

Byggetillatelse 27-10-64

Byggetillatelse

A

FERDIGKONTROLL

Puss- og innredningstillatelse

Brukstillatelse 28/10 '66

Ferdigbes.

Mangler 2/9 '68

Mangler rettet 24/2-71

UTTALELSER				APPROBASJON			Tillat påvist	Gravetillatelse
Byplankont.		25/11		Dato 25/10	N.nr. 1436			29-5-64
Helseråd		8/10/61	8/	4/5-61	Bet. 13/5-61	X	B 2/5 64	
Brannvesen	X	/3-61	14-61	Dato 25/10	N.nr. 1437	X	C1 25/11	23/12-60
V. & k. v.	X	10/4-64	10/8 64	4/5-61	Bet. 26/5-64		C2	
				Dato forny. 5/6-62	N.nr. 1802	X	D Kl.	
					Bet. 18/6-62	X	E	
				Dato Forny. 24/7-63	N.nr. 2326	X	F Gass- og radiator-kjelen utgår.	
					Bet. 27/8-63		G	
Granskning				Dato Tillegg 6/6-64	N.nr. 1691	X	H Planen vedr. sfadfeldt	
Fasaderåd					Bet. 17/6-64	X	Tillegg godkjent	
Bygn.råd				Dato Tillegg 9/10 69	N.nr. 3767	X	I De nødv. rettelser	
					Bet. 17/10 69		K	

Pipeattest	10/64	✓
Gateattest	10/66	✓
Vannattest	10/66	✓
Hageattest	10/66	
Skriftlig tillatelse til bruk	25/4-61	
Heisattest	10/66	✓
Film		
Ferdigattest	31/3-71	

A – ansvarsrett innvilget. B – arbeidstillatelse. C – vedsk. D – tingl. erkl. E – konstr. F – ventilasjonsanl. G – kor. tegn. H–K – diverse.

Bos & Bonnevie & Co. Nr. 10 950 5000 6-60. IX.

Oslo Byggingskontroll.

BRUKSTILLATELSE

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

Brukstillatelse.

Boligbrakk (nødvhus.)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Thv.Meyers gate 5		60/3768

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Bolig og Sparelag Hammersborg Torg 1 Oslo - 1.	Siv.ing. Heidar Agdestein c/o Bertsen & Bos A/S Prof. Dahls gate 8 Oslo - 3.

KH/BK

Dato

28. oktober 1966.

Innflytning ~~ikke~~ tillates når følgende punkter er i orden:

1. Rekkverk i fyrhus må ha lovlig sprossеavstand.
2. Midlertidig rekkverk ved innkjöring fra Thv. Meyers gate.
3. Friskluftsventiler i nordvegg i tilfluktsrom må forlenges.
4. Røkavtrekkene må settes i stand i trapperom.
5. Henvisningsskilter til tilfluktsrom må monteres.
6. Vedlagt følger helserådets betingelser av 15.10.66 som må etterkommes.

Distriktsingeniør
O.Reber

Bygningsinspektør
Knarr Regbo

Alt post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

BOLIGBLOKK
EKS.DOK

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Thv.Meyersgate 5.	Journalnr. 60/3768	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-.
Arbeidets art	Boligblokk (Höyhus)	Innlevert 23/11-60	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17.		
Byggmester	Arkitekt E.F.Eikrem, Drammensveien 54 b.		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

25 NOV 1960

For bygningssjefen.

E. Gynsli

Senden tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.

Vanntorholdene er iorden/~~ikke iorden~~.

OSLO VEIVESEN

30 DES 1960

Oslo veivesen, den 23/12 – 60

P. Kerlsen

3000. 6-59. R. A. –

BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Bordes Oslo byplankontor

Tomtens adresse	Thv.Meyersgate 5.	Journal nr. 60/3768	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-.
Tomtens art	Boligblokk (Höyhus)	Innlevert 23/11-60	
Bygningens art			
Herre	Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17.		
Byggemelder	Arkitekt E.V.Eikrann, Drammensveien 54 b.		

28 NOV 1960

OSLO BYPLANKONTOR
008770 2. NOV 60
BIL.NR. 1

KP/ES. Jnr. 8770/60.

Thv. Meyersgate 5.
Boligblokk (Höyhus).
Bygningskontrollens ekspedisjon av 28. november 1960.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Höyblokkens beliggenhet og gesimshöyde godkjennes.

Den av anmelder foreslåtte innsnevring av kjörbar atkomst til lavblokken (terrassen) på nordsiden kan ikke godkjennes medmindre brannvesenet er innforstått med det.

Reguleringsplanen er ennå ikke stadfestet.

Oslo kommune, byplankontoret 6. desember 1960.
For byplansjefen

K. Prestrud

K.Prestrud

10 000 3-60 R.A.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Arbeidssted: Thv. Meyersgt. 5	Journal nr. 60/3768	Tegn.nr.
Arbeidets art: Boligblokk (høyhus)	Innlevert 23/11-60	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt.17		
Byggemelder: Arkitekt E.Eikrann, Drammensveien 54 b.		

Eksp. 19 Sign. Bygn.

FG/Krw
Sendes byplankontoret.
Det vises til vedlagte kart utarbeidet av Plansjefen samt til brev av 4. oktober 1961 fra Oslo Bolig og Sparelag.
Saken bør vel forelegges Trafikksjefen.

Oslo bygningskontroll, den 12. oktober 1961

Finn Gjertsen

OSLO BYPLANKONTOR
007988 14 OKT 61
BIL Nr.

KP/ES. Jnr. 7988/61. Saksbehandler:

Avd.arkitekt K.Prestrud

Thv. Meyersgt. 5.
Boligblokk. (höyhus).
Bygningskontrollens ekspedisjon av 12. oktober 1961.

Sendes herr trafikksjefen til uttalelse og videre ekspedisjon til bygningskontrollen.

Oslo byplankontor, 21. oktober 1961.
For byplansjefen
K. Prestrud
K.Prestrud

TRAFIKKSJEFEN
23 OKT 1961
Jnr. 1870 Ekleg
Beh. Besv.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
30 OKT 1961

10 000 6-61 R.A.-

EIRIK EIKRANN
ARKITEKT
M.N.A.L.

DRAMMENSVEIEN 5 V 8
TELEFON 44 / 2 8 8

OSLO. 16/4-63.

Til BYGNINGSKONTROLLEN ,

Herr kontorsjef Bakkene ,

Trondheimsv.nr. 5, Oslo .

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 APR 1963

Ad. Thv. Meyersgt. 5, Oslo
Bolig-nybygg for O B O S.

På vegne av min klient, Oslo Bolig og Sparelag , tilla-ter jeg meg herved å søke om fornyelsesbe - vis for Bygningskontrollens approbasjon av 4/5- 1961, som vi iøvrig fikk fornyet i Deres brev av 5/6 - 1962.

De forønskete nye nabovarsler er sendt idag,slik dette fremgår av vedlagte kvitterin; fra Oslo Post- kontor.

Obos har nå innhentet anbud på oppførelsen av bygget og avventer rivningstillatelsen.

Ærbødigst

(Eirik Eikrann)

OSLO BYPLANKONTOR
002781 2. APR 63
BILNR

In duplo.

Et gjennomslag sendt OBOS.

Fra E.F.Eikrann. Ark. M.N.A.L.
Byggemelder
Drammensv. 54 B. Oslo.
Adresse
Tlf. 44 42 98.

Gjenpart av nabovarsel
som vedlegges byggemeldingen.

Oslo, den 16/4-63.

Rek.

Til eieren av
Gårdsnr., bruksnr., parsellnr. eller bymatr.nr. og gate

Navn

Adresse

Poststed

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 APR 1963

Ang. byggemelding på Thv. Meyers gate nr. 5, Oslo.
Gårdsnr., bruksnr., parsellnr. eller bymatr.nr. og gate

Arbeidets art: Nybygg :: boligbygg for O B O S.

I henhold til § 132, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Tegningene er utlegt til gjennomsyn hos undertegnede eller kan sees i bygningskontrollen.
Eventuelle bemerkninger må innsendes o m g å e n d e til Oslo bygningskontroll, Trondheimsveien 5 III, Oslo.

Byggemelder

E.F.Eikrann.Ark. M.N.A.L. Oslo.

Ovennevnte nabovarsel er d. d. sendt følgende naboer og gjenboere:

G.nr., b.nr., p.nr. eller bymatr.nr. og gate	Navn og adresse	Postkontorets rek nr.
Sandakerv. nr. 2, Oslo.	Oslo Komm.Leiegårder, Akersgt. nr. 55, Oslo	6875
Biermannsgt.nr.2, Oslo.	Skolestyret, Trondheimsv.nr.5,Oslo	6872
Thv.Meyersgt.nr.2, Oslo.	Ringnes Bryggeri, Thv.Meyersgt.nr.2, Oslo.	6873
Thv.Meyersgt.nr.7, Oslo.	A/S.Grønlandsgården ved Ingeniør Thor Furuholmen, Karl Johansgt. 39, Oslo.	6874

Det attesteres at det d. d. er innlevert rekommanderte brev til ovennevnte adressater.

OSLO SKILLER 16-4-63

Postvesenets embetsmanns sign.

gjen-3-64-E.T.

Ekspedisjonsdokument

Journalnr.

Innlevert

Tegn.nr.

Kontrollert med heisanlegg
J.nr. 11-12/64
OSLO

[redacted] Hast.:1.0 - 0.16 m/sek.

[redacted] ved sideh av hinannen i støpte sjakter og [redacted] med 19 stoppesteder. Ved hvert av disse [redacted] stilldører.

[redacted] ligger rett over sjaktene.

[redacted] med 2 åpninger forsynt med grinder.

[redacted] måtjennes såfremt det bygningsmessige er [redacted]

KONTROLLERT MED HEISANLEGG
OSLO 27/2 1965
W.T

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 MAR 1965

[redacted]
[redacted] med heisanlegg.
[redacted] godkjent.

[redacted] den 15/3 1965

[redacted]

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Byggested	Thv.Meyersgate 5.	Journ.nr. 60/3768	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-.
Byggets art	Boligblokk (Höyhus)	Innkom. 23/11-60	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag,Torggaten 17.		
Byggemelder	Arkitekt E.F.Bikrann,Drammensveien 54 b.		

Sendes byplankontoret.
Oslo bygningskontroll, den 19 APR 1963
O. Forstad

OSLO BYPLANKONTOR
002781 22 APR 63
BIL NR 1/mstf.

BG/GA Jnr. 2781/63.
Thv. Meyersgt. 5.
Boligblokk - Høyhus.
Bygningskontrollens eksp. av 19/4.1963.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

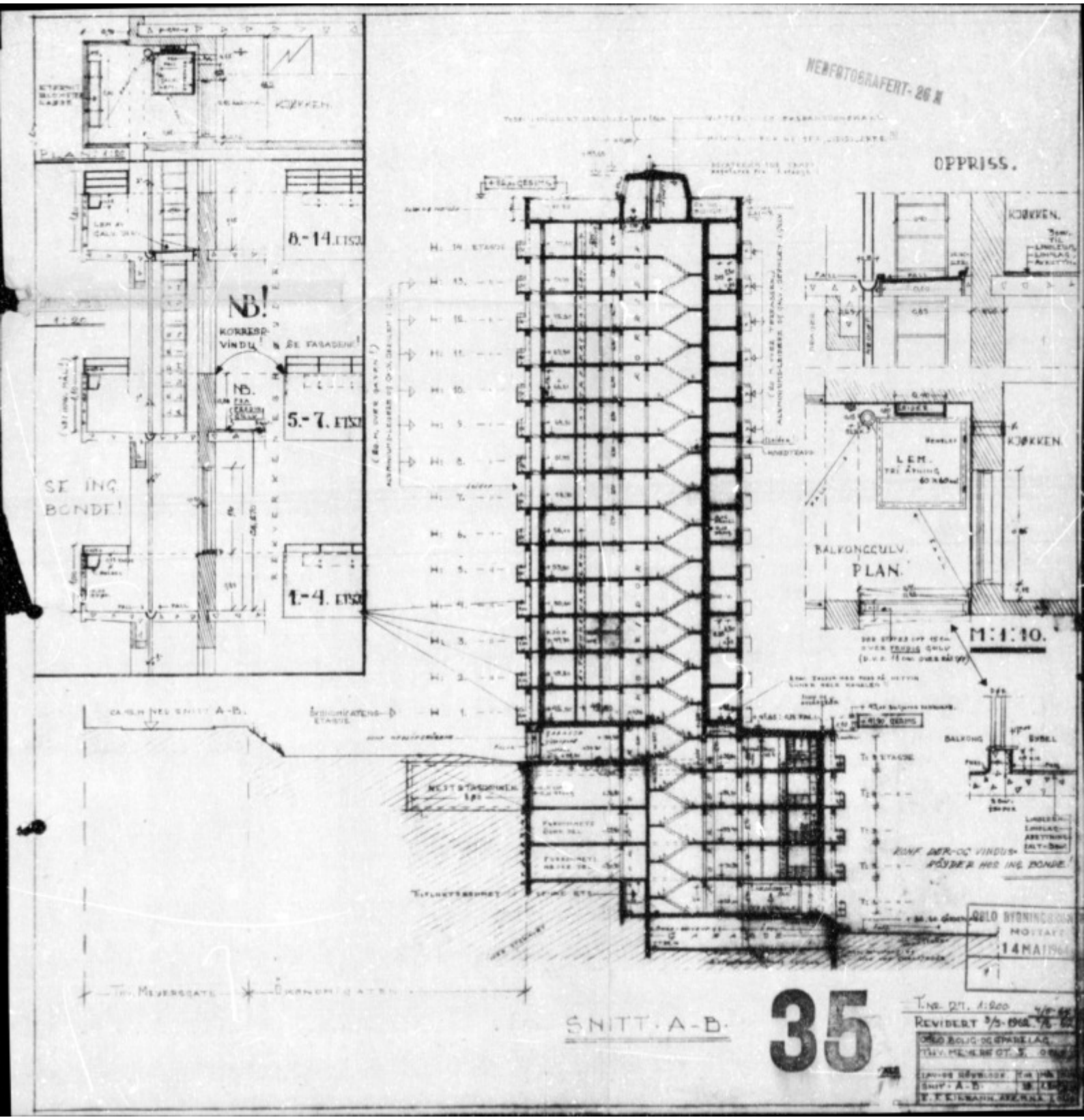
Forutsatt at det ikke er foretatt noen forandringer av tegningene siden vår forrige behandling av saken, har man ikke noe å innvende mot at approbasjonen fornyes.

Oslo byplankontor, den 6. Juni 1963
for byplansjefen

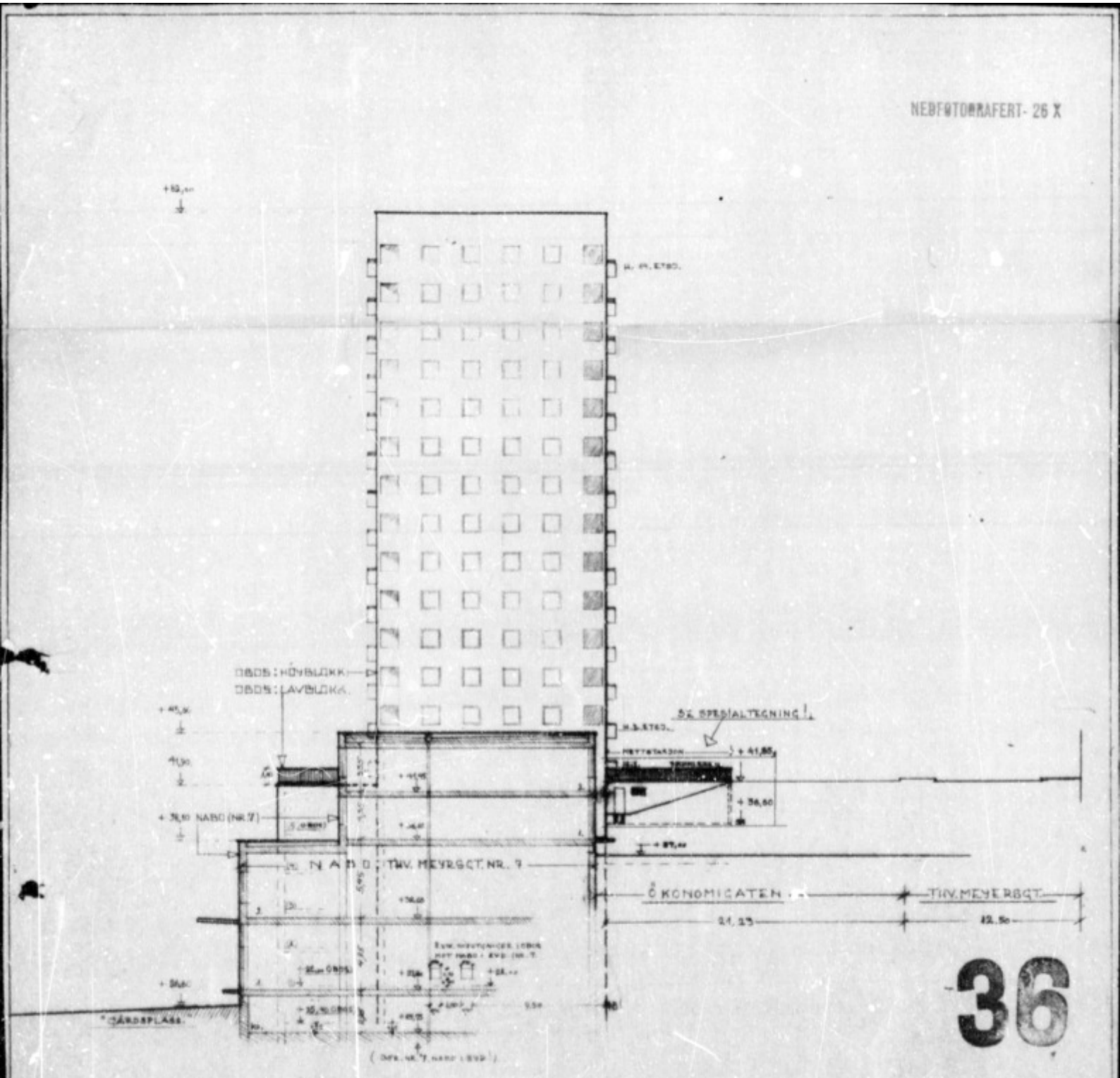
Per Norseng
Distriktsark.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 7 JUN 1963

ORIGINALE BYGGETEGNINGER


MEDFOTOGRAFERT - 26 II
OPPRISS.
KJØKKEN.
6.-14. ETG.
NB!
KORREKT VINDU
SE FASADE!
NB.
5.-7. ETG.
SE ING. BONDE!
1.-4. ETG.
L.E.M.
BALKONGGULV.
PLAN.
M: 1:10.
KJØKKEN.
BALKONG
SNITT · A-B.
35
T.NR. 27. 1:100
REVIDERT 5/3-1962
14 MAI 1962

NEBFOTOGRAFERT - 26 X

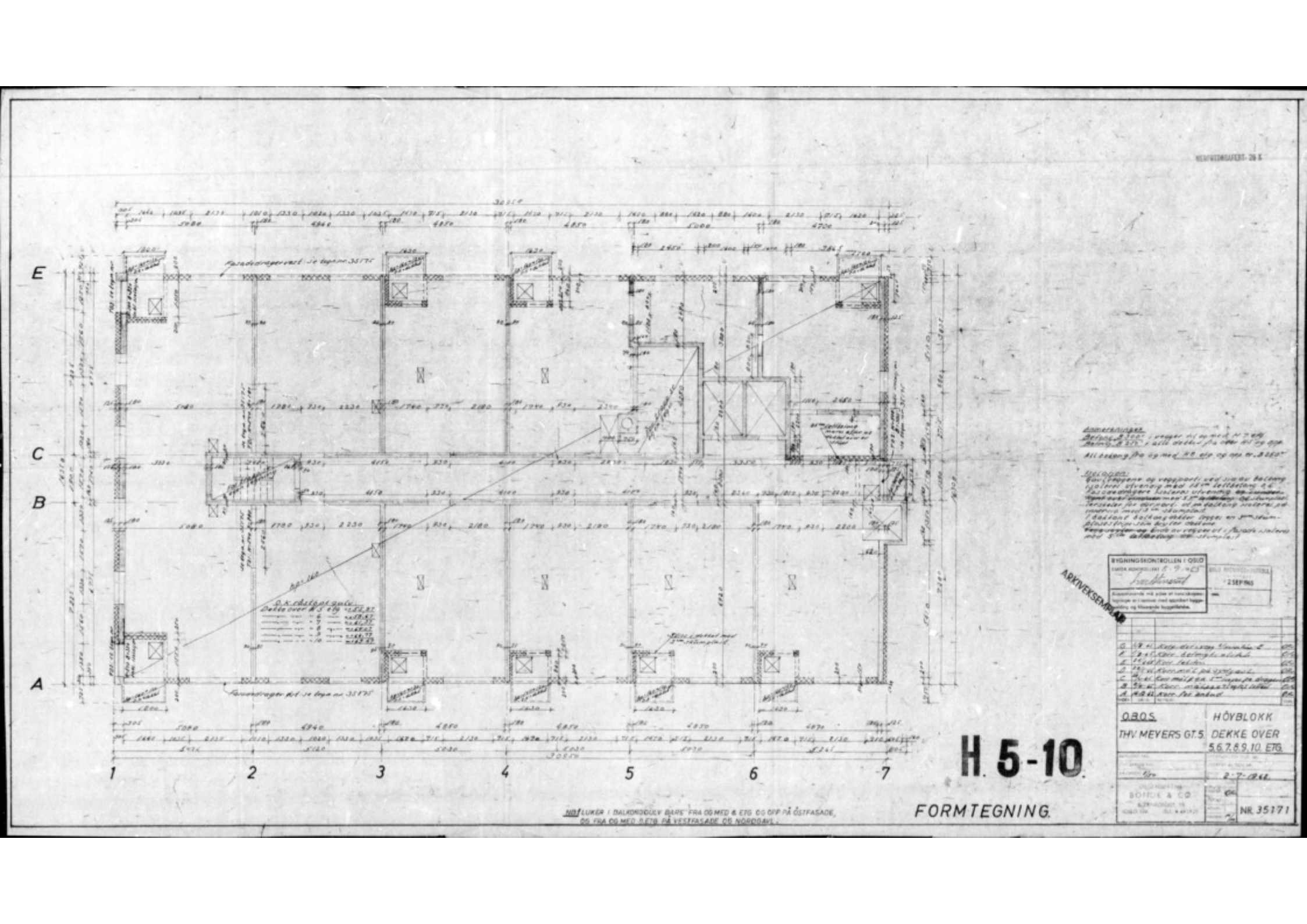


FASADE MOT SYD.

36

T. NR. 112.

ØSLO BOLIGSELSKAP A/S
TIRV. MEYERGT. NR. 5.
FASADE MOT SYD
E. F. EINRAM, ARK. M.N.A.L.


E
C
B
A
1
2
3
4
5
6
7
Fasadedrager vest se tegn nr 35175
Fasadedrager øst se tegn nr 35175
Bæreevne 8300
Bæreevne 8270
All belastning iht og med 8.9 elp og nye nr. 8260
Dekkene
Vegger i trappene og veggparti ved siden av heisen
Fasadedragere bæres utvendig
Terrasser for øverste etg
Bygningskontrollen i Oslo
2 SEP 1965
ARKIVEKSEMPLAR
O.B.O.S.
THV MEYERS GT. 5
HØYBLOKK
DEKKE OVER
5.6.7.8.9.10 ETG.
2-7-1965
NR. 35171
H. 5-10.
FORMTEGNING.
NB! LUKER I BALKONGDØRV BARE FRA OG MED 6 ETG OG OPP PÅ ØSTFASADE,
OG FRA OG MED 5 ETG PÅ VESTFASADE OG NORDGAVL.

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 248
Fossheim Borettslag

Velkommen til årsmøte i Fossheim Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
27. mai 2024 kl. 18:00, Fellesrom i 5. etasje, Fossheim Borettslag.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Sak fra styret: Vedtektsendringer
7. Fastsettelse av honorarer
8. Sak fra styret: Anlegg for elbillading
9. Sak fra styret: Solcelleanlegg på taket
10. Sak fra styret: Nøkkelbrikkesystem for flere fellesdører
11. Sak fra styret: Ny belysning - innvendig og utvendig
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Fossheim 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

Som sparetiltak foreslår styret at styreleder er møteleder i år, i stedet for å leie inn OBOS.

Forslag til vedtak

Inger Marie Skinderhaug velges til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter godkjennes som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollfører og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret foreslår at det velges to andelseiere til protokollførere.

Forslag til vedtak

Anne Solheim, OBOS velges som protokollfører. XX og XX signerer protokollen.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets overskudd til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport godkjennes. Årets overskudd overføres til reduksjon av udekket tap.

Vedlegg

1. 0248 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Sak fra styret: Vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedlagt ligger utkast til vedtekter med de foreslåtte endringene. De gjeldende vedtektene uten tilleggene ligger på Vibbo.

- Tilleggsforslag for å tydeliggjøre ansvar.

§ 5-1 (4) *Andelseier plikter å påse at boligen er utstyrt med et nødvendig antall brannvarslere og brannslokkingsutstyr.*

- Tilleggsforslag for å avklare at det ikke skjer automatisk om noen i styret flytter eller trekker seg.

§ 8-1 (1) *Varamedlemmer kan settes inn som styremedlemmer ved styrets flertall, om styremedlemmer trekker seg eller flytter.*

- Tilleggsforslag for å bedre driften av borettslaget på lang sikt (i trå med dagens rutine).

§ 8-2 (3) *Styret har ansvar for at protokoller, saksdokumenter, kontrakter, dokumentasjon av vedlikehold osv. er forsvarlig lagret og tilgjengelig for kommende styrer.*

- Endringsforslag for å oppdatere i trå med gjeldende rutine etter overgangen til Vibbo.

§ 8-2 (4) Hovedkommunikasjonskanal med beboerne er Vibbo. Borettslagets e-post er Styret.fossheim@outlook.com. Personlige e- postadresser eller chatteforum skal ikke brukes til borettslagets kommunikasjon. E-post som vedrører styrevervet og som mottas på en privat e-postadresse skal videresendes til borettslagets system og besvares derfra.

- Tilleggsforslag som følge av endring i borettslagsloven.

§ 9-3 (3) Årsregnskapet, eventuell årsmelding og revisjonsmeldingen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

Styrets innstilling

Ingen av forslagene har reelle konsekvenser - alle forslagene er i trå med hvordan ting i praksis er i dag. Se vedlegg i saken side 36 - 46.

Forslag til vedtak

Vedtektene revideres iht. endringene.

Vedlegg

2. 240429 Forslag til endringer vedtekter Fossheim borettslag (1) (1).pdf

---

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås videreført.

Det foreslås også å sette av inntil 20 000 kr til å honorere valgkomité, velferdskomité og ev. andre komitéer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000 kr. Andre honorarer settes til 20 000.

Sak 8

Sak fra styret: Anlegg for elbillading

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med virkning fra 1. januar 2021 ble det nye bestemmelser i borettslagsloven og eierseksjonsloven som regulerer andels- og seksjonseiers rett til å få etablert ladepunkt i borettslaget eller sameiet. I Fossheim har slik tilrettelegging vært utsatt for å se hvor mye strøm som er tilgjengelig etter at alle badene fikk varme i gulvene. Vann- og avløpsprosjektet er ferdigstilt, og vi har hatt en vinter med økt strømforbruk med nye bad.

OBOS Prosjekt har på vegne av styret utredet mulighet for ladeanlegg for elbil i Fossheim og har konkludert med at det er nok strøm tilgjengelig.

Det er innhentet to tilbud til anlegg.

Tilbud 1 fra MER (eid av Statkraft).

Dette tilbudet innebærer at borettslaget betaler og eier anlegget selv. MER bygger og kan drifte og administrere anlegget. Vi bestemmer selv om vi vil bytte strømleverandør i fremtiden. I dette tilbudet investerer vi kr. 1 104 370,00 inkl. mva. i eget anlegg. Dette vil gi elbil-lading på alle faste parkerings- og garasjeplasser.

Styret har søkt om tilskudd fra Oslo kommune, og fått tilslag på å få dekket kr. 464 000,00 til en slik løsning.

Engangs totalinvestering for borettslaget: Kr. 640 370,00 inkl. mva.

Tilbud 2 fra ANEO, (Norges største leverandør til borettslag og sameier):

ANEO bygger og drifter anlegget på leiebasis for kr. 7800.00 inkl. mva. pr. måned, altså kr. 93 600,00 pr. år.

På visse vilkår kan anlegget kjøpes ut av borettslaget.

Totalinvestering for borettslaget: Kr. 93 600,00 pr. år inkl. mva. Det gis ikke tilskudd fra kommunen på leieanlegg.

Gjeldende for begge tilbydere

Investeringen tas fra egenkapitalen, og kan påvirke felleskostnaden og/ eller parkeringsleie. *Leier av parkering* må selv betale ladeboks. Leverandør står for fakturering til den enkelte.

Se øvrige vilkår i de vedlagte tilbudene. Begge leverandører vil komme på generalforsamlingen, ha en kort presentasjon og svare på spørsmål.

Styrets innstilling
Gitt lovpålegget mener styret det er bedre å foreta en engangsinvestering og kjøpe anlegget - alternativ 1, enn å gå inn i en leiesituasjon. I løpet av fem- seks år vil det lønne seg å velge denne løsningen. I alternativ 1 vil vi også fritt kunne velge strøm- og ladeboksleverandør - noe som kan gi besparelser på lang sikt. At vi har fått tilslag på tilskudd fra kommunen er også tungtveiende. Se vedlegg i saken side 47 - 62.

Forslag til vedtak
Det brukes inntil 650 000 kr på å etablere infrastruktur til lading av elektrisk kjøretøy i alle parkerings- og garasjeplasser.

Vedlegg

3. Elbil mulighetsstudie.pdf

4. Fossheim Borettslag - Mer - tilbud ladeanlegg.pdf

5. ANEO - Fossheim-Borettslag-1-7196503.pdf

Sak 9

Sak fra styret: Solcelleanlegg på taket

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ble på forrige generalforsamling bedt om å utrede solscellepanel på taket.

Etter beregninger fra Fjordkraft har taket på Fossheim plass til solcellepaneler som kun produserer 2 883 kWh per år. Dette til en kostnad inkl. montering på kr. 219 366 eks. mva. Dette blir da Kr. 274 207,50 totalt inkl. mva. Av dette kan Enova dekke 30 prosent i tilskudd, dette utgjør kr. 82 262,25. Endelig kostnad etter støtte fra Enova blir da kr. 191 945,25 inkl. mva.

2883 kWh tilsvarer årlig forbruk for en leilighet på 40 kvadratmeter, der varme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene, eller kr. 2 883,90 per år ved en strømpris på 90 øre pr. kWh. inkl. nettleie. Med en slik besparelse vil anlegget først være nedbetalt etter over 60 år.

OBOS Prosjekt fraråder solceller på dette taket gitt for liten overflate og for liten fortjeneste.

Det ville også kommet kostnader til vedlikehold og renhold, investering av stigeledning ned til hovedtavle og nytt takbelegg.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke anskaffelse av solcelleanlegg på taket av Fossheim borettslag nå, gitt veldig liten/ingen fortjeneste.

Forslag til vedtak
Det investeres ikke i solcelleanlegg på taket.

Sak 10

Sak fra styret: Nøkkelbrikkesystem for flere fellesdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Datamaskinen som administrerte det lokalt styrte SALTO-systemet (nøkkelbrikke-systemet) krasjet i november 2023. Siden har det ikke vært mulig å opprette nye nøkkelbrikker, eller sperre gamle. Styret har i samråd med leverandøren forsøkt å få systemet opp å gå uten hell. Det eksisterende systemet fungerer så lenge beboere beholder sine brikker, men det er både et sikkerhetsproblem at mistede nøkler ikke kan sperres, og et

tilgangsproblem at nye brikker ikke kan lages. Systemet må også byttes til et online-system som driftes eksternt, men som også fungerer uten internettilkobling ved ev. strømbrudd eller andre hendelser.

Selve utbyttingen av systemet er nødvendig drift og vedlikehold, og trenger ikke behandles av generalforsamlingen. Men når vi uansett må gjøre noe med nøkkelbrikkesystemet så ønsker styret at generalforsamlingen samtidlig vurderer å utvide systemet til å omfatte flere felles-dører i borettslaget.
Det nåværende systemet som blir byttet ut omfatter inngangene i første, femte og sjette etasje, hybelen, fellesrommet, en av boddørene i 3. etg og postrommet i 1. etasje.

I forbindelse med utbyttingen ser også styret det hensiktsmessig å utvide systemet til å omfatte flere fellesdører i borettslaget. Dette gjelder bodområdene i alle etasjer, sykkelbodene, vaskeriet og garasjedøren i 1. etasje. Vi undersøker også muligheten for brikkelås til fellesbalkongen.

Ved utbytting av alle låser samtidig er prisen per lås ca 7200 kr eks. mva, ferdig montert. Ved utbytting av låser hver for seg er prisen per lås ca 11 000 kr eks. mva.

Styrets innstilling

Styret finner det hensiktsmessig å utvide nøkkelbrikke-systemet til å omfatte flere fellesdører. Dette vil både lette situasjonen for beboerne og øke sikkerheten. Det vil også bli enklere å administrere tilganger i blokka. Det online systemet vil også gjøre det effektivt å sperre brikker slik at vi hindrer tilgang for uvedkommende i blokka. Det er mye som tyder på at det er nøkler (og muligens brikker) på avveie, etter flere innbrudd i bodområde uten nye synlige skader på dører. Nye universalnøkler er dyre i innkjøp og blir ikke sperret ved tap.

Tidligere generalforsamlinger har også ytret ønske om nøkkelbrikke-system til sykkelbodene. Jo flere låser vi kjøper inn, jo lavere blir prisen per lås. Styret ser det derfor hensiktsmessig å også installere nye brikkelesere på flere dører når vi først må bytte ut det eksisterende systemet. Styret mener at nye brikkelesere på flere felles dører vil heve sikkerheten i bygget betraktelig, og samtidig forenkle tilgangs- og nøkkeladministrasjonen for både beboere og styret.

NB: Det pågår arbeid med å bytte ut gamle branndører. De fleste av dørene vi foreslår å installere SALTO-låser på er branndører. Når vi bytter branndører må vi også installere nye låser i disse fordi frarådes av brannsikkerhetshensyn å installere gamle låskasser i de nye dørene. Vi må derfor uansett kjøpe nye låser til de nye branndørene, og det er fornuftig å kjøpe digitale låser når vi først skal kjøpe låser.

Nytt låssystem påvirker ikke Defigo-porttelefonsystemet.

Styret anbefaler at vi utvider nøkkelbrikke-systemet til å omfatte bodområdene i alle etasjer, sykkelbodene, vaskeriet, garasjedøren i 1. etasje og om mulig fellesbalkongen i 6. etg. Denne investeringen tas fra egenkapitalen og kan påvirke felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Det brukes inntil 90 000 kr på å utvide nøkkelbrikkesystemet til flere fellesdører.

Sak 11

Sak fra styret: Ny belysning - innvendig og utvendig

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2017 ble det vedtatt å bytte belysning i hele blokka utenom bodområder og vaskeri. Dette ville blant annet redusere strømutgiftene (se sak fra 2017). Det ble så installert i en etg. (4.) for å teste en løsning. I forbindelse med heisprosjektet ble vi pålagt å sette opp nødlys ved alle trappeløp og heisene. Saken har så vært utsatt til etter vann- og avløpsprosjektene.

Lampene som ble innsatt som test i 4. etg. vurderes ikke som en god nok løsning å instalere i alle etg. Styret har derfor kontaktet andre leverandører for nye tilbud.

Bytte av belysning i trappeoppganger og alle korridorer i 19 etasjer.

Lightmakers er en totalleverandør av belysning og lyskonsepter, og tilbyr skreddersydde løsninger på belysning og elektromontasje. De har og en partneravtale med OBOS. De skreddersyr lysplaner som de mener vil gi bedre fremkommelighet og navigering i bygget, samt øke trivsel og trygghet.

Alle armaturene vil bli levert med sensorstyring. Dette optimaliserer energibesparelsen og levetiden på anlegget. Alle armaturene leveres i IP65. (Dette er standarden som er anbefalt både utendørs og innendørs.) Alle produktene fra Lightmakers er for omgivelsestemperaturer fra -30 grader til + 40 grader og er IP65-66 og IK08-10 klassifisert. Det vil si at de er motstandsdyktige med tanke på skader og uhell og den er helt tett sånn at den holder insekter, støv og vann ute. Med det vil armaturene kunne leve mye lengre og man slipper ekstra vedlikehold. Armaturene er med integrert LED lyskilde og er av resirkulerbart materiell som gjør at anlegget bærekraftig og vedlikeholdsfritt.

Styrets innstilling

Styret mener vi nå skal oppfylle vedtaket fra 2017 med å bytte lamper i korridorene og vaskeriet, men med ny leverandør. Styret anbefaler at vi samtidig installerer nye lamper i trappeløpet og inngangspartiet i 1. etg. Lampene må ha nødlys. Se vedlegg i saken side 63 - 65.

Investeringen kan tas innenfor budsjettet.

Forslag til vedtak

Det brukes inntil 300 000 på å bytte belysning.

Vedlegg

6. Fossheim Borettslag - tilbudsnr 9343 1.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Joanna Natalia Gaudyn
  Valgkomitéens innstilling

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

- Gudmund Bolstad Skjær

  Valgkomitéens innstilling
- Julie Gårderløkken

  Valgkomitéens innstilling
- Marthe Bøe Ludvigsen

  (Valgkomitéens innstilling: 1. vara)

  Kjære naboer,

  Jeg ønsker å stille til valg som styremedlem hos oss. Til vanlig jobber jeg som konsulent innen data og analyse. Her har jeg erfaring med å løse komplekse problemer, der jeg bruker mye tid på oppfølging, ta beslutninger samt utarbeide og følge opp prosjektplaner. Denne erfaringen, sammen med en god arbeidskapasitet, gjør meg til en god kandidat for å håndtere ulike utfordringer og oppgaver som styremedlem.

  Jeg brenner for å skape et trivelig miljø i blokka vår, og ønsker å gi tilbake til fellesskapet som har gitt meg mye glede og trivsel. Jeg flyttet inn i 2023, og har på kort tid blitt veldig glad i blokka og folkene som bor her. Dere er veldig gode, og det gjør meg trygg og glad å kunne bo i en så bra blokk!
  Jeg tror på å lytte på beboernes bekymringer og ideer, og jeg vil jobbe for å sikre åpen og gjennomsiktig kommunikasjon mellom styret og beboerne. Jeg ønsker å jobbe sammen med dere alle for å oppnå våre mål, for å forbedre fellesskapet og øke livskvaliteten for alle beboere.

  Jeg håper dere vil gi meg tilliten for å gjøre vårt boretslag til et enda bedre sted å bo.

  Med vennlig hilsen,
  Marthe

Valg av 1 supplerende styremedlem (ved valg av joanna som styreleder) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som supplerende styremedlem (ved valg av joanna som styreleder):

- Sigurd Frodeson Meisfjord

  Valgkomitéens innstilling.
  Valgkomiteen foreslår at Sigurd Frodeson Meisfjord supplerer hennes styreplass for 1 år, dersom Joanna Natalia Gaudyn blir valgt til styreleder. Skulle en annen person enn Joanna bli valgt til styreleder, rykker Sigurd Frodeson Meisfjord inn øverst på listen over foreslåtte styremedlemmer.

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

- Jens Harald Kielland

  3. vara, Valgkomitéens innstilling.
- Karl August Skaftnes

  2. vara, Valgkomitéens innstilling.
- Marthe Bøe Ludvigsen

  (Valgkomitéens innstilling: 1. vara)

  Kjære naboer,

Jeg ønsker å stille til valg som styremedlem hos oss. Til vanlig jobber jeg som konsulent innen data og analyse. Her har jeg erfaring med å løse komplekse problemer, der jeg bruker mye tid på oppfølging, ta beslutninger samt utarbeide og følge opp prosjektplaner. Denne erfaringen, sammen med en god arbeidskapasitet, gjør meg til en god kandidat for å håndtere ulike utfordringer og oppgaver som styremedlem.

Jeg brenner for å skape et trivelig miljø i blokka vår, og ønsker å gi tilbake til fellesskapet som har gitt meg mye glede og trivsel. Jeg flyttet inn i 2023, og har på kort tid blitt veldig glad i blokka og folkene som bor her. Dere er veldig gode, og det gjør meg trygg og glad å kunne bo i en så bra blokk!
Jeg tror på å lytte på beboernes bekymringer og ideer, og jeg vil jobbe for å sikre åpen og gjennomsiktig kommunikasjon mellom styret og beboerne. Jeg ønsker å jobbe sammen med dere alle for å oppnå våre mål, for å forbedre fellesskapet og øke livskvaliteten for alle beboere.

Jeg håper dere vil gi meg tilliten for å gjøre vårt boretslag til et enda bedre sted å bo.

Med vennlig hilsen,
Marthe

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

- Johannes Anker
  Valgkomitéens innstilling.
- Katarzyna Eliza Jarkowska
  Valgkomitéens innstilling.

Sak 13

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:

- Gudmund Bolstad Skjær
  Valgkomitéens innstilling

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

- Katarzyna Eliza Jarkowska
  Valgkomitéens innstilling

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Marie Skinderhaug	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Knut Gunnar Borgmo	Thorvald Meyers Gate 41
Styremedlem	Joanna Natalia Gaudyn	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Nora Therese Løvås	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Sigurd Frodeson Meisfjord	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Katarzyna Eliza Jarkowska	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Jens Harald Kielland	Thorvald Meyers Gate 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Sigurd Frodeson Meisfjord	Thorvald Meyers Gate 5
Varadelegert	
Joanna Natalia Gaudyn	Thorvald Meyers Gate 5

Valgkomiteen

Johannes Anker	Thorvald Meyers Gate 5

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: styret.fossheim@outlook.com
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Fossheim Borettslag
Borettslaget består av 160 andelsleiligheter.
Fossheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950376635, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
225 279

Første innflytting skjedde i 1966. 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.

Fossheim Borettslag har ingen ansatte.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 Fossheim Borettslag.

Lån

Fossheim Borettslag har 2 lån i OBOS-banken. Løpende rente 5,45 % ved årsslutt.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettert til kr. 203 000 for 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Fossheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FOSSHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 599 364**	**2 273 105**	**4 599 364**	**3 144 706**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		575 926	-13 732 634	-1 001 207	-1 341 661
Tilbakeføring av avskrivning	15	7 580	7 581	0	0
Fradrag for rehabilitering	15	-278 256	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	18 200 000	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		5 000	17 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 757 193	-2 157 829	-2 019 000	-1 620 000
Red. annen langs. gjeld		-2 500	-7 500	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-5 215	-859	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 454 658**	**2 326 259**	**-3 020 207**	**-2 961 661**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 144 706**	**4 599 363**	**1 579 157**	**183 045**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 031 448	5 458 370
Kortsiktig gjeld	-886 742	-859 007
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 144 706**	**4 599 363**

FOSSHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 728 405	9 586 914	9 727 000	10 558 339
Andre inntekter	3	272 166	155 246	0	55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 000 571**	**9 742 160**	**9 727 000**	**10 613 339**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 170	-42 300	-46 500	-50 000
Styrehonorar	5	-350 000	-300 000	-300 000	-350 000
Avskrivninger	15	-7 580	-7 581	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 000	-11 375	-8 500	-10 000
Andre honorarer		-20 000	0	-30 000	0
Forretningsførerhonorar		-191 275	-183 565	-192 150	-203 000
Konsulenthonorar	7	-103 739	-22 828	-40 000	-50 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-1 222 763	-16 978 416	-2 500 000	-2 965 000
Forsikringer		-577 511	-526 133	-550 000	-606 000
Kommunale avgifter	9	-930 102	-764 761	-904 000	-1 074 000
Energi/fyring	10	-1 381 717	-1 629 990	-1 265 000	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-362 880	-362 880	-560 000	-380 000
Andre driftskostnader	11	-700 643	-842 589	-854 500	-865 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 944 380**	**-21 704 418**	**-7 282 650**	**-7 835 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 056 191**	**-11 962 258**	**2 444 350**	**2 778 339**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	95 997	63 089	0	0
Finanskostnader	13	-3 576 262	-1 833 465	-3 445 557	-4 120 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 480 265**	**-1 770 376**	**-3 445 557**	**-4 120 000**
ÅRSRESULTAT		**575 926**	**-13 732 634**	**-1 001 207**	**-1 341 661**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-13 732 634		
Reduksjon udekket tap		575 926	0		

FOSSHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	38 148 879	37 870 623
Tomt		268 991	268 991
Andre varige driftsmidler	15	7 581	15 161
Miljøbankkonto, øremerket		246 224	172 393
SUM ANLEGGSMIDLER		**38 671 675**	**38 327 168**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		22 969	1 363
Andre kortsiktige fordringer	16	233 216	0
Driftskonto OBOS-banken		721 005	5 413 248
Driftskonto OBOS-banken II		8 651	9 547
Sparekonto OBOS-banken		3 012 594	1 379
Innestående i andre banker		33 013	32 833
SUM OMLØPSMIDLER		**4 031 448**	**5 458 370**
SUM EIENDELER		**42 703 123**	**43 785 538**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Udekket tap	17	-36 479 170	-37 055 097
SUM EGENKAPITAL		**-36 463 170**	**-37 039 097**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	76 286 995	78 044 188
Borettsinnskudd	19	1 637 706	1 637 706
Annen langsiktig gjeld	20	114 700	112 200
Avsetning bomiljøtiltak		240 150	171 534
SUM LANGSIKTIG GJELD		**78 279 551**	**79 965 628**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		110 689	842 970
Skyldige offentlige avgifter	21	2 820	0
Påløpte renter		365 114	16 037
Påløpte avdrag		135 842	0
Påløpte kostnader		252 277	0
Annen kortsiktig gjeld	22	20 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**886 742**	**859 007**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**42 703 123**	**43 785 538**
Pantstillelse	23	89 957 706	89 957 706
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024
Styret i Fossheim Borettslag

Inger Marie Skinderhaug /s/ Knut Gunnar Borgmo /s/ Joanna Natalia Gaudyn /s/

Nora Therese Løvås /s/ Sigurd Frodeson Meisfjord /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	9 323 292
Garasjeleie	230 828
Parkeringsleie	180 248
Ekstra kjellerbod	19 700
Eiendomsskatt	12 583
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 766 651**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-29 820
Garasje	-8 426
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 728 405**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	200
Bod	1 400
Nettinnbetalinger	1 500
Nøkler	2 000
Vaskeri	233 216
Utleie	33 850
SUM ANDRE INNTEKTER	**272 166**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-52 170
SUM PERSONALKOSTNADER	**-52 170**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 350 000.
I tillegg skal det utbetales honorar til valgkomiteen på kr. 20 000

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-10 156
OBOS Prosjekt AS	-76 797
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 786
SUM KONSULENTHONORAR	**-103 739**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Takarbeid	-90 204
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-90 204**
Drift/vedlikehold bygninger	-209 612
Drift/vedlikehold VVS	-340 204
Drift/vedlikehold elektro	-365 107
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 054
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 975
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 250
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-31 561
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 324
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 481
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 991
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 222 763**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-12 538
Vann- og avløpsavgift	-636 172
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-930 102**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-113 923
Fjernvarme	-1 267 794
SUM ENERGI / FYRING	**-1 381 717**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-28 808
Verktøy og redskaper	-547
Driftsmateriell	-2 815
Vaktmestertjenester	-351 836
Renhold ved firmaer	-255 132
Snørydding	-31 295
Andre fremmede tjenester	-5 791
Trykksaker	-10 662
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kontorkostnader	-4 805
Porto	-1 240
Bank- og kortgebyr	-2 983
Velferdskostnader	-1 760
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-700 643**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 027
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 430
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 540
SUM FINANSINNTEKTER	**95 997**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 645 055
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 931 207
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 576 262**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1969	8 061 106
Tilgang 2016	29 809 517
Tilgang i år	278 256
SUM BYGNINGER	**38 148 879**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.225/bnr.279
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Whiteboard tavler		
Tilgang 2021	22 740	
Avskrevet tidligere	-7 580	
Avskrevet i år	-7 580	
		7 580
Avfallsanlegg		
Tilgang 2013	706 673	
Avskrevet tidligere	-706 672	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**7 581**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-7 580**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Vaskeri - paypal	233 216
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**233 216**

NOTE: 17
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: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-43 475 157	
Nedbetalt tidligere	7 478 924	
Nedbetalt i år	1 001 497	
		-34 994 736

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-25 000 000	
Økning 2022	-18 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 152 045	
Nedbetalt i år	755 696	
		-41 292 259
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-76 286 995**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1966	-1 637 706
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 637 706**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-19 700
Avsetning bomiljøtiltak	-240 150
Andre innskudd	-95 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-354 850**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 820**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt honorar til valgkomiteen	-20 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-20 000**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 637 706
Pantelån	76 286 995
Påløpte avdrag	135 842
TOTALT	**78 060 543**

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

Bygninger	38 148 879
Tomt	268 991
TOTALT	**38 417 870**

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2023–2024

Styrets arbeid

Styret ble valgt på generalforsamling i mai 2023, og har gjennomført 14 styremøter i perioden så langt. Styret følger opp den daglige driften i borettslaget, samt renholdfirma, brøytefirma og vaktmester. Innleid vaktmestertjeneste er til stede i blokka to timer daglig, fire ganger i uka. Driften innebærer blant annet innebærer varme radiatorer, lys i korridorene, drift i heisene, inkludert reparasjoner, vannskader, hærverk, og vaskeri med maskiner som virker. I tillegg har vi overordnet ansvar for å sørge for at riktige fakturaer blir betalt til riktig tid. Styret følger også opp klagesaker som blir sendt inn av beboere, forsikringssaker i leiligheter og fellesområder samt godkjenning av nye andelseiere og bruksoverlating.

Parkering

Reduserte ventelister

Ventelistene for parkeringsplasser har blitt betydelig kortere. Selv om etterspørselen etter garasjeplasser fortsatt er høy, er det per 1. mai 2024 bare tre andelseiere på liste som ikke har fått tilbud om en parkeringsplass på borettslagets eiendom.

Ny brøytepartner

Styret har valgt Skandinavisk Utemiljø AS som vår nye samarbeidspartner for vintervedlikehold. Samarbeidet gjennom den utfordrende vintersesongen har vært svært vellykket, til tross for de ekstra mengdene snø og is. Strøkassene har blitt regelmessig fylt opp.

Pilotprosjekt med bevegelsessensorlamper i garasjer

Et vellykket pilotprosjekt med bevegelsessensorlamper er gjennomført i to av garasjene på Ringnes-siden. Resultatene har vært lovende, og denne løsningen vil bli implementert i resten av garasjene i 5. etasje. Dette vil ikke bare forbedre lysforholdene i garasjene, men også bidra til å redusere energiforbruket.

Nye regler for lagring i garasjer

Nye regler for lagring i garasjene ble vedtatt på fjorårets generalforsamling, som et resultat av Brannteknisk Tilstandsvurdering utført i 2023. Styret setter pris på engasjementet fra beboere som har jobbet aktivt for å bedre brannsikkerheten i blokka.

Sykkelbodene

Dørautomatikk ble installert på utgangsdørene fra sykkelbodene i 5. etasje (mellomdør og inngangsdør) for å øke tilgjengeligheten og brukervennligheten til alle beboere. Flere dører bør få slik automatikk.

Nøkler og callinganlegg

Nytt digitalt porttelefonanlegg ble installert i september 2023 fra selskapet Defigo. Systemet gir også digital nøkkel via app til beboere. Styrets forståelse er at beboere er fornøyde med det nye systemet. Det gamle systemet er montert ned og beboere fjerner selv de gamle apparatene fra leilighetene sine etter eget ønske, så lenge de ser til at det brannsikres i hullet inn til leiligheten (ellers brytes brannmuren).

I desember 2023 krasjet styredatamaskinen hvor SALTO-låssystemet driftes fra. Det har ikke vært mulig å gjenopprette systemet, og det har gjort at det ikke er mulig å opprette

nye brikker eller sperre gamle brikker. Våren 2024 er styret i dialog med ulike leverandører for å få et nytt system opp å gå.

Radiatoranlegg
November 2023 røk kompressoren for trykktanken til radiatoranlegget i forbindelse med en vannlekkasje i anleggets kontrollrom. Dette gjorde at anlegget selv ikke klarte å justere opp og holde på trykket på vannet i anlegget, som igjen førte til at det ikke kom varme i de øverste leilighetene. Over en periode på to uker ble anlegget feilsøkt, lekkasje utbedret og ny kompressor bestilt og installert. I mellomtiden fylte styret på anlegget med vann manuelt.

Heis
Heisene har per 1. mai en tilgjengelighet på 99,69 prosent. De har nå kjørt totalt 844 850 turer siden de kom i drift i juli 2020.

Avfall
Det har vært satt opp felles container både høst og vår 2023 i forbindelse med dugnader. Det har også vært nødvendig å fjerne avfall som er plassert utenfor søppeldunkene. Dette er kostnader den enkelte beboer som gjensetter avfall påfører fellesskapet. Styret minner derfor om at man kan få anvist plass for iSEKK el. om man trenger å få fjernet avfall. Styret har også i år benyttet seg av kommunens tilbud om containere for spesialavfall.

Vann- og avløp
Vann og avløpsprosjektet
Vann- og avløpsprosjektet ble ferdigstilt høsten 2022, og vi gjennomførte en spørreundersøkelse ett år etter ferdigstillelse, høsten 2023. VBM er ikke helt ferdig med alle sakene fra denne runden (per 1. mai).

Lekkasje i takvannsrør
Bygget er konstruert med innvendige avløpsrør for vann fra taket, utført i støpejern. Rørene var utslitte og det har vært lekkasjer. Takvannsnedløpene er nå rehabilitert med strømpelegging i perioden og leilighetene er nå trygge mot lekkasjer fra takvann.

VVS-inspeksjon
VVS inspeksjonen i 2023 avdekket store mangler på radiatoranlegget. Rørene fra varmesentralen til rørstammene opp i leilighetene og flere stoppekraner er over sin beregnede levetid. Disse rørene er også isolert med asbest flere steder og må saneres. Rørene i leilighetene vurderes som gode og med lang gjenværende levetid. I varmesentralen er det også flere elementer som må fornyes. I vintersesongen gikk en kompressor i stykker og ble byttet ut. Det var lekkasje på en sirkulasjonspumpe som ble utbedret. Det er også ulike feil og mangler på radiatorene i leilighetene som må rettes opp før neste fyringssesong. Alt i alt er det et stort og kostnadskrevende prosjekt å få rettet opp i alle feilene, og Obos-prosjekt er engasjert for å bistå styret med dette. Øvrige VVS-anlegg fikk godkjentstempel.

Ventilasjon
Det har vært noen klager på dårlig ventilasjon og støy fra ventilasjonsanlegget i perioden. I de fleste tilfellene skyltes dette brukerfeil. Ventilasjonsviftene er imidlertid justert, både for avtrekk og vibrasjon. El- anlegget i ventilasjonsrommet er oppgradert for å kunne ta i mot nye vifter på sikt. Det er avtalt årlig sørvisavtale med Energima.

Utleie av hybel, fellesrom og boder

Hybel og fellesrom

Borettslaget disponerer en utleiehybel og fellesrom. Det har vært god utleie på både hybelen og fellesrommet.

Boder

Etter generalforsamlingsvedtak i 2023 ble det igangsatt et prosjekt med å bygge om det gamle kjølerommet i 3 etg. til nye boder for kort og langtidsutleie. Det ble bygget totalt 21 boder, hvorav 6 er holdt av til korttidsleie, og øvrige satt til langtidsutleie. Styret justerer behovet etter etterspørsel, og det er per mai 2024 2 ledige boder for langtidsleie. Det ble også monternt ny belysning i området, døren mellom kjølerom og vaktmesterrom ble sperret av og branntettet, og det ble satt inn ny ståldør til bodområdet.

Vaskeri

Vaskeriet har hatt litt problemer med maskin 1. Den har fått ny dør og den måtte plukkes helt fra hverandre etter at den ble brukt til å vaske klær som ikke tålte maskinvask. Det er meldt inn at det burde vært byttet tøy på rullen, men da den også er ødelagt i det ene festet og vi fikk et avvik på den på el-tilsynet har ikke styret prioritert å reparere den. Rullen er tatt ut av drift og vil ikke erstattes.

Internett

Avtalen med Obos Opennet ble inngått høst 2020 og avtaleperioden varer til høst 2023. Styret så ingen grunn til å endre denne situasjonen og videreførte avtalen. Første prisøkning på 20 kr. per leilighet siden avtaleinngåelse trådte i kraft fra 1. april, og vi følger med på utviklingen.

Kommunikasjon og forvaltning

Overgang til Vibbo

Styret har tatt beslutningen om å gå over fra å bruke en egen nettside (fossheim.org) til å benytte Vibbo for å dele informasjon med beboerne. Denne overgangen har ikke bare resultert i besparelser knyttet til domeneutgifter, men har også gitt bedre kontroll over hvem som har tilgang til informasjonen som deles. 215 beboere har nå logget seg på Vibbo. 10 eiere har ikke vært logget på enda. I tillegg har per 1. mai 2024. 195 tillatt varsling på e-post og 208 varsling på SMS om det er en sak som haster.

Opprydding av digitale løsninger og arkiv

Styret har gjennomført en grundig gjennomgang og opprydding av våre digitale systemer og arkiver, samt leverandøravtaler og kontrakter. Dette inkluderer revisjon av eksisterende dokumenter, organisering av filstrukturer og implementering av beste praksis for sikker lagring og deling av informasjon.

Styret har valgt å ta i bruk OBOS sin fillagringsfunksjonalitet. Ved å gjøre dette har vi kunnet si opp ekstra lagringsplass hos Microsoft, noe som ikke bare har resultert i økonomiske besparelser, men også har redusert mengden personopplysninger som behandles av eksterne aktører.

Styret har initiert et prosjekt for å forbedre informasjonssikkerheten. Dette prosjektet har som mål å styrke sikkerhetspraksisene knyttet til behandling og deling av informasjon, og det er et viktig skritt i retning av å sikre at beboernes data og privatliv er godt beskyttet.

Renhold

Rene trapper vasker normalt korridorer, trapper osv. 1 gang per uke. Gulvene i korridorene ble bonet første uka i mai. Gulvene ble ikke bonet i 2023, noe som har ført til at gulvene har vært vanskeligere enn nødvendig å rengjøre. Det har vært klage på vaskingen høsten i 2023. Vi har nå fått ny renholder som startet uke 11 i 2024.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Oppfølging av Brannteknisk Tilstandsvurdering

Det ble gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering våren 2023.
Styret jobber med oppfølging av punkter som har fått tilstandsgrad TG3 og TG2:
- Arbeidet med å innhente pristilbud for utskifting av branndører til alle bodområdene, samt fellesrom og utleiehybel er påbegynt. Vi håper at installasjonen vil finne sted før utgangen av 2024.
- Utgangsmarkeringer for utgang til rømningsvei og utgang via vindu (i fellesrom) er bestilte og installeres før utgangen av juni 2024.
- Nye regler for lagring i garasjer har blitt innført.
- EL-tilsyn har blitt utført og dokumentert. Se eget punkt.

Sikkerhet

Som følge av installering av Defigo-systemet med digitale dørklokker har vi nå mye bedre oversikt over hvem som til enhver tid bor i blokka. Alle som skal ha adgang til å slippe besøkende inn i blokka må nå registreres på Vibbo. Det er en stor forbedring med tanke på brannsikkerhet osv.

EL-tilsyn

I mars og april 2024 ble det gjennomført offentlig el-tilsyn av DLE (Det lokale el-tilsyn) i alle leiligheter og fellesanlegg. Tilsynet fant noen få mangler ved fellesanlegget og kom med noen tips til forbedring av styrets HMS-rutiner. Alle mangler ved fellesanlegget er utbedret per mai 2024. I leilighetene ble det avdekket manglende dokumentasjon i sikringsskap etter bad og avløpsrenovasjonen. Dette har blitt håndtert sammen med leverandøren og er under utbedring. Øvrig har styret forstått at noen gjengangere i leiligheter har vært manglende komfyrvakt og at stikkontakter med jord har vært montert på ikke-jordede kurser. Andelseiere må selv sørge for å rette opp i funnene i egne leiligheter, men styret har lagd avtale med elektriker om tilbud på komfyrvakt-installasjon.

Gjerdet i Beierbakken

Det er fjernet et gjerde ute i Beierbakken høsten 2023. Gjerdet var så rustent og ødelagt at vi anså det som en fare for både dyr og barn som leker i bakken.

Sperresteinene i 6. etasje

Vi har fått en avtale med bymiljøetaten om at de skal fjerne sperresteinene langs innkjøringen ved Thorvald Meyers gate. Tross at de males mange ganger i året så blir det så nedtagget at de forringer blokka.

Tagging

Vi har fått fjernet en stor tagg ved inngangen, men da det kom en til større samt på garasjene så ble det meldt inn som forsikringssak. Da ytterveggen dårlig tåler vanntrykk så må det males over når det tagges på den hvite veggen.

Pakkebokser
Det er satt opp pakkebokser fra Posten ved inngangspartiet. Disse kan sies opp med tre måneders varsel om det ikke blir behov/ønske for dem lenger. (Vi har nå tungvint postkontor i Trondheimsveien.)

Dugnader og velferdsarrangementer
Dugnader
Høstdugnad 2023 ble gjennomført med 5 møtte. Det var da 225 stk. som bor i blokka. Dugnaden besto i å rydde rømningsveier innendørs. De som kom var flinke og gjorde en stor innsats for å sørge for at alle i blokka er mest mulig trygge i en brannsituasjon. Dato for vårdugnad er lagt til 23. mai 2024.

Julegrantenning 2023
Oppmøte av styremedlemmer og en person fra valgkomitéen.

En spørreundersøkelse (beboerundersøkelse) ble sendt ut 11 april for å kartlegge behov, og beboers individuelle synspunkter og erfaringer med blant annet sosiale arrangement, den oppsummeres på Vibbo.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Det har vært 2 forsikringssaker så langt i perioden.

Styret har reforhandlet pris på forskingspremien etter all oppussing de siste årene. Den ble nedskrevet med 140 000 kr i året.

Prosjekter som bør tas snart
- Nytt gelender utenfor 6. etasje
- Ytterdører / inngangsparti
- Sykkelboder
- Asfaltering og oppmerking av parkeringsplasser
- Maling av korridorer og fellesareal

Planlagte prosjekter
-Se saker til årsmøtet og styrets årsrapport

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Generelt vedlikehold	- 21 nye utleieboder - Nytt porttelefonsystem (Defigo) - Utbedring av takvannsnedløp - Utbedring av vannlekkasje fra parkeringsplassen - Automatikk i dører inn til sykkelgang - Nye utelamper i 6. etasje
2022 - 2022	Våtromsrehabilitering	OBOS Prosjekt
2022 - 2022	Generelt vedlikehold	- Ventilasjonsvifte - Fellesrom delvis renovert i november 2022 (malt kjøkken, installert prosjektor og møbler) - Alle brannslukkere og brannvarslere utskiftet i leiligheter og fellesareal - Alle vann -og kloakkrør utskiftet
2018 - 2018	LED-lys montert i alle fellesområder	
2016 - 2016	Nytt vaskeri	
2015 - 2015	Fuktsanering av garasjekjeller	
2014	Brannsikring og sykkelparkering	
2014	Nye postkasser og malt inngangspartiet	
2014 - 2015	Fasaderehabilitering	Ny fasade, nye balkonger, nytt dekke og isolasjon
2012	Video-overvåking	
2011	Garasjeanlegg, overspenningsvern	Rehabilitering av garasjeanlegget. Nytt overspenningsvern.
2010	Nytt trykkforsterkeranlegg	Nytt trykkforsterkeranlegg (som pumper vann opp i etasjene)
2009	Utskiftet reservasjonssystem i vaskeriet	
2007	Fjernvarme installert	
2005	Vaskeri, garasjeport	Det gamle vaskeriet i 3. etasje er omgjort til utleieenhet. Ny garasjeport til parkeringsgarasje
2004	El, vaskeri, lokale, ventil, porttelefon	Nytt porttelefonanlegg med video. Automatiske lufteventiler på radiatorer i alle rom i 19. etasje Oppussing av felleslokalet i 5. etasje Online bookingsystem for vaskeriet Utskifting av PCB-holdig lysarmatur .

2003	Vaskeri, inngang, VVS, døråpner	Nytt vaskeri. 6 nye vaskemaskiner og 3 nye tørketromler. Kortbasert betalingssystem. Oppussing av vaskeriet. Oppgradering av utendørs inngangspartier i 1. og 6. etasje. Nytt trykkforsterkeranlegg (som pumper vann opp i etasjene). Automatiske luftventiler på radiatorer på alle bad i 19. etasje. Elektrisk døråpner 6. etasje
2002	Heiser, fyrrom, brannsikring	Montering av nye heiser Isolering av rør og ventiler i fyrrom Montering av renseanlegg for radiatorvann Utbedring av fuger på takterrassen Automatisk overvåkingssystem for leveranse av fyringsolje Automatisk kjelvelgersystem i fyrrom 10 års kontroll av brannapparater og montering av nye røykvarslere i leilighetene
2001	Diverse arbeider	Rens av avløpsrør Utskifting av inngangsdører Utskifting av hovedtavle Rengjøring av ventilasjonsanlegg Oppussing av vaktmesterleilighet
2000	Tak, låser, sykkelbod, heis	Takreparasjon Nøkkelsystem Dør til sykkelbod Vikling av heismotor
1999	Rehabilitering, oppussing	Gulvbelegg i alle korridorer og i heisene Korridorer og trapper malt Rehabilitering av oljetank Nytt kabelanlegg Pålagt oppgradering av heisene Innvendig oppussing av heisene Tredører pusset opp Vaskeriet malt i 3. etg Fyrrommet isolert mot varmetap
1998	Kjøkken, sykkelstall	Nytt kjøkken i fellesrom, oppussing av sykkelstall
1997	Inngangspartier, hovedtrapp, heiser	Inngangspartier og hovedtrapp pusset opp. Hovedreparasjon heiser.
1996	Ny garasjeport	
1995	Ny kloakkpumpestasjon og nye heiskabler	
1992	Dører, vinduer, inngangsparti	Nye vinduer og verandadører. Nytt inngangsparti i 6. etg. + ny dør i 5. etg.
1990	Nye dører inngangsparti i 1. og 6. etg	

1989	Fyringsanlegget	Modernisert fyranlegg, oljekjele og installert El-kjele.

Vedtekter

for Fossheim borettslag org nr 950 376 635

- Vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 2006 og ekstraordinær generalforsamling den 5. juli 2006.
- Vedtektsendring § 5-2, 4 ledd, vedtatt på generalforsamling 29. mai 2008.
- Vedtektsendring § 4-4, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. juni 2012.
- Vedtektsendring § 3-2 2 ledd, og tillegg til § 4-2 (7 a-b) vedtatt på generalforsamling 25. april 2013.
- Vedtektsendring §8-2 4 ledd, vedtatt på generalforsamling 29. april 2014.
- Vedtektsendring § 4-2 3. ledd vedtatt på digital generalforsamling 25. mai – 2. juni 2021
- Vedtektsendring 9-4 02.06.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

UTKAST

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren

sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. 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 én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

(7)

a) Fremleie av parkeringsplasser og garasjeplasser er ikke tillatt.
b) Parkerings- og garasjeplasser må kun benyttes for bil som eies eller disponeres av garasjeleieren. Dersom leieren ikke lenger selv eier eller disponerer bil kan plassen sies opp med en måneds varsel.
c) Parkerings- og garasjeplasser kan ikke overdras ved utleie eller salg av leilighet, men tildeles etter venteliste.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4. Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

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, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikehold, herunder oppgradering av fast installasjon, må ha styrets godkjenning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og

UTKAST

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) Andelseier plikter å påse at boligen er utstyrt med et nødvendig antall brannvarslere og brannslokkingsutstyr. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

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

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

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

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også radiatorer og radiatorrør. Pussing og maling av radiatorer og radiatorrør er andelseiers plikt.

(5) 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.

UTKAST

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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.

UTKAST

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som består av 1 styreleder og minst 2 og høyest 6 styremedlemmer samt minst 1 og inntil 4 varamedlemmer. Varamedlemmer kan settes inn som styremedlemmer ved styrets flertall, om styremedlemmer trekker seg eller flytter.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og 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. Styret har ansvar for at protokoller,

saksdokumenter, kontrakter, dokumentasjon av vedlikehold osv. er forsvarlig lagret og tilgjengelig for kommende styrer.

(4) ~~All kommunikasjon med e-post skal foregå fra e-postadresser navnet etter styrets verv eller funksjon, ikke personnavn. Kun domenene fossheim.org som borettslaget eier og styrerommet.net i OBOS elektroniske styrerom skal brukes. E-postboks og e-postadresser skal overlates videre til nye styremedlemmer og skal derfor aldri brukes til personlig e-post. Personlige e-postadresser skal ikke brukes til borettslagets kommunikasjon. E-post som vedrører styrevervet og som mottas på en privat e-postadresse skal videresendes til rett adresse i borettslagets system og besvares derfra. På borettslagets nettsider skal kun borettslagets offisielle e-postadresser oppgis.~~ Hovedkommunikasjonskanal med beboerne er Vibbo. Borettslagets e-post er Styret.fossheim@outlook.com. Personlige e- postadresser eller chatteforum skal ikke brukes til borettslagets kommunikasjon. E-post som vedrører styrevervet og som mottas på en privat e-postadresse skal videresendes til borettslagets system og besvares derfra.

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd. Årsregnskapet, eventuell årsmelding og revisjonsmeldingen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

FOSSHEIM BORETTSLAG

Forprosjekt elbillading

Utført av:	OBOS Prosjekt AS v/ Per Olav Løvdal
Adresse:	Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon:	97118747

Notat vedrørende mulighet for elbillading i Fossheim borettslag

OBOS Prosjekt har på oppdrag av styret i Fossheim Borettslag utarbeidet dette notatet for å se på muligheter for å etablere uttak for lading av elbiler på boligsselskapets parkeringsplasser. Rapporten baserer seg på informasjon innhentet gjennom samtaler med styremedlemmer, opplysninger innhentet fra nettleverandør, samt en befaring i boligselskapet.

Boligselskapet er forsynt fra nettstasjon NS 2621 som er plassert sentralt på boligselskapets tomt. Nettstasjonen forsyner med 230 V IT spenningssystem, og er tilknyttet Fossheim Borettslag og andre boliger i området.

Boligselskapet har i dag noe fellesanlegg som forsyner lys, stikk til garasjer og generell belysning ï garasjer. Det er pr. i dag ikke nok kapasitet å etablere ladeinfrastruktur fra eksiterende gårdsanlegg. Elbillading krever høye strømmer over lengere tid, og gårdsanlegget er ikke dimensjonert til å kunne takle de påkjenninger dette medfører.

Boligselskapet eier og disponerer 52 parkeringsplasser hvor 24 parkeringsplasser er i felles eller egen garasje og resterende plasser er frittstående parkeringsplasser. Hovedtavle er av nyere årgang, og har etablerte avganger som kan benyttes til etablering av nye underfordelinger.

Slik anlegget er i dag anbefaler vi å beholde eksisterende spenningssystem (230 V IT). Strøm hentes fra eksisterende avgang Q19 og Q20 i hovedtavle. Det er pr i dag dimensjonert for 1250A belastning på inntak, noe som er noe underdimensjonert for bygget og videre utvidelse. Dersom inntaket skal beholdes som i dag, bør det derfor etableres dynamisk laststyring mot inntaket for å sikre at elbillading ikke overbelaster inntaket.

Det anbefales å føre ny tilførsel frem til nye elbil-fordelinger (sikringsskap) som plasseres strategisk i forhold til parkeringsplassene i garasjer og utvendige plasser. Videre anbefales det at ladeinfrastrukturen prosjekteres med en minste ladeeffekt på 1,7 kW til hvert ladepunkt.

Vi anbefaler at det etableres 3x63 A sikringer/avganger som vil forsyne et antall plasser. Én 3x63 A vil da teoretisk kunne dekke 14-15 plasser. Det bør derfor etableres 2 skap (et for østside, samt et for vestside), hver med minimum 2 stk. 63A sikringer.

Vi anbefaler at det monteres stamkabler med avgreningsbokser til ladebokser i garasjene. Velger man en ladeprodusent med bakplater, kan alle plasser gjøres klare for lett ettermontering av ladestasjoner. Dette vil øke kostnaden noe på selve infrastrukturen, men reduserer kostnaden for den enkelte beboer ved innkjøp av selve ladeboksen.

For uteplasser anbefales det å etablere fundamenter for dobblestolper, hvor stamkabler med føringsveier graves ned mellom plassene. Det er anbefalt å etablere ladestolpene under gjennomføringen.

Det er i dag ikke anbefalt å etablere ladeinfrastruktur hos Fossheim Borettslag uten enten en forsterkning av inntaket eller lastbalansering mot inntak. Elvia har tidligere meldt at det finnes restkapasitet i transformator på området. For å sikre borettslaget denne kapasiteten anbefaler vi i første omgang å gjennomføre en forhåndsmelding til Elvia.

Estimerte Kostnader:
Hva anlegget kommer til å koste blir vurdert gjennom en tilbudsrunde fra flere elektroentreprenører som kommer til å gi borettslaget et tilbud på arbeid som skal utføres.

Et estimert tilbud for ladeinfrastruktur for 52 parkeringsplasser inkl. gravekostnader, fordelinger, kabling og ladestolper antar vi vil ligge et sted mellom 800 000 – 870 000,- inkl. mva.

Installasjon av hvert ladepunkt vil koste rundt 18 000 - 20 000 kr inkl. Mva. Dette er inkl. avgreninger/bakplater. Ladepunkt bekostes direkte av andelseier.

Selskap nr.:	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent:	Dato:
0248	*Elektronisk signert*	*Elektronisk signert*	*Elektronisk signert*	27.11.23
Prosjekt nr.: 210452	Per Olav Løvdal	Christian Dag Olsen	Morten Brustad Kjærland	



Tilbud smart ladeløsning for Fosum Borettslag

Dette tilbudet inneholder all informasjon knyttet til prosjektet/produktet, prisingen og vilkårene som ble forespurt av Knut Borgmo. Tilbudet ble sendt Apr 16, 2024, 10:13 AM , og er gyldig i 60 dager fra denne dato.

Din kontaktperson hos Mer Norway AS

Marte Klavenes

Vedlegg 4 49 av 67 Fossheim Borettslag - Mer - tilbud ladeanlegg.pdf

Om Mer

Mer Norway er et av Norges ledende ladeselskaper og inngår i Mer Group, som er eiet av Statkraft.

Mer Group har over 350 ansatte fordelt på selskaper i Norge, Sverige, Tyskland og UK og har som mål å gjøre bærekraftig elektrisk mobilitet enkelt og tilgjengelig for alle. Med over 25.000 ladepunkter i Europa, har Mer et solid fotavtrykk.

Sammen har Mer Group spennende samarbeidspartnere som Coop, Avinor, Olav Thon Gruppen, Burger King, IKEA, Audi, Allianz, Volvo og Polestar.

Mer – ladenettverk over hele Norge

Siden 2009 har vårt oppdrag vært å gjøre det enkelt å reise miljøvennlig. Dette arbeidet har resultert til at Mer nå har over 800 hurtigladeplasser fordelt på over 300 ladelokasjoner over hele Norge, fra Mandal i sør til Tromsø i nord.

Mer er totalleverandør av ladeløsninger for store og små borettslag, boligselskaper, bedrifter eller næringseiendommer. Med smart ladeløsning fra Mer, får man et fremtidsrettet ladeanlegg som kan skaleres opp samtidig som det fordeler strøm og kostnader.

Vi er bærekraftig av natur

Vårt oppdrag er å gjøre det å reise miljøvennlig, enkelt og tilgjengelig for alle. Ved å lade på en av våre offentlig tilgengelige ladestasjoner, får man ren norsk energi rett på batteriet. Det er mulig, fordi vår eier Statkraft, som er Europas største produsent av fornybar energi, har opprinnelsesgaranti på strømmen vi leverer.

Vi kjøper også opprinnelsesgarantier på all strøm vi leverer på våre offentlige ladestasjoner, og vi kjøper dem direkte fra Mår Kraftverk i Telemark.

I tillegg jobber vi i Mer Norge aktivt med å bli enda bedre på bærekraft og samarbeider med Klimapartnere.

Vi er Miljøfyrtårnsertifiserte i Stiftelsen Miljøfyrtårn.

Det er langt over 500.000 elbiler i Norge. Antallet vokser raskt. Ved å etablere ladeanlegg fra Mer vil du få et moderne og fremtidsrettet ladeanlegg som vil betjene for eks. dine ansatte, kunde, beboere og besøkende på en enkel og miljøvennlig måte. Du vil bidra i det grønne skifte samtidig som du tilrettelegger for en enklere hverdag for dine kontakter.

Kort løsningsbeskrivelse

Løsningen Mer presenterer i dette tilbudet er en fremtidsrettet ladeinfrastruktur ferdig installert i Fosum Borettslag .

Løsningen og dimensjoneringen vi foreslår sikrer enkel tilkobling for alle parkeringsplassene i anlegget og gir meget god tilførsel av strøm til elbillading. Dimensjoneringen tar høyde for en eventuell fortetting av antall elbiler. Systemet vil til enhver tid gjøre tilgjengelig overskuddskapasiteten som finnes i hovedanlegget. Løsningen vi leverer i dag vil også nyttiggjøre seg en eventuell økning av hovedinntak (OV) ved en senere anledning.

Beskrivelse av arbeidet som skal utføres av TLS Elektro:

o Søknad til Elvia om etablering av et måleranlegg for elbil på 400A. Måleranlegget etableres i hovedtavle. o Montasje av dynamisk energistyring i ny hovedtavle - levert av Mer.

o I de nærliggende 11 garasjene monteres 1 stk modulærkapsling i hver garasje. Her monteres kurssikring ved bestilling av lader. Alle garasjene legges bak en 80A kurs.

o Til uteplassene foran bygget legges det opp 8 stk ladestolper. Se skisse for omtrentlig plassering. Stolpene fordeles på 2 stk 80A kurser. Side 2 av 3

o Til uteplassene bak bygget legges det opp 5 stk stolper. Kabelen til stolpen nærmest garasjen legges oppå murkant, og beskyttes med halvrør. Strøm til denne hentes fra garasjen i nedre plan. Til de 7 stolpene på baksiden legges det en 80A kurs.

o Garasjen i nedre plan forsynes tilsvarende som uteplassene på baksiden, men kabel fra HT, ut på fasade og ned. Vi legger en 125A kurs som forsyner garasjene, samt uteplassene langs fasade mot garasjene, totalt 19 plasser.

o Ved 55 plasser og 400A, vil man kunne fordele ca. **2,9kW til** hver ved samtidighetsfaktor 1. Dette er langt over det Elbilforeningen anbefaler på 2-2,5 kW, og er dermed ett meget kraftig og fremtidsrettet ladeanlegg. Dette vil oppleves som ett meget bra ladeanlegg og beboere vil bli fornøyd. Dette er viktig dere merker dere ved sammelikning av tilbud. Er dette ikke nevnt, er det muligens fordi det er dårlig/lavt dimensjonert, for å holde pris nede. Mer ønsker å leverer fremtidsrettede kvalitetsanlegg, som holder i mange tiår fremover da dette er den største investeringen som gjøres.

o Graving av kabelgrøfter iht. skisser. Masser reetableres slik de fremstår i dag.

Forbehold:

o Det må gis fri tilgang til de aktuelle arealer før oppstart, og i hele byggeperioden.

o TLS Elektro og dens underentreprenør tar intet ansvar for evt. setninger/skader som måtte oppstår pga uforsvarlig bruk av dekket, og/eller sviktende underlag.

o Pigging/ sprenging av fjell og/eller store steiner medfører tillegg i prisgrunnlag.

o Det er beregnet å utføre arbeidet på en årstid hvor det ikke oppstår utfordringer med tele/ frost/ snø. Kostnader knyttet til tining av tele og/ eller snørydding er ikke medtatt.

o Kostnader / gebyrer fra offentlige instanser og/ eller netteier er ikke medtatt. Dersom slike kostander blir fakturert oss fremfor sluttkunde, vil dette bli viderefakturert med 5% påslag
Ladeløsningen laststyres med MaksiMer laststyringskontroller som gir mulighet for dynamisk laststyring.

Se skisse under.

Mer leverer åpne, ikke proprietære ladeanlegg, som betyr at dere står fritt til å velge mellom andre leverandører og det er ingen bindingstid, kun 3 mnd oppsigelse. Velger dere ladebokser fra eks vis Easee og Zaptec, som er proprietre, er dere bundet opp til EN ladeboksleverandør. Disse ladeboksene har hvert sitt eget språk, og kan dermed ikke kombineres med andre ladebokser i ett og samme ladeanlegg. Det har sine ulemper, som dere bør være obs på. Jeg kan forklare mer rundt dette, men dette er viktig å forstå.

Anlegget overvåkes og driftes av Mer. Autentisering skjer ved bruk av RFID eller App. Sluttbrukerne betaler for egen lading samt drift på én regning. Oppgjøret blir håndtert av Mer som tilbakebetaler sameie/borettslag ladeprisen halvårlig. Drift av løsningen faktureres sluttbrukerne med aktiv lader.

Les mer om vår tekniske løsning, hvilke fordeler dette gir anleggseier og den enkelte bruker samt referanser her:

https://no.mer.eco/ladelosninger/elbillading-borettslag-sameie/

Månedsavgift for drift av ladeboks, samt betalingsløsning dekkes av beboer. Kostnaden for dette er kr 59,- inkl. mva pr mnd.

Denne fleksible løsningen sørger for at borettslaget selv kan bestemme pris for lading – med oppgjør som håndteres av Mer. Dere kan velge mellom spot (smartlading) eller fast kW pris, med eller uten påslag. Deere velger selv strømleverandør, Mer binder dere ikke opp til strømleverandør. Mer beregner time for time spotpris, endel gjør ikke det, men tar ett gjennomsnitt, så vår løsning er smart og "spot on".

Med Smartladeløsning fra Mer får anleggets kontaktperson tilgang til 24/7 teknisk support ved behov.

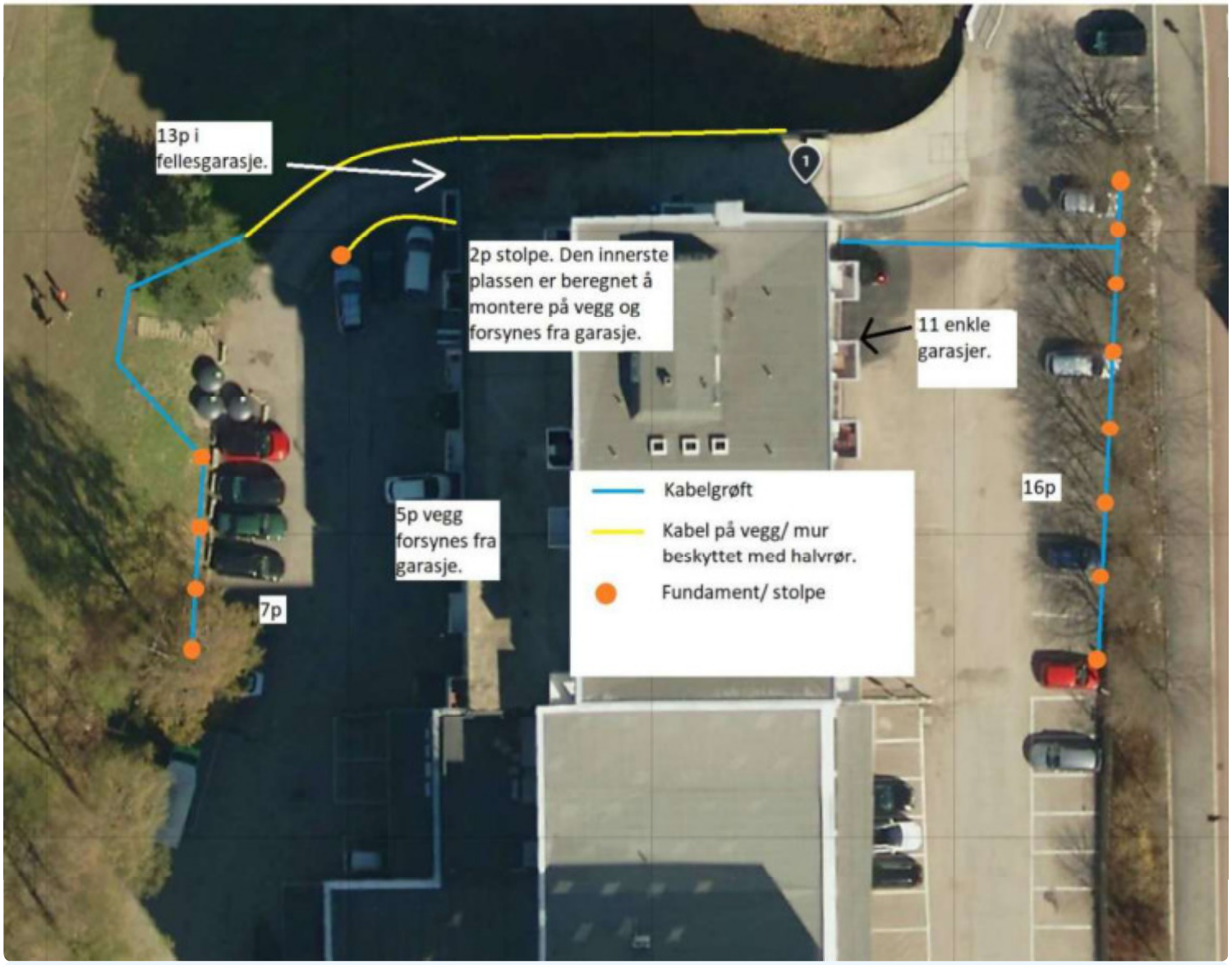
Oppsummert:

- Ingen administrasjon for sameiet/styret.
- Beboerne og/eller sameiet kan bestille lader direkte fra Mer.
- Beboerne betaler for sitt faktiske bruk, og sameiet/styret setter prisen pr. kWh.
- Mer står for alt av fakturering ut mot den enkelte bruker/beboer.
- Fremtidsrettet teknologi; både med tanke på valg av løsning, kapasitet, samt styringsmuligheter.
- Support når du trenger det; 24/7.

For sluttbruker

Med Smartladeanlegg får brukerne i Fosum Borettslag rettferdig kostnadsfordeling – man betaler for egen lading og får alt på én regning. På Mers kundeportal Min Side får den enkelte bruker oversikt på sitt forbruk og totale ladestatistikk hos Mer.

Sluttbruker får tilsendt en gratis ladebrikke sammen med Smartladeren for enkel tilgang til egen lader og hele Mers landsdekkende ladenettverk. Brukere med driftsabonnement fra Mer får også minimum 15% volumrabatt på Mers hurtigladenettverk. Med Smartladeløsning fra Mer får sluttbrukeren tilgang til 24/7 teknisk support ved behov.



Rabatt på hurtiglading

Få minimum 15% rabatt på lading i vårt offentlig tilgjengelige ladenettverk!

Døgnåpen kundeservice

Teknisk support fra Mer kundeservice når du trenger det!

Dynamisk lastbalansering

Sørger for rask og effektiv lading på alle ladeplassene.

Drift og vedlikehold

Vi tar oss av drift og vedlikehold av ladeanlegget for å sikre stabil lading.

Samle alle ladeutgifter

I Mer Hub får beboerne full oversikt over eget forbruk, både hjemme og i vårt offentlige ladenettverk.

Enkelt for alle involverte

Ladeanlegg fra Mer gjør lading enkelt for beboere, styret og andre involverte parter.

Tilbud

Her er en oppstilling av kostnadene knyttet til oppgavene som skal utføres, og det totale beløpet som vil påløpe. Betalingsplanene er utformet slik at de møter klientens ulike behov og gir alternativer for dem å vurdere.

Sammendrag utbygger/borettslag

Navn	Pris	Antall	Mva	Sum
Grunnkostnad Infrastruktur	NOK 883,496.00	1	25%	**NOK 883,496.00**

Mva	NOK 220,874.00
Total	**NOK 1,104,370.00**

Månedspris 4G anleggseier

Navn	Pris	Antall	Mva	Sum
Månedspris 4G Dersom anleggseier stiller med internett i forbindelse med hovedtavlene, kan beløpet fjernes. (99.- per ladeanlegg, hovedtavle)	NOK 99.00	1	25%	**NOK 99.00**

Mva	NOK 24.75
Total	**NOK 123.75**

Sammendrag per lader og sluttbruker/beboer

Navn	Pris	Antall	Mva	Sum
Smartlader inkl. montering på stolpe/vegg	NOK 12,423.00	1	25%	**NOK 12,423.00**

Mva	NOK 3,105.75
Total	**NOK 15,528.75**

Prisen over gjelder ladere montert med infrastrukturen. Senere bestilte/monterte ladere vil ha en pris på kr 17 966.- inkl mva

Driftskostand pr. lader / sluttbruker

Navn	Pris	Antall	Mva	Sum
Månedspris drift - sluttbruker/lader	NOK 47.20	1	25%	**NOK 47.20**

Mva	NOK 11.80
Total	**NOK 59.00**

ANEO

Avtale om elbillading



Vi har gleden av å tilby Fossheim Borettslag elbillading som en tjeneste

Vi installerer et topp moderne og høyteknologisk ladeanlegg med fulldekning for alle avtalte p-plasser. Deres boligselskap betaler for tjenesten gjennom en Tjenesteavtale. Drift av anlegget, forsikringer, garanti, teknologiske oppdateringer og kundeservice tar vi oss av – helt administrasjonsfritt for styret. Når anlegget er klart, kan deres beboere bestille et ladeabonnement.

Parkeringsanlegget

- Parkeringsanlegget har totalt 52 p-plasser.
- Av disse vil Aneo Mobility klargjøre for lading på 52 p-plasser.
- Ladeanlegget dimensjoneres samlet opptil effekt 100 kW.
- Ladeboksens ladeeffekt: opptil 11 kw ved 230V.

Tjenesteavtale

infrastruktur for boligselskapet

Kr 7800.00*

inkl. mva per måned

- Alt inkludert i en Tjenesteavtale
- Inkluderer drift av anlegget og full garanti
- Smart og lastfordelt ladeanlegg
- Administrasjonsfritt
- Kvalitetsanlegg bygget for fremtiden
- Ingen teknologisk risiko
- Ingen økte strømkostnader

** Dette tilsvarer en kostnad på kr 150.00 per måned per p-plass. Deres boligselskap må selv fordele kostnaden ut ifra deres fordelingsnøkkel på de rettmessige husstander/beboere.*

Ladeabonnement

for beboere

Pris iht. de til enhver tid gjeldende priser. Se priser her.

- Inkludert tilgang til ladeboks, strøm, nettleie, drift av anlegget, forsikringer og full garanti
- Ingen bindingstid
- Full oversikt over ditt forbruk
- Enkelt å administrere abonnementet
- Kundeservice med god responstid

Om oss

Aneo Mobility er Norges største leverandør av elbillading til borettslag og sameier. Hos oss står kvalitet i høysetet og vi er opptatt av å levere god kvalitet i alt vi gjør til enhver tid. Derfor kan du alltid være sikker på at våre ladeanlegg er av beste kvalitet, robuste og bygget for behovene dere vil ha i fremtiden.

Vår ladeteknologi identifiserer og fordeler den tilgjengelige kapasiteten i strømnettet på en smart måte mellom de som lader. Et felles ladeanlegg gir bedre utnyttelse av tilgjengelig effekt enn hvis det er mange individuelle ladere som ikke snakker sammen.

Gjennom etablering av en felles infrastruktur kan vi legge til rette for lading til alle beboere, både de som har ladbar bil i dag, men også for de som vil få et ladebehov i fremtiden.

Aneo er et fornybar konsern som eies av TrønderEnergi, KLP og HitecVision. Vi har mange tiårs erfaring og kompetanse på ren energi og grønn omstilling.



Fra mye til null administrasjon!

"For vår del har administrasjonen gått ned til null. Hvor deilig er ikke det? I et borettslag er det jo nok av andre ting å ta tak i. Jeg er strålende fornøyd med Aneo. Kunne ikke vært mer fornøyd rett og slett. Ting går av seg selv, og vi i styret kan bruke tiden på det som er viktig."
- Øyvind Pedersen, styremedlem i Ulven Borettslag

Les mer her



Bekymringsfritt

For bedriften er jobben enkel og for deres leietagere blir lading enkelt.



Fleksibelt

Vi finner en løsning for deres ladebehov.



Oversiktlig

Alle får tilrettelagt for lading med en full oversikt over måneds-kostnad.

Elbillading er helt bekymringsfritt med Aneo. Alt bare fungerer.

Avtalens parter

Kundeinformasjon

Firma/Kundenavn:

Fossheim Borettslag

Org.nr.:

950376635

Adresse:	Postnummer	By/Sted
Thorvald Meyers gate 5	0555	Oslo

Kontaktperson avtale:	Telefon	E-post
Knut Borgmo	47607705	knut.borgmo@gmail.com

E-mail for faktura

Email for faktura

Leverandørinformasjon

Leverandør:

Aneo Mobility AS

Org.nr.:

822191622

Adresse:

Postboks 9487 Torgarden, 7496 Trondheim

Kontaktperson avtale:	Telefon	E-post
Tommy Larsen	+47 46546230	tommy.larsen@aneo.com

Øvrig avtaleinformasjon

Ladeanlegget

Aneo Mobility etablerer en felles infrastruktur som legger til rette for lading til alle beboere, både de som har ladbar bil i dag, men også for de som vil få et ladebehov i fremtiden. Ladeanlegget leveres med eget strømabonnement, måler og tavle som administreres av Aneo Mobility. I tillegg installerer vi Wi-Fi ved behov. Se utfyllende tjenestebeskrivelse her.

Det tas forbehold om tilgjengelig effekt og kostnader knyttet til utvidelse av effekt fra nettselskap. Skulle det påløpe ytterligere kostnader enn beskrevet i Avtalen vil dette avklares med boligselskapet i forkant av byggestart av ladeanlegget.

Anlegget dimensjoneres på en slik måte at det er lett å øke effekten i infrastruktur/kursopplegg. Dersom det viser seg å være et reelt behov for dette i fremtiden kan Aneo Mobility sørge for oppgradering.

Tjenesteavtale (infrastruktur) for boligselskapet

Boligselskapet vil bli fakturert kr 7800.00 for Tjenesteavtale per måned fordelt på ladeinfrastruktur kr 7800.00 og utvidelse av nødvendig effekt kr 0.00. Dette tilsvarer en kostnad på kr 150.00 per måned per p-plass. Deres boligselskap må selv fordele kostnaden ut ifra deres fordelingsnøkkel på de rettmessige husstander/beboere. Alle oppgitte priser er inkl. mva.

Ladeabonnement for beboerne

Når den enkelte beboer trenger elbillading tegnes et kundeforhold og et ladeabonnement via vår nettside. Alt beboeren trenger å tenke på er å koble laderen til bilen! Pris på ladeabonnementene er i henhold til enhver tid gjeldende priser. Les mer om våre ladeabonnement her.

Fakturering

Faktura for avtalt månedsbeløp vil faktureres kvartalsvis den 1. i mnd. med forskuddsbetaling for neste kvartalsperiode.

Utkjøp

Ladeanlegget har ved oppstart en verdi på kr 891868.00 inkl. mva. Verdien avskrives løpende hvert år, og gjenspeiler utkjøpsprisen på ladeanlegget. Dersom du ønsker oversikt over utkjøpspriser per år kan dette sendes på forespørsel. Kostnader Aneo Mobility har med drift, vedlikehold og løpende oppgraderinger av ladeanlegget vil ikke bli lagt til i utkjøpsprisen, da dette er inkludert i tjenesten.

Avtalen mellom Ladeanleggskunden og Leverandøren består av følgende dokumenter, som i fellesskap omtales som «Avtalen»:

- Dette Avtaledokumentet
- Avtalevilkår ladeanleggskunde
- Tjenestebeskrivelse

I den grad det skulle oppstå motstrid mellom de ulike avtaledokumentene, skal avtaledokumentene ha slik prioritet som følger av opplistingen ovenfor, slik at Avtaledokumentet har forrang over de Alminnelig Vilkårene og Tjenestebeskrivelsen, og de Alminnelige Vilkårene har forrang over Tjenestebeskrivelsen.

Avtalen mellom Leverandøren og de enkelte Ladekundene er underlagt separate avtaler med den enkelte Ladekunde, de alminnelige vilkårene for disse avtalene finnes her:

- Avtalevilkår ladekunde

Avtalens varighet

Avtalen løper i perioder på 12 måneder regnet fra ferdigstillelse av ladeanlegget, inntil den er sagt opp i tråd med bestemmelsene i de Alminnelige Vilkårene. Dersom Avtalen sies opp med virkning innenfor en gitt periode, har Kunden plikt til å kjøpe ut ladeanlegget.

Særlige avtalebestemmelser

kr. 4.990,- i etablering for ladeboks.

Avtalen signeres ved at Undertegnede klikker på «signer»-knappen nederst i avtalen. Undertegnede bekrefter herved å ha fullmakt overfor Kunden til å forplikte Kunden til inngåelse av Avtalen og bestilling av det ovenfor spesifiserte. Undertegnede bekrefter på vegne av Kunde å ha fått tilgang til, lest, forstått og akseptert samtlige av Avtalens dokumenter

Aneo Mobility AS
Klæbuveien 118
7031 Trondheim
(+47) 46 42 60 00
post.mobility@aneo.com
www.aneo.com



Deltakere

ANEO MOBILITY AS 822 191 622 Norge

Tommy Larsen
Key Account Manager
tommy.larsen@aneo.com
+4746546230

Dato

Leveransekanal: E-post

FOSSHEIM BORETTSLAG Norge

Knut Borgmo
knut.borgmo@gmail.com
47607705

Dato

Leveransekanal: E-post

Tilbudsordre

Nr: 9343
Tilbudsdato: 01.11.2023
Tilbudet er gyldig til: 31.12.2023

Fossheim Borettslag

Besøksadresse 4

Lightmakers har gleden av å gi deg tilbud på belysning som avtalt.
Tilbudet er gyldig i 60 dager fra tilbudets dato.
Se også våre salgs- og leveringsbetingelser på siste side.

Vi tar forbehold om eventuelle regne- eller skrivefeil i tilbudet.
Enhetsprisene i tilbudet er basert på eurokurs 11,5. Eget valutatillegg fremkommer eventuelt i tilbudet.
Ved endringer utover +- 2 % vil valutakursen bli justert til leveringsdagens kurs.

Frakt, miljøgebyr og mva tilkommer.

Vi gjør oppmerksom på at Lightmakers AS ikke er elektrokonsulent eller brannteknisk konsulent,
og har derfor ikke prosjekteringsansvar av noen art.

Vennligst ta kontakt med undertegnede, om noe er uklart eller om det skulle være noen andre spørsmål.
Vi håper tilbudet er av interesse, og hører fra deg om du ønsker å sette dette i bestilling.

Med vennlig hilsen
Lightmakers AS

Stian Strandum

	Produktnr	Beskrivelse	UP	Antall	Pris	Beløp
	ahl3004858	SF BLKH 300 15W/3000K S WT IP65		165	747	123255,00
	ahl3001037	SF BLKH RING 300 WT		149	168	25032,00
	ahl3001011	SF BLKH EYELID 300 WT		16	221	3536,00
	rzb451219.009.2	Planox ECO 33-54W/4350-6300lm 830 L1669 B61 H50 opal IP66		1	870	870,00
	rzb451219.009.19	Planox ECO 33-54W/4700-6300lm 840 L1700 B66 H71 IP66		10	970	9700,00
	rzb999999	3004866 Surface BULKHEAD 300/15W m/nødlys		20	1700	34000,00
	arbeidskostnad	Elektromontasje		1	85000	85000,00
Sum eks. mva NOK						281393,00

Lightmakers AS Salgs- og leveringsbetingelser

Gjeldende fra 1. april 2020 og erstatter alle tidligere utgaver av salgs- og leveringsbetingelser for Lightmakers AS.

1. INNLEDNING
I disse salgs- og leveringsbetingelser er Lightmakers AS og andre samarbeidspartnere benevnt "Selger", og Lightmakers kontraktspartner benevnes som "Kjøper".
2. AVTALEFORHOLDET
Disse salgs- og leveringsbetingelser gjelder for alle salg og leveranser fra Selger til Kjøper, med mindre annet er skriftlig avtalt. Alle tilbud fra Lightmakers AS forutsetter uendret bruk av disse betingelsene, som derfor skal gis forrang overfor kjøpers eventuelle avvikende kjøpsbetingelser. Selger forutsetter at Kjøper har gjort seg kjent med betingelsene og har akseptert disse ved bestilling av varer. Avtale er bindende inngått mellom Selger og Kjøper når Selger skriftlig bekrefter en mottatt ordre (ordrebekreftelse) eller når skriftlig avtale er inngått. Endringer eller tillegg til avtale må skal bekreftes i ny oppdragsavtale fra Selger for å være gyldige. Kjøper skal oppgi en kontaktperson for hvert avtaleforhold og hver bestilling.
3. PRISER
Pris avtales særskilt mellom partene for hvert salg eller oppdrag. Dersom pris ikke er særskilt avtalt, vil Kjøper bli fakturert på grunnlag av gjeldende pris for tjenester og varer på leveringstidspunktet. Eventuelle utlegg og godtgjørelser kommer i tilegg. Samtlige priser er oppgitt i NOK, men eksklusiv frakt, miljøgebyr og merverdiavgift. Salg skjer til gjeldene priser pr. ordredato og prisene er gyldige for leveranser innen 60 dager. Selger har rett til å endre avtalte priser etter 60 dager dersom følgende forhold endres: valutakurser, prisøkning fra leverandør/underleverandør og andre forhold utenfor Selgers kontroll. Toll og andre avgiftsatser til staten endres fra den dag de nye avgiftene trer i kraft.
4. BETALINGSBETINGELSER
Betalingsbetingelser er netto pr. 15 dager hvis Kjøper har kredittgodkjenning hos Selger. Alt annet salg skjer ved forskuddsbetaling. Ved for sen betaling belastes rente iht. lov om rente ved forsinket betaling og innkrevingsgebyrer.
5. MILJØGEBYR
På alle ordrer tilkommer det et miljøgebyr på 1,5% av fakturabeløp.
6. AVBESTILLING OG RETUR
Leverte varer tas normalt ikke i retur. Ved spesielle prosjektleveranser kan varer tas i retur hvis dette er skriftlig avtalt med Selger og varene er i original og uskadet emballasje. Spesialprodukter og standardprodukter med egen konfigurasjon tas uansett ikke i retur. Akseptert retur krediteres til kjøpspris minus 30 %. Returfrakt til Selger/leverandør besørges og betales av Kjøper og skjer for Kjøpers risiko. Ordrenummer eller fakturanummer oppgis ved retur.
7. LEVERANSE AV VARER
Frakt tilkommer all levering til Kjøpers bestemmelsessted i Norge med unntak av ekspressforsendelser og småordre som gjøres etter skriftlig avtale med Kjøper.
Fraktsatser: Postnr 0000 - 4999 : 3 % Postnr 5000 - 7999 : 4,5 % Postnr 8000 - 9999 : 6 %
For ordre under kr. 10.000,- og ekspressforsendelser tilkommer reelt fraktbeløp. Ansvaret og risikoen for leverte varer går over på Kjøper fra det øyeblikket varene er stilt til Kjøpers disposisjon/levert som avtalt.
8. UNDERSØKELSESPLIKT OG REKLAMASJON
Kjøper plikter å telle opp og undersøke varene for eventuelle skade, manko og mangler straks de er levert (se pkt. 7 siste avsnitt). Kjøper skal uten ugrunnet opphold melde skriftlig om manko, feil og mangler som oppdages eller som burde bli oppdaget ved slik kontroll til Selger og senest innen 7 dager fra levering. Kjøper plikter å foreta tilsvarende grundig kontroll av varene i forbindelse med montasje, og plikter å varsle uten ugrunnet opphold om forhold som oppdages eller burde bli oppdaget. Mangler og feil som oppdages eller burde bli oppdaget i andre tilfeller enn ved mottak og montasje skal meldes skriftlig til Selger uten ugrunnet opphold, og senest innen to år fra levering. Ordrenummer eller fakturanummer oppgis ved all reklamasjon. Såfremt Kjøper ikke skriftlig underretter Selger om feil og mangler innen de frister som er angitt ovenfor, mister Kjøper retten til å fremsette krav på grunn av feilen eller mangelen.
9. TEGNING
Lightmakers utarbider en veiledende lysplan basert på tilgjengelige opplysninger fra Kjøper. Lysplanen er basert på Lightmakers beste skjønn, og må kontrolleres av Kjøper for å sikre at Kjøpers bestiller riktige varer. Den veiledende lysplanen innebærer ikke at Lightmakers er en konsulent med prosjekteringsansvar.
10. FORSINKELSE
Finner Selger eller Kjøper at han ikke kan overholde avtalt tidspunkt for levering/mottagelse av varen, eller fremstår forsinkelse som sannsynlig, skal han uten opphold gi den annen part underretning om dette. I tilfelle av forsinkelse hos Selger kan ikke Kjøper fremme krav om prisavslag eller erstatningsansvar overfor Selger, med mindre forsinkelsen skyldes grovt uaktsomme forhold på Selgers side. Kjøper er imidlertid berettiget til å heve kjøpet ved forsinkelse fra Selger, som ikke skyldes hindring utenfor Selgers kontroll, såfremt forsinkelsen er vesentlig for Kjøper og dessuten ville være vesentlig for en Kjøper i alminnelighet. I tilfelle av forsinkelse hos Kjøper, kan Selger kreve dekket kostnader til oppbevaring av varene frem til overtakelse finner sted. Dersom forsinkelsen varer lenger enn 8 uker, kan Selger heve salget og kreve erstattet positiv kontraktsinteresse.
11. MANGLER
En vare er bare mangelfull dersom den har defekter eller mangler som er en direkte følge av material- og/eller produktfeil. Selger bærer ikke risiko for feilbestillinger, feilprosjektering eller uriktig og mangelfull rådgivning eller planlegging. Dersom Kjøper kan sannsynliggjøre at varen var mangelfull på leveringstidspunket, har Selger valget mellom å avhjelpe en mangel eller foreta hel eller delvis omlevering. Selger skal foreslå eventuell korrespondanse med sine leverandører, men Kjøper må bistå med nødvendig dokumentasjon, oversendelse av mangelfulle produkter eller annen tilgang. Kjøper kan ikke reparere produkter uten at det på forhånd er skriftlig avtalt fremgangsmåte og pris med Selger. Retten til å påberope seg mangler bortfaller hvis mangelen blir avhjulpet av andre uten Selgers forutgående skriftlige samtykke, med mindre umiddelbar utbedringen er nødvendig for å unngå betydelige skadevirkninger av mangelen. Dersom avhjelp av mangelen vil kreve demontering og innmontering som vil medføre inngrep i annet enn vareleveransen fra Selger, svarer Kjøper for arbeidet og omkostningene ved slike inngrep. Avhjelper Selger en mangel innen rimelig tid, har Kjøper ikke anledning til å gjøre gjeldende andre misligholdsbeføyelser, herunder erstatning eller prisavslag. Dersom Selger ikke avhjelper mangelen innen rimelig tid, kan Kjøper kreve prisavslag som tilsvarer differansen mellom leveransens verdi med og uten mangelen. Prisavslaget kan ikke i noe tilfelle overskride fakturaverdien på de varer som er mangelfulle. Kjøper kan ikke heve avtalen eller kreve erstatning med mindre Selger har utvist grov uaktsomhet. Krav om å heve kjøpet må fremsettes skriftlig straks det er konstatert at mangelen ikke vil eller kan bli avhjulpet. Selgers ansvar bortfaller dersom den leverte vare monteres eller benyttes til annen bruk en det den er solgt for, i strid med det som fremgår av tekniske spesifikasjoner, monteringsanvisning ikke er fulgt eller montering eller bruk skjer i strid med en faglig forsvarlig anvendelse. Selger er ikke ansvarlig for kostnader ved omprogrammering av digitale styringssystemer.
12. FORCE MAJEURE
Dersom det inntreffer en uforutsett situasjon som ligger utenfor partenes herredømme og kontroll og som gjør det umulig eller urimelig tyngende for vedkommende part å oppfylle avtalte forpliktelser, anses denne Avtale ikke som misligholdt så lenge situasjonen vedvarer. Som force majeure anses blant annet brann, arbeidskonflikt, naturkatastrofer, epidemier, knapphet på transportmidler og / eller drivstoff, krig, opprør, valutarestriksjoner, offentlige pålegg eller forbud, mangel på leveranser fra underleverandører, forsinket underleveranse mv. Den part som blir hindret av force majeure, skal uten ugrunnet opphold varsle den annen part om forholdet. I tilfelle av force majeure kan Kjøper ikke gjøre misligholdsbeføyelser av noen art gjeldende overfor Selger og Kjøper kan således ikke heve handelen, kreve prisavslag, naturaloppfyllelse eller erstatning av noen art.
13. UTLÅN / PRØVEOPPHENG
Det kan etter avtale lånes ut produkter til demonstrasjon eller prøveoppheng. Kjøper er i låneperioden ansvarlig for produktet. Utlån/prøveopphengsprodukter skal returneres til Selger innen 30 dager i samme stand og med samme emballasje som utlevert. Utlån/prøvemontering faktureres som vanlig varesalg men med 45 dagers betalingsfrist og blir kreditert uten gebyr for retur.
14. GARANTI
Garantitiden er 5 år og løper fra leveringsdato. Garanti omfatter ikke mangler som skyldes unormal eller uriktig bruk eller unormale miljøbetingelser, jf pkt 11, normal slitasje eller skade forårsaket av andre ting eller forhold enn de leverte varer.
15. PRODUKTANSVAR
Selger er kun ansvarlig for skade voldt av produkt i den utstrekning dette følger av produktansvarsloven. Selger er ansvarlig for personskade bare hvis det dokumenteres at skaden skyldes feil eller forsømmelser begått av Selger eller noen han svarer for. Selger har intet ansvar for skade på fast eiendom eller løsøre (tingskade). Selger har ikke ansvar for driftstap, tapt fortjeneste eller annet indirekte tap eller ansvar overfor tredjemann. Hvis Selger blir pålagt produktansvar overfor tredjemann plikter Kjøper å holde Selger fri for ekstra omkostninger i den utstrekning Selgers ansvar rekker ut over begrensningene i dette punktet. Disse begrensningene i Selgers ansvar gjelder ikke dersom Selger har utvist grov uaktsomhet.
16. TEKNISKE OPPLYSNINGER
Alle opplysninger og beskrivelser om forvaltning, drift og veldikehold av produkter, herunder farger, anvendelse og deres funksjon, gitt i kataloger, på tegninger, på Lightmakers hjemmesider, korrespondanse eller annen måte, er etter Selgers beste skjønn og er kun veiledende. Ettersom produsentene gjør tekniske og utsetendemessige justeringer i sin produktkatalog og Selger må forholde seg til produsentenes tilgjengelige produkter, kan Selger uten forhåndsvarsel endre Kjøpers produktutvalg og varens tekniske spesifikasjon. Dette forutsetter at de leverte varene oppfyller de vesentligste samme elementene ved de bestilte varene og at ikke formålet med leveransen blir vesentlig forfeilet. Hvis ikke annet er avtalt, har Kjøperen risikoen for at varen og de tekniske data i sin helhet passer til hans behov. Er imidlertid behovet kjent for Selger, plikter Selger å gi beskjed til Kjøper hvis han er kjent med eller burde være kjent med at varen ikke passer til hans behov. For belysningsanlegg med LED anbefaler Selger følgende: 230V – C16, 100mA 400V – C16 uten jordfeilsbryter Beregn 1mA lekkasjestrøm pr armatur.
17. EIENDOMSFORHOLD / SALGSPANT
Varene er Selgers eiendom inntil fullt oppgjør har funnet sted. Selger har salgspant i de solgte varer og tjenester i henhold til bestemmelsene i panteloven § 3- 14 til § 3-22, som sikkerhet for sitt krav på kjøpesummen med tillegg av renter og gebyrer. Kjøper kan ikke inkorporere eller videreselge varene før de krav salgspantet omfatter er betalt i sin helhet til Selger.
18. TVISTELØSNING
Dersom det oppstår tvist om partenes rettigheter og plikter i forbindelse med salg eller levering fra Selger til Kjøper skal tvisten søkes løst ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås skal tvisten avgjøres for de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting. Alle tvister avgjøres etter norsk rett.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24
Selskapsnummer: 248 **Selskapsnavn:** Fossheim Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

PROTOKOLL, ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Fossheim Borettslag

Organisasjonsnummer: 950376635
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Fellesrom i 5. etasje, Fossheim Borettslag.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Som sparetiltak foreslår styret at styreleder er møteleder i år, i stedet for å leie inn OBOS.

> **Forslag til vedtak:**
> Inger Marie Skinderhaug velges til møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter godkjennes som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollfører og protokollvitner

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

Styret foreslår at det velges to andelseiere til protokollførere.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Solheim, OBOS velges som protokollfører. Anine Victoria Andresen og Kristine Killerud Ødegård signerer protokollen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap 2023

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets overskudd til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak:
Årsrapport godkjennes. Årets overskudd overføres til reduksjon av udekket tap.

✓ **Vedtatt.**

6. Sak fra styret: Vedtektsendringer

Vedlagt ligger utkast til vedtekter med de foreslåtte endringene. De gjeldende vedtektene uten tilleggene ligger på Vibbo.

- Tilleggsforslag for å tydeliggjøre ansvar.

§ 5-1 (4) *Andelseier plikter å påse at boligen er utstyrt med et nødvendig antall brannvarslere og brannslokkingsutstyr.*

- Tilleggsforslag for å avklare at det ikke skjer automatisk om noen i styret flytter eller trekker seg.

§ 8-1 (1) *Varamedlemmer kan settes inn som styremedlemmer ved styrets flertall, om styremedlemmer trekker seg eller flytter.*

- Tilleggsforslag for å bedre driften av borettslaget på lang sikt (i trå med dagens rutine).

§ 8-2 (3) *Styret har ansvar for at protokoller, saksdokumenter, kontrakter, dokumentasjon av vedlikehold osv. er forsvarlig lagret og tilgjengelig for kommende styrer.*

- Endringsforslag for å oppdatere i trå med gjeldende rutine etter overgangen til Vibbo.

§ 8-2 (4) Hovedkommunikasjonskanal med beboerne er Vibbo. Borettslagets e-post er Styret.fossheim@outlook.com. Personlige e- postadresser eller chatteforum skal ikke brukes til borettslagets kommunikasjon. E-post som vedrører styrevervet og som mottas på en privat e-postadresse skal videresendes til borettslagets system og besvares derfra.

- Tilleggsforslag som følge av endring i borettslagsloven.

§ 9-3 (3) Årsregnskapet, eventuell årsmelding og revisjonsmeldingen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

Styrets innstilling
Ingen av forslagene har reelle konsekvenser - alle forslagene er i trå med hvordan ting i praksis er i dag. Se vedlegg i saken side 36 - 46.

Forslag til vedtak:
Vedtektene revideres iht. endringene.

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås videreført.

Det foreslås også å sette av inntil 20 000 kr til å honorere valgkomité, velferdskomité og ev. andre komitéer.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000. Andre honorarer settes inntil kr 20 000.

✓ Vedtatt.

8. Sak fra styret: Anlegg for elbillading

Med virkning fra 1. januar 2021 ble det nye bestemmelser i borettslagsloven og eierseksjonsloven som regulerer andels- og seksjonseiers rett til å få etablert ladepunkt i borettslaget eller sameiet. I Fossheim har slik tilrettelegging vært utsatt for å se hvor mye strøm som er tilgjengelig etter at alle badene fikk varme i gulvene. Vann- og avløpsprosjektet er ferdigstilt, og vi har hatt en vinter med økt strømforbruk med nye bad.

OBOS Prosjekt har på vegne av styret utredet mulighet for ladeanlegg for elbil i Fossheim og har konkludert med at det er nok strøm tilgjengelig.

Det er innhentet to tilbud til anlegg.

Tilbud 1 fra MER (eid av Statkraft).

Dette tilbudet innebærer at borettslaget betaler og eier anlegget selv. MER bygger og kan drifte og administrere anlegget. Vi bestemmer selv om vi vil bytte strømleverandør i fremtiden. I dette tilbudet investerer vi kr. 1 104 370,00 inkl. mva. i eget anlegg. Dette vil gi elbil-lading på alle faste parkerings- og garasjeplasser.

Styret har søkt om tilskudd fra Oslo kommune, og fått tilslag på å få dekket kr. 464 000,00 til en slik løsning.

Engangs totalinvestering for borettslaget: Kr. 640 370,00 inkl. mva.

Tilbud 2 fra ANEO, (Norges største leverandør til borettslag og sameier):

ANEO bygger og drifter anlegget på leiebasis for kr. 7800.00 inkl. mva. pr. måned, altså kr. 93 600,00 pr. år.

På visse vilkår kan anlegget kjøpes ut av borettslaget.

Totalinvestering for borettslaget: Kr. 93 600,00 pr. år inkl. mva. Det gis ikke tilskudd fra kommunen på leieanlegg.

Gjeldende for begge tilbydere

Investeringen tas fra egenkapitalen, og kan påvirke felleskostnaden og/ eller parkeringsleie. *Leier av parkering* må selv betale ladeboks. Leverandør står for fakturering til den enkelte.

Se øvrige vilkår i de vedlagte tilbudene. Begge leverandører vil komme på generalforsamlingen, ha en kort presentasjon og svare på spørsmål.

Styrets innstilling
Gitt lovpålegget mener styret det er bedre å foreta en engangsinvestering og kjøpe anlegget - alternativ 1, enn å gå inn i en leiesituasjon. I løpet av fem- seks år vil det lønne seg å velge denne løsningen. I alternativ 1 vil vi

også fritt kunne velge strøm- og ladeboksleverandør - noe som kan gi besparelser på lang sikt. At vi har fått tilslag på tilskudd fra kommunen er også tungtveiende. Se vedlegg i saken side 47 - 62.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det brukes inntil 650 000 kr på å etablere infrastruktur til lading av elektrisk kjøretøy i alle parkerings- og garasjeplasser.

✓ **Vedtatt. Tilbud 1 fra Mer ble valgt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Saken utsettes til det er avklart hva som skjer med ladeboksene.

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Sak fra styret: Solcelleanlegg på taket

Styret ble på forrige generalforsamling bedt om å utrede solscellepanel på taket.

Etter beregninger fra Fjordkraft har taket på Fossheim plass til solcellepaneler som kun produserer 2 883 kWh per år. Dette til en kostnad inkl. montering på kr. 219 366 eks. mva. Dette blir da Kr. 274 207,50 totalt inkl. mva. Av dette kan Enova dekke 30 prosent i tilskudd, dette utgjør kr. 82 262,25. Endelig kostnad etter støtte fra Enova blir da kr. 191 945,25 inkl. mva.

2883 kWh tilsvarer årlig forbruk for en leilighet på 40 kvadratmeter, der varme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene, eller kr. 2 883,90 per år ved en strømpris på 90 øre pr. kWh. inkl. nettleie. Med en slik besparelse vil anlegget først være nedbetalt etter over 60 år.

OBOS Prosjekt fraråder solceller på dette taket gitt for liten overflate og for liten fortjeneste.

Det ville også kommet kostnader til vedlikehold og renhold, investering av stigeledning ned til hovedtavle og nytt takbelegg.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke anskaffelse av solcelleanlegg på taket av Fossheim borettslag nå, gitt veldig liten/ingen fortjeneste.

Forslag til vedtak:
Det investeres ikke i solcelleanlegg på taket.

✓ **Vedtatt.**

10. Sak fra styret: Nøkkelbrikkesystem for flere fellesdører

Datamaskinen som administrerte det lokalt styrte SALTO-systemet (nøkkelbrikke-systemet) krasjet i november 2023. Siden har det ikke vært mulig å opprette nye nøkkelbrikker, eller sperre gamle. Styret har i samråd med leverandøren forsøkt å få systemet opp å gå uten hell. Det eksisterende systemet fungerer så lenge beboere beholder sine brikker, men det er både et sikkerhetsproblem at mistede nøkler ikke kan sperres, og et tilgangsproblem at nye brikker ikke kan lages. Systemet må også byttes til et online-system som driftes eksternt, men som også fungerer uten internettilkobling ved ev. strømbrudd eller andre hendelser.

Selve utbyttingen av systemet er nødvendig drift og vedlikehold, og trenger ikke behandles av generalforsamlingen. Men når vi uansett må gjøre noe med nøkkelbrikkesystemet så ønsker styret at

generalforsamlingen samtidlig vurderer å utvide systemet til å omfatte flere felles-dører i borettslaget. Det nåværende systemet som blir byttet ut omfatter inngangene i første, femte og sjette etasje, hybelen, fellesrommet, en av boddørene i 3. etg og postrommet i 1. etasje.

I forbindelse med utbyttingen ser også styret det hensiktsmessig å utvide systemet til å omfatte flere fellesdører i borettslaget. Dette gjelder bodområdene i alle etasjer, sykkelbodene, vaskeriet og garasjedøren i 1. etasje. Vi undersøker også muligheten for brikkelås til fellesbalkongen.

Ved utbytting av alle låser samtidig er prisen per lås ca 7200 kr eks. mva, ferdig montert. Ved utbytting av låser hver for seg er prisen per lås ca 11 000 kr eks. mva.

Styrets innstilling
Styret finner det hensiktsmessig å utvide nøkkelbrikke-systemet til å omfatte flere fellesdører. Dette vil både lette situasjonen for beboerne og øke sikkerheten. Det vil også bli enklere å administrere tilganger i blokka. Det online systemet vil også gjøre det effektivt å sperre brikker slik at vi hindrer tilgang for uvedkommende i blokka. Det er mye som tyder på at det er nøkler (og muligens brikker) på avveie, etter flere innbrudd i bodområde uten nye synlige skader på dører. Nye universalnøkler er dyre i innkjøp og blir ikke sperret ved tap.

Tidligere generalforsamlinger har også ytret ønske om nøkkelbrikke-system til sykkelbodene. Jo flere låser vi kjøper inn, jo lavere blir prisen per lås. Styret ser det derfor hensiktsmessig å også installere nye brikkelesere på flere dører når vi først må bytte ut det eksisterende systemet. Styret mener at nye brikkelesere på flere felles dører vil heve sikkerheten i bygget betraktelig, og samtidig forenkle tilgangs- og nøkkeladministrasjonen for både beboere og styret.

NB: Det pågår arbeid med å bytte ut gamle branndører. De fleste av dørene vi foreslår å installere SALTO-låser på er branndører. Når vi bytter branndører må vi også installere nye låser i disse fordi frarådes av brannsikkerhetshensyn å installere gamle låskasser i de nye dørene. Vi må derfor uansett kjøpe nye låser til de nye branndørene, og det er fornuftig å kjøpe digitale låser når vi først skal kjøpe låser.

Nytt låssystem påvirker ikke Defigo-porttelefonsystemet.

Styret anbefaler at vi utvider nøkkelbrikke-systemet til å omfatte bodområdene i alle etasjer, sykkelbodene, vaskeriet, garasjedøren i 1. etasje og om mulig fellesbalkongen i 6. etg. Denne investeringen tas fra egenkapitalen og kan påvirke felleskostnadene.

> **Forslag til vedtak:**
> Det brukes inntil 90 000 kr på å utvide nøkkelbrikkesystemet til flere fellesdører.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Sak fra styret: Ny belysning - innvendig og utvendig

I 2017 ble det vedtatt å bytte belysning i hele blokka utenom bodområder og vaskeri. Dette ville blant annet redusere strømutgiftene (se sak fra 2017). Det ble så installert i en etg. (4.) for å teste en løsning. I forbindelse med heisprosjektet ble vi pålagt å sette opp nødlys ved alle trappeløp og heisene. Saken har så vært utsatt til etter vann- og avløpsprosjektene.

Lampene som ble innsatt som test i 4. etg. vurderes ikke som en god nok løsning å instalere i alle etg. Styret har derfor kontaktet andre leverandører for nye tilbud.

Bytte av belysning i trappeoppganger og alle korridorer i 19 etasjer.

Lightmakers er en totalleverandør av belysning og lyskonsepter, og tilbyr skreddersydde løsninger på belysning og elektromontasje. De har og en partneravtale med OBOS. De skreddersyr lysplaner som de mener vil gi bedre fremkommelighet og navigering i bygget, samt øke trivsel og trygghet.

Alle armaturene vil bli levert med sensorstyring. Dette optimaliserer energibesparelsen og levetiden på anlegget. Alle armaturene leveres i IP65. (Dette er standarden som er anbefalt både utendørs og innendørs.) Alle produktene fra Lightmakers er for omgivelsestemperaturer fra -30 grader til + 40 grader og er IP65-66 og IK08-10 klassifisert. Det vil si at de er motstandsdyktige med tanke på skader og uhell og den er helt tett sånn at den holder insekter, støv og vann ute. Med det vil armaturene kunne leve mye lengre og man slipper ekstra vedlikehold. Armaturene er med integrert LED lyskilde og er av resirkulerbart materiell som gjør at anlegget bærekraftig og vedlikeholdsfritt.

Styrets innstilling
Styret mener vi nå skal oppfylle vedtaket fra 2017 med å bytte lamper i korridorene og vaskeriet, men med ny leverandør. Styret anbefaler at vi samtidig installerer nye lamper i trappeløpet og inngangspartiet i 1. etg. Lampene må ha nødlys. Se vedlegg i saken side 63 - 65.

Investeringen kan tas innenfor budsjettet.

> **Forslag til vedtak:**
> Det brukes inntil 300 000 på å bytte belysning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Joanna Natalia Gaudyn

Benkeforslag (før selve valget startet): Det velges 5 styremedlemmer, ikke 6.
Vedtak: Det velges 5 styremedlemmer.

Følgende stilte til valg:
Joanna Natalia Gaudyn

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gudmund Bolstad Skjær

Marthe Bøe Ludvigsen trakk seg som kandidat styremedlem før møtet.

Følgende stilte til valg:
Gudmund Bolstad Skjær
Julie Gårderløkken
Marthe Bøe Ludvigsen

Supplerende styremedlem (ved valg av Joanna som styreleder) (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigurd Frodeson Meisfjord

Følgende stilte til valg:

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Gårderløkken
Jens Harald Kielland
Marthe Bøe Ludvigsen
Karl August Skaftnes

Julie Gårderløkken valgt som 1 vara etter benkeforslag.

Marthe Bøe Ludvigsen valgt som 2. vara.

Karl August Skaftnes valgt som 3. vara.

Jens Harald Kielland valgt som 4. vara.

Følgende stilte til valg:
Julie Gårderløkken
Jens Harald Kielland
Marthe Bøe Ludvigsen
Karl August Skaftnes

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Johannes Anker
Katarzyna Eliza Jarkowska

Følgende stilte til valg:
Johannes Anker
Katarzyna Eliza Jarkowska

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gudmund Bolstad Skjær

Følgende stilte til valg:
Gudmund Bolstad Skjær

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Katarzyna Eliza Jarkowska

Følgende stilte til valg:
Katarzyna Eliza Jarkowska

OKS.ORD GENERAL FORSAMLING

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Fossheim borettslag avholdes digitalt fra tirsdag 13. oktober 2020 kl. 09:00 til onsdag 21. oktober 2020 kl. 09:00 på https://vibbo.no/248.

Som følge av den ekstraordinære situasjonen og for å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil selve avstemmingen foregå digitalt. Dette gjøres ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS. I forkant av avstemningen inviteres du til et møte for andelseierne hvor innkommen sak presenteres, samt at det blir mulighet for å stille spørsmål og diskutere.

Beboermøtet avholdes tirsdag 13. oktober i Keysersalen, Sagene Samfunnshus, Kristiansands gate 2.

For å opprettholde restriksjonene for avstand blir det to stk. møter. Ett kl. 17.00 for andelseiere i 1.-10. etg. og ett kl. 19.00 for 11.-19. etg. Vi ber om at det kommer kun én andelseier fra hver boenhet. Vi tar forbehold om at det kan bli behov for et tredje møte dersom flere enn 50 personer møter opp til hvert møte.

Saken som skal behandles gjelder rehabilitering av vann- og avløpssystem i Fossheim borettslag. På neste side finner du saksfremstilling og beskrivelse av forslaget.

Til de som ikke ønsker å avgi sin stemme digitalt: For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi din stemme. Styret ønsker å oppfordre de som har mulighet til å benytte seg av den digitale avstemmingen til å gjøre det. Dette av hensyn til smittespredning ved fysiske dokumenter.

Oslo 02.10.2020
I styret for Fossheim Borettslag

Inger Marie Skinderhaug Khoa Dang Do Jørgen Hageselle

Michelle Horgmo Vemund Vikjord

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne
Som protokollvitne foreslås Michelle Horgmo.
Som protokollvitne foreslås Jørgen Hageselle.

3. Rehabilitering av vann- og avløpssystem

Forslagsstiller: styret

Saksfremstilling:
På ordinær generalforsamling i 2019 ble det vedtatt å starte prosjektering av rørrehablitering i Fossheim borettslag. Vedtaket i 2019 kom på bakgrunn av en rapport generalforsamlingen 2018 bestilte og som ble gjennomført av Sintef.

Prosjekteringen gjøres av OBOS Prosjekt. De anbefaler, på bakgrunn av dagens tilstand på avløpsrør og sluk, samt alder på eksisterende vannledninger, samordnet våtromsrehabilitering inklusive utskiftning av alle vann- og avløpsrør. Som styret orienterte om i september 2019 bekrefter de også bekymringen vår for at vi nå er kommet til en tid der det er fare for både flere vannskader og restriksjoner på forsikringsselskapenes velvilje. Det ble avholdt informasjonsmøte om prosjektet 27. februar i fellesrommet.

Et slikt arbeid vil medføre utskifting alle vann og avløpsrør fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje. Dette inkluderer alle horisontalførte grenrør for avløp frem til klosett, kjøkken, sluk (inkl. selve slukene) og alle vannrør frem til armatur/utstyr i alle leiligheter. Prosjektet vil medføre total rehabilitering av alle bad, inkl. fellestoalett, som en konsekvens av behovet for å skifte vann- og avløpsrør

Arbeidet vil medføre følgende omfang:

Bygningsdel	Forslag til omfang av kontrakt
Avløpsrør	Alle avløpsrør skiftes fra kjeller frem til tak i øverste etasje. Alle sluk på våtrom skiftes ut. Avløp knyttes til eksisterende lufting og skiftes ned til kjellergulv.
Vannrør	Alle vannrør for kaldt og varmt forbruksvann som går gjennom etasjene skiftes ut. Nye stoppekraner for kaldt og varmt vann etableres i leiligheten. Nye synlige rør på bad legges i forkrommet utførelse. Skjulte vannrør utføres doble for sikkerhet (rør i rør system). Hovedrørstrekk i kjeller og korridor med tilhørende oppleggskraner skiftes ut.
Gulv på baderom	Gulv rives ned til originalt bærende dekke. Reetableres med membran, påstøp og fliser (påstøp for å skjule varmekabler og avløpsrør fra servant/ badekar etc.).
Vegger på baderom	Membran og fliser.
Tak på baderom / wc-rom	Nedsenket himling med gips for å skjule avløpsrør fra sluk etc.
Utstyr på bad	Med unntak for vegghengt toalett som leveres nytt i alle bad vil øvrig eksisterende sanitærutstyr og innredning de- og remonteres.

El-anlegg på bad	2 stk. nye kurser etableres. Varmekabler i gulv. Godkjent elektrisk utstyr de- og remonteres.
Arbeid på kjøkken	Vann og avløpsrør til kjøkkenbenk skiftes ut. Det etableres vannstoppeventil med føler for lekkasjesikring på kjøkken.
Ventilasjon	Nye avtrekksventiler for mekanisk ventilasjon monteres i nedsenket himling eller i vegg.

Total prosjektkostnad for omfang som beskrevet over er estimert til kr 270.000,- inkl. mva. pr. leilighet.

Styret gjør oppmerksom på at felleskostnadene kommer til å øke ifm. rehabiliteringsprosjektet. Det kommer mer informasjon om dette på et senere tidspunkt og det vil varsles i god tid før endringen trer i kraft.

Muligheter for beboere
Det legges opp til at den enkelte eier selv skal kunne sette sitt personlige preg på badet. Eiere står fritt til å bestille og bekoste tilleggsleveranser fra entreprenøren som borettslaget har inngått kontrakt med.

Dette kan være f.eks.

- dusjvegger
- alternative fliser, andre flisformat, dekor- og/eller bordfliser
- nytt sanitærutstyr ut fra spesifisert liste, f.eks. annen wc-skål, dusjvegger, ny servant, speil, etc.
- nytt blandebatteri for kjøkkenbenk, servant, dusj etc.
- LED downlights/ innkassing eventuelt annen belysning
- ny dør til baderom

Annet tilvalg som kan bli aktuelt er innmat i sikringsskap og radioatorventiler.

Støv, støy og dager uten dusj/toalett
Arbeidet vil medføre mye støv og mye støy. Entreprenøren vil stå ansvarlig for byggrenhold underveis i prosjektet og en sluttvask av bad etter ferdigstillelse. Beboere må likevel påregne å dekke til noe før oppstart, og rengjøre noe selv etter ferdigstillelse. Mens arbeid med rehabilitering av bad pågår vil leiligheten være uten dusj og toalett. Sluk, vann- og avløpsrør må skiftes samtidig i alle leiligheter som er tilknyttet samme rørstamme. Utskiftingen tar tid, og leilighetene vil bli helt uten vann og avløp i flere dager. Totalt vil arbeidet pågå i omtrent 4-6 uker i hver leilighet. I byggeperioden vil det bli opprettet provisoriske dusjer og toaletter utenfor blokken.

Veien videre
Fremdriften av prosjektet er avhengig av flere faktorer som per i dag er ukjente, som blant annet kapasitet hos entreprenøren som velges og hvilke ønsker byggherren har vedrørende byggestart. Styret og OBOS prosjekt er fremdeles i dialog med entreprenørene.

Det skisseres følgende mulige fremdriftsplan for prosjektet:

- Kontrahering av entreprenør: 3.-4.kvartal 2020.
- Oppstart i leiligheter: 2.-3. kvartal 2021.
- Informasjonsmøter for beboere hvor valgt entreprenør deltar: 1-2 kvartal 2021.
- Antatt ferdigstillelse: 1.-2.kvartal 2022.

Forslag til vedtak:
Det gjennomføres full rehabilitering av sluk, vann- og avløpsrør samt våtrom jf. saksfremstilling gitt av OBOS Prosjekt. Rehabiliteringsprosjektet finansieres med låneopptak. Estimert låneopptak utgjør kr 43 200 000.

Stemmeseddel for ekstraordinært årsmøte i Fossheim borettslag (s. 248)

Leilighetsnummer :_____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Signatur: _____ (må oppgis)

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

Stemmer:	*For*	*X*	*Mot*	

Saker til behandling:

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For		Mot	

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:	For		Mot	

Sak 3. Rehabilitering av vann- og avløpssystem

Stemmer:	For		Mot	

Skjemaet legges i postkassen til styret innen 20. oktober 2020 slik at din deltagelse blir registrert.

PROTOKOLL, EKS.ORD. GF

Protokoll ekstraordinær generalforsamling for Fossheim Borettslag

Organisasjonsnummer: 950376635
Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 13. oktober kl. 09:00 til 21. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 117.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak
Godkjent

Antall stemmer for vedtak: 94
Antall stemmer mot: 4
Antall blanke stemmer: 19
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

Vedtak
Michelle Horgmo og Jørgen Hageselle er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 97
Antall stemmer mot: 1
Antall blanke stemmer: 19
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Rehabilitering av vann- og avløpssystem
På ordinær generalforsamling i 2019 ble det vedtatt å starte prosjektering av rørrehablitering i Fossheim borettslag. Vedtaket i 2019 kom på bakgrunn av en rapport generalforsamlingen 2018 bestilte og som ble gjennomført av Sintef.

Prosjekteringen gjøres av OBOS Prosjekt. De anbefaler, på bakgrunn av dagens tilstand på avløpsrør og sluk, samt alder på eksisterende vannledninger, samordnet våtromsrehabilitering inklusive utskiftning av alle vann- og avløpsrør. Som styret orienterte om i september 2019 bekrefter de også bekymringen vår for at vi nå er kommet til en tid der det er fare for både flere vannskader og restriksjoner på forsikringsselskapenes velvilje. Det ble avholdt informasjonsmøte om prosjektet 27. februar i fellesrommet.

Et slikt arbeid vil medføre utskifting alle vann og avløpsrør fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje. Dette inkluderer alle horisontalførte grenrør for avløp frem til klosett, kjøkken, sluk (inkl. selve slukene) og alle vannrør frem til armatur/utstyr i alle

leiligheter. Prosjektet vil medføre total rehabilitering av alle bad, inkl. fellestoalett, som en konsekvens av behovet for å skifte vann- og avløpsrør.

Arbeidet vil medføre følgende omfang:

- Avløpsrør: Alle avløpsrør skiftes fra kjeller frem til tak i øverste etasje. Alle sluk på våtrom skiftes ut. Avløp knyttes til eksisterende lufting og skiftes ned til kjellergulv.

- Vannrør: Alle vannrør for kaldt og varmt forbruksvann som går gjennom etasjene skiftes ut. Nye stoppekraner for kaldt og varmt vann etableres i leiligheten. Nye synlige rør på bad legges i forkrommet utførelse. Skjulte vannrør utføres doble for sikkerhet (rør i rør system). Hovedrørstrekk i kjeller og korridor med tilhørende oppleggskraner skiftes ut.

- Gulv på baderom: Gulv rives ned til originalt bærende dekke. Reetableres med membran, påstøp og fliser (påstøp for å skjule varmekabler og avløpsrør fra servant/ badekar etc.).

- Vegger på baderom: Membran og fliser.

- Tak på baderom / wc-rom: Nedsenket himling med gips for å skjule avløpsrør fra sluk etc.

- Utstyr på bad: Med unntak for vegghengt toalett som leveres nytt i alle bad vil øvrig eksisterende sanitærutstyr og innredning de- og remonteres.

-El-anlegg på bad: 2 stk. nye kurser etableres. Varmekabler i gulv. Godkjent elektrisk utstyr de- og remonteres.

- Arbeid på kjøkken: Vann og avløpsrør til kjøkkenbenk skiftes ut. Det etableres vannstoppeventil med føler for lekkasjesikring på kjøkken.

-Ventilasjon: Nye avtrekksventiler for mekanisk ventilasjon monteres i nedsenket himling eller i vegg.

Total prosjektkostnad for omfang som beskrevet over er estimert til kr 270.000,- inkl. mva. pr. leilighet.

Styret gjør oppmerksom på at felleskostnadene kommer til å øke ifm. rehabiliteringsprosjektet. Det kommer mer informasjon om dette på et senere tidspunkt og det vil varsles i god tid før endringen trer i kraft.

Muligheter for beboere:

Det legges opp til at den enkelte eier selv skal kunne sette sitt personlige preg på badet. Eiere står fritt til å bestille og bekoste tilleggsleveranser fra entreprenøren som borettslaget har inngått kontrakt med.

Dette kan være f.eks.

• dusjvegger

• alternative fliser, andre flisformat, dekor- og/eller bordfliser

• nytt sanitærutstyr ut fra spesifisert liste, f.eks. annen wc-skål, dusjvegger, ny servant, speil, etc.

• nytt blandebatteri for kjøkkenbenk, servant, dusj etc.

• LED downlights/ innkassing eventuelt annen belysning

• ny dør til baderom

Annet tilvalg som kan bli aktuelt er innmat i sikringsskap og radioatorventiler.

Støv, støy og dager uten dusj/toalett:

Arbeidet vil medføre mye støv og mye støy. Entreprenøren vil stå ansvarlig for byggrenhold underveis i prosjektet og en sluttvask av bad etter ferdigstillelse. Beboere må likevel påregne å dekke til noe før oppstart, og rengjøre noe selv etter ferdigstillelse. Mens arbeid med rehabilitering av bad pågår vil leiligheten være uten dusj og toalett. Sluk, vann- og avløpsrør må skiftes samtidig i alle leiligheter som er tilknyttet samme rørstamme. Utskiftingen tar tid, og leilighetene vil bli helt uten vann og avløp i flere dager. Totalt vil arbeidet pågå i omtrent 4-6 uker i hver leilighet. I byggeperioden vil det bli opprettet provisoriske dusjer og toaletter utenfor blokken.

Veien videre:

Fremdriften av prosjektet er avhengig av flere faktorer som per i dag er ukjente, som blant annet kapasitet hos entreprenøren som velges og hvilke ønsker byggherren har vedrørende byggestart. Styret og OBOS prosjekt er fremdeles i dialog med entreprenørene.

Det skisseres følgende mulige fremdriftsplan for prosjektet:

• Kontrahering av entreprenør: 3.-4.kvartal 2020.

• Oppstart i leiligheter: 2.-3. kvartal 2021.

• Informasjonsmøter for beboere hvor valgt entreprenør deltar: 1-2 kvartal 2021.

• Antatt ferdigstillelse: 1.-2.kvartal 2022.

Vedtak
Det gjennomføres full rehabilitering av sluk, vann- og avløpsrør samt våtrom jf. saksfremstilling gitt av OBOS Prosjekt. Rehabiliteringsprosjektet finansieres med låneopptak. Estimert låneopptak utgjør kr 43 200 000.

Antall stemmer for vedtak: 68
Antall stemmer mot: 35
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av:

Møteleder
Navn: Inger Marie Skinderhaug /s/

Protokollvitne 1
Navn: Jørgen Hageselle /s/

Protokollvitne 2
Navn: Michelle Horgmo /s/

VEDTEKTER

Vedtekter

for Fossheim borettslag org nr 950 376 635

vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 2006 og ekstraordinær generalforsamling den 5. juli 2006.
Vedtektsendring §5-2, 4 ledd vedtatt på generalforsamling 29.mai 2008
Vedtektsendring §4-4, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.juni 2012
Vedtektsendring §3-2 2 ledd og tillegg til § 4-2 (7 a-b) vedtatt på generalforsamling 25. april 2013
Vedtektsendring §8-2 4 ledd vedtatt på generalforsamling 29. april 2014
Vedtektsendring § 4-2 3. ledd vedtatt på digital generalforsamling 25. mai – 2. juni 202, Vedtektsendring § 5-1, 8-1,2 og 9-3 27.mai 2024

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av

første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 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 èn 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).

(7) a) Fremleie av parkeringsplasser og garasjeplasser er ikke tillatt.
b) Parkerings- og garasjeplasser må kun benyttes for bil som eies eller disponeres av garasjeleieren. Dersom leieren ikke lenger selv eier eller disponerer bil kan plassen sies opp med en måneds varsel.
c) Parkerings- og garasjeplasser kan ikke overdras ved utleie eller salg av leilighet men tildeles etter venteliste.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4. Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

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, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikehold, herunder oppgradering av fast installasjon, må ha styrets godkjenning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker 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) Andelseier plikter å påse at boligen er utstyrt med et nødvendig antall brannvarslere og brannslokkingsutstyr. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

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

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

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

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også radiatorer og radiatorrør. Pussing og maling av radiatorer og radiatorrør er andelseiers plikt.

(5) 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. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som består av 1 styreleder og minst 2 og høyest 6 styremedlemmer samt minst 1 og inntil 4 varamedlemmer. Varamedlemmer kan settes inn som styremedlemmer ved styrets flertall, om styremedlemmer trekker seg eller flytter.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og 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. Styret har ansvar for at protokoller, saksdokumenter, kontrakter, dokumentasjon av vedlikehold osv. er forsvarlig lagret og tilgjengelig for kommende styrer.

(4) Hoved kommunikasjonskanal med beboerne er Vibbo. Borettslagets e-post er Styret.fossheim@outlook.com Personlige e-postadresser eller Chatteforum skal ikke brukes til borettslagets kommunikasjon. E-post som vedrører styrevervet og som mottas på en privat e-postadresse skal videresendes til borettslagets system og besvares derfra.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd. Årsregnskapet, eventuell årsmelding og revisjonsmeldingen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 Fossheim Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 14.06.94, med senere endringer av: 12.06.1997, § 5
23.04.2001, § 6
07.05.2003, §§ 3 og 6
17.11.2004 § 6
13.04.2005 §§ 8, 9, 11
26.04.2006 §§ 3 og 12
05.07.2006 § 2
10.07.2013 ny § 9
22.05.2018, §§ 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12 og 13
24.05.2023, §§ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 12

Fossheim Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap – ikke OBOS – eier blokken. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Andelslaget ledes av et styre valgt på lagets generalforsamling. Forretningsførselen utøves av OBOS.

§ 1. Innledning

Hver borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, inkludert leietakere og håndverkere. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men skal sikre borettshaverne orden, ro og hygge i hjemmet.

§ 2. Fellesareal og balkonger

Ingen må sette fra seg sko, kjelker, søppel eller annet som kan være til hinder ved brann eller sjenanse for naboene i korridorer, trapperom eller kjeller.

Dører til fellesområder og vaskeri skal alltid være låst. Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig, og slukk når du forlater fellesområdene.

Det skal ikke tegnes, ripes, krittes eller på annen måte grises til i heissjakter, heiser, på vegger, i trappeganger eller andre steder innenfor borettslagets område.

Sykler skal settes i eget sykkelrom eller på regulerte oppstillingsplasser. Barnevogn til korttidsbesøk kan plasseres i korridor.

Mating av fugler fra vindu, balkong eller på terrassen i 6. etasje er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser/potter på yttersiden av balkongene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger, uteplasser og fellesarealer. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger og private uteplasser.

Oppskyting av fyrverkeri fra balkongen er strengt forbudt.

Vinduer skal ikke brukes til lufting av sengetøy eller tepper. Lufting av tøy, eventuelt tørking av småvask, kan tillates på balkongen, men tøyet må ikke henge høyere enn balkongkanten, og det må heller ikke henges over balkongrekkverket. Tepper skal ikke ristes på egen balkong, brannbalkong eller i trapper.

Ting som kan sjenere husets fasade kan ikke monteres uten at det har vært konferert skriftlig med styret. Ting montert uten forutgående skriftlig tillatelse fra borettslagets styre kan styret kreve fjernet for andelseiers regning.

§ 3. Støy

Det skal være ro i blokka fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio/TV, musikkanlegg, prating og lignende skal dempes etter kl. 23.00.

Døren fra leiligheten skal lukkes så støyfritt som mulig. Stå ikke og prat med heisdøren åpen.

Kortvarig aktivitet som medfører banking, boring (eksempelvis henge opp et bilde eller en liten hylle) eller annen støy skal ikke forekomme etter kl. 21.00. Slik støy skal heller ikke forekomme på søn- og helligdager, eller før kl. 10 og etter kl. 17.00 på lørdager.

Oppussing og langvarig aktivitet som medfører støy som kan være til sjenanse for naboer kan kun gjennomføres i normal arbeidstid mandager–fredager mellom 08.00 og 17.00. Før oppstart skal styret ha beskjed, samtidig som naboer varsles om arbeidets varighet. Oppussing som berører inventar og installasjoner som er borettslagets ansvar skal bare skje etter tillatelse fra styret

Naboer skal varsles hvis du skal ha en tilstelning eller aktivitet som medfører mer støy enn vanlig.

§ 4. Dyrehold

Styrets samtykke må foreligge for å kunne holde dyr, og den som har dyr, må undertegne en spesiell erklæring. Forutsetningen for å kunne holde dyr er videre at de andre beboerne ikke sjeneres, og at dyrene ikke oppholder seg i korridoren. Styret har til enhver tid rett til å begrense dyreholdet.

§ 5. Vedlikehold i leiligheten

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Den enkelte andelseier/beboer plikter å holde sluk og avløpsrør åpne.

Det er forbudt å montere kjøkken- og baderomsventilatorer direkte på ventilasjonsanlegget. Det må kun benyttes ventilatorer med kullfilter.

Kraner må ikke stå åpne når et rom forlates. Ved stenging av vannet skal styret og naboer varsles i god tid.

Beboer/andelseier plikter å holde leilighetens sikringsskap i forsvarlig stand. Sikringsskap skal alltid være låst.

Røykvarslere og brannslukkere skal følge leiligheten.

§ 6. Vedlikehold av fast installasjon

Reparasjoner, inngrep eller endring av faste installasjoner i andelseiers leilighet må søkes styret minimum 14 dager før planlagt oppstart. Oppstart skal ikke skje uten tillatelse fra styret.

Med fast installasjon menes vinduer, vegger (ikke boring), tak, gulv (betong), elektrisk anlegg (sikringsskap), vvs (stoppekran, soilrør, tilførselrørene for varmt- og kaldtvann og ventilasjon) samt radiator. Balkongen regnes også som fast installasjon.

Styret må gi en skriftlig tilbakemelding innen 7 dager etter at den skriftlige søknaden er mottatt. Styret har muligheten til å utsette denne fristen dersom styret vurderer at det er behov for mer utredning, eventuelt innhenting av fagfolk for vurdering.

§ 7. Framleie (Bruksoverlating)

Fremleie kan skje iht. borettslagsloven og vedtektene. Framleie må godkjennes av styret. Søknad sendes på skjema til OBOS. Andelseier har likevel rett til kortidsutleie i inntil 30 døgn i året uten forutgående søknad

Andelshaveren har helt ut ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelshaveren får ved sin framleie. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

8. Fellestjenester

§ 8-1. Porttelefon og nøkler

Dørene skal bare åpnes for dine besøkende – ikke for reklame og salg.

Fremmede, eller besøkende til andre, skal ikke slippe inn sammen med deg når du låser opp i 1. eller 6. etasje. Sørg for at døren alltid går i lås.

Gjør dine besøkende oppmerksom på ovennevnte bestemmelse. Dette er en sikkerhet vi har for ikke å få uønskede personer inn i oppganger og korridorer.

Nøkler til bolig og postkasser er andelseiers ansvar. Nøkler til fellesbalkong, bodanlegg skal følge boligen. Alle andre nøkler skal leveres til styret når man flytter.

8-2. Parkering

Bilparkering tillates bare på bestemte biloppstillingsplasser. Søknad om parkeringsplass eller garasjeplass sendes styret. Plasser fordeles etter venteliste og anses som en personlig rett for den enkelte andelseier. Det betales leie for biloppstillingsplass og leie og innskudd for garasjeplass.

Biler som parkeres på borettslagets område utenom de bestemte biloppstillingsplasser blir tauet bort.

Det er ikke tillatt å lade biler på borettslagets område før det tilrettelegges spesielt for det i borettslaget.

Kun en andelseier som bor i borettslaget kan leie én parkeringsplass eller én garasjeplass i Fossheim borettslag, i tillegg til én motorsykkelplass/ plass til sykkel med vogn.

Det er lov å oppbevare ett sett med dekk på garasjeplassen. Andre gjenstander som plasseres på garasjeplassen må oppbevares i metallskap. Det er ikke lov å oppbevare brannfarlige gjenstander i garasjen.

For plassene gjelder 1 måneders gjensidig oppsigelsesrett. Borettslagets styre kan si opp den enkeltes leierett med umiddelbar virkning dersom andelseier misligholder regelverket om parkering/garasjer eller dersom andelseier bruksoverlater sin bolig for en periode på mer enn 30 dager.

8-3. Vaskeriet

Vaskeriet kan benyttes fra kl. 07.00 til kl. 23.00 alle dager.

Det må ikke vaskes eller rulles tøy eller andre gjenstander som kan skade maskinene.

Beboer er ansvarlig for å fjerne lo fra tørketrommel etter bruk. Klær som er ferdig vasket og/eller tørket skal tas med ut fra vaskeriet så snart som mulig.

Klesvask skal ikke tørkes i fellesareal.

8-4. Søppel

Søppelet skal være tørt, sammenpresset og godt innpakket før det bæres til beholderne og kastes. Unngå søl rundt beholderne og fyll aldri over kanten. Dersom beholderne er fulle, vent med å kaste søppelet til de er tømt.

Alt avfall fra oppussing og annen aktivitet må fjernes fra fellesområder så fort som mulig og for egen regning. Oppussingsavfall skal ikke legges i eller ved) felleskapets søppelsiloer. Om det er nødvendig med utplassering av avfallssekker (for eksempel iSEKK) på fellesareal må styret søkes om godkjenning. Sekkene skal deretter plasseres på anvist plass i det tidsrommet godkjenningen gjelder.

9. Informasjon og kommunikasjon

Andelseiere og leietakere må registrere kontaktinformasjon på sin side hos OBOS.

Viktig informasjon til andelseiere (for eksempel innkalling til generalforsamling og informasjonsmøter) sendes normalt via digital kommunikasjon (e-post). Andelseiere som ønsker informasjon tilsendt i posten må be om det.

Styret informerer borettshaverne via borettslagets nettside og digitale informasjonstavler. Andelshaverne kontakter styret via e-post, vibbo eller postboksen i 6. etasje. Styret tar ikke ansvar for henvendelser via facebooksiden.

Meldinger fra styret til borettshaverne skal gjelde på samme måte som husordens bestemmelser.

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.

Notater

Notater