ØSTERLISVINGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Meglerinfo
Årsmøte 2024
Husordensregler
Vedtekter
Energiattest
Dokumenter fra plan og bygg
Original byggetegning
Reguleringskart
Reguleringsbestemmelser
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Østerlisvingen 2, 1153 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 133
Andelsnummer 110

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 24.02.2025 **Rapportdato:** 26.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4050 **Referansenummer:** ZC1795

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i boligblokk oppført i 1958. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av entré, bod, bad/wc, soverom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 7 m². I tillegg disponerer leiligheten 2 kjellerboder på ca. 3,8 m² og 4 m², samt loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 10 m² og måleverdig areal på ca. 3,3 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2004-05: Bad/wc ble rehabilitert i regi av borettslaget
2005: Sikringsskapet ble oppgradert i regi av borettslaget
2011: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av borettslaget
2016: Satt inn IKEA kjøkken
2017: Satt inn peis
2017-18: Lagt gulv i stue og kjøkken
2019: Pipeløpet ble rehabilitert regi av borettslaget
2022: Malt vegger kjøkken
2023: Malt i himling i stue
2023-24: Malt vegger i entré, soverom og stue

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 4 etasjer, inngangsplan og loft oppført 1958. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betongkonstruksjon. Støpt betongsåle og grunnmur av betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk, utvendig kledd med fasadeplater (imitert teglsteinsforblending). Valmet takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Pipeløp i murstein, rehabilitert med innvendige stålrør i 2019. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og reposer i betong med terrazzo, stålgelender og malte flater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2011. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2011. Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhsetslås og kikkehull fra 1987 (Scandic, B30/40db). Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 7 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser. Stålrekkverk med plater og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m. Skjermvegger av glass over rekkverk i begge ender.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminatgulv i entré, kjøkken og stue. Parkettgulv i soverom. Vegger: Hovedsakelig malt slette flater (malte plater og og malt puss/betong). Himlinger: Malt puss/betong i alle rom med unntak av våtrom. Takhøyden i stue ble målt til ca. 2,54 m. Pipeløpet i leiligheten er pusset/malt og i murstein/teglstein. Peis med glassdør fra 2017 i stue. Dekkplate i glass på gulv foran peis. Originale malte glatte innerdører i tre, samt nyere hvit glatt skyvedør til bod. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter, samt garderobeskap med hvite profilerte fronter i soverom. Innvendige persienner i alle vinduer og balkongdør.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble rehabilitert i 2004-05 i regi av borettslaget. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, glasshylle og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Overskap montert på vegg over toalett. Opplegg og plass for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite glatte fronter, integrerte håndtak/grep og benkeplater i heltre/eik. Nedfeldt oppvaskkum i porselen og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvann fra fellesbereder. Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og forniklede kobberrør. Innvendige avløpsrør er av plast. Hovedstrekk er av pvc-/plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telia tv- og internett tilknytning. 230 V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkeltye oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, jordfeilvarsler og 3 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

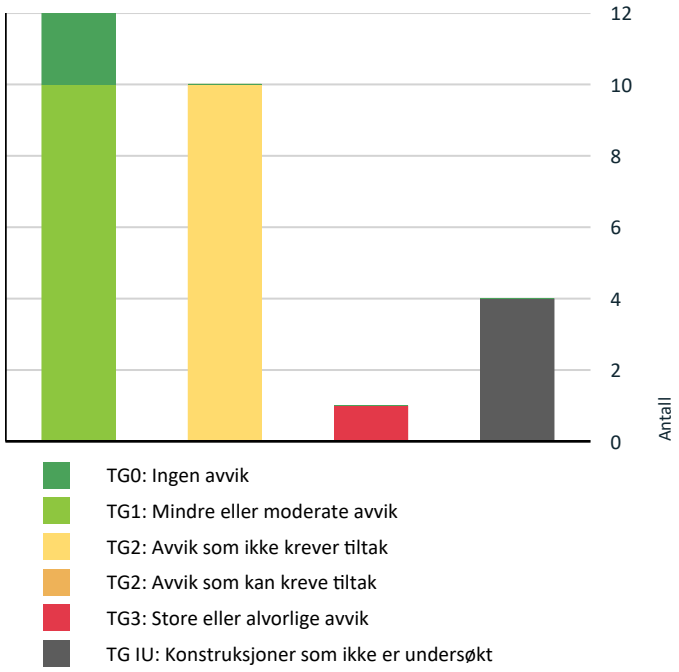
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning datert 10.02.1953.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

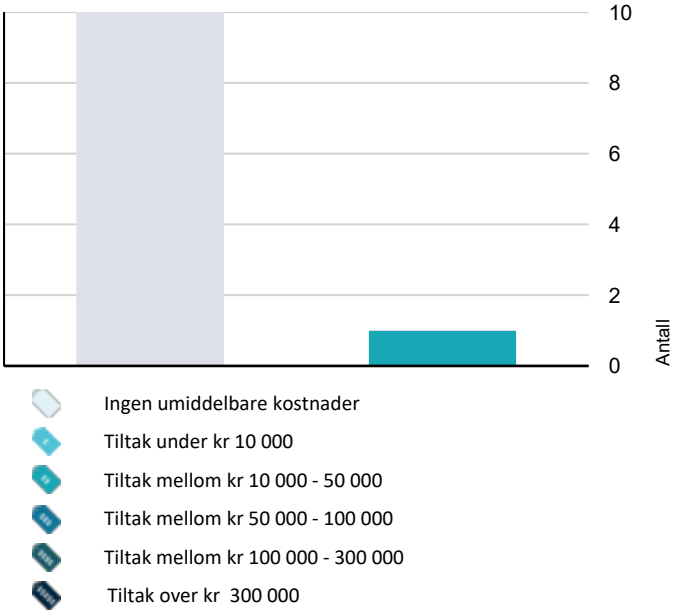
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilligende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører - Entrédør	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1958

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2011. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2011. Malt karm og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhsetslås og kikkehull fra 1987 (Scandic, B30/40db).

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis slitasje grunnet alder. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 7 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser. Stålrekkverk med plater og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m. Skjermvegger av glass over rekkverk i begge ender. Normal slitasjegrad. Merknad: Balkongen er utstyrt med utelampe, som ikke er

Tilstandsrapport

tilkoblet strøm.

Årstall: 1996 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 4 etasjer, inngangsplan og loft oppført 1958. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betongkonstruksjon. Støpt betongsåle og grunnmur av betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk, utvendig kledd med fasadeplater (imitert teglsteinsforblending). Valmet takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Pipeløp i murstein, rehabilitert med innvendige stålrør i 2019. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og reposer i betong med terrazzo, stålgelender og malte flater. Ukjent type og mengde isolasjon.

Vedlikehold i borettslaget i senere tid: 2018-2019 Gamle porttelefoner byttet ut med nye m/kamera. 2016 Pipeløp rehabilitert. 2014 Drenering/fuktsikring av Østerlisvingen 6 og 8. Asfaltering av uteområder. Brannsikringstiltak på loft, kjeller og øvrige fellesarealer. Reparasjon av baderomsgulv. 2013 Bytte av 138 dører på kjeller/loft til brannklassifiserte godkjente dører. Støttemur mot Lambertseterveien, drenering i Østerlisvingen 4, utbedring av standplass for restavfall/papiravfall rundt borettslaget. 2011 utskifting av vinduer, balkongdører og biinngangsdører i borettslaget. 2010 Drenering - Østerlisvingen 2, rehabilitering av strømuttak på parkeringsplasser. Montert automatisk lys i alle trappoppganger, og oppgradert utearealer. 2009 Brannvarslingsanlegg på alle loft. 2009 Oppgradering av lekeplasser. 2009 Måkepigger på takene. 2007 Rehabilitering av oppganger vaskerier. 2007 Nye postkasser. 2004 Rehabilitering av alle bad og rørinstallasjoner påbegynt. Varmtvannsforsyning flyttet til fellesberedere i kjeller. Utskiftning av el-hovedtavler påbegynt. Utskiftning av el.opplegg i kjellere påbegynt. Alt ferdig i 2005. 2003 Ferdigstillelse av elektriske stigeledninger og pålagt jording. 2002 Oppgradering av TV-anlegget. 2001 Anskaffelse av utvendige søppelhus. Opparbeidelse av parkeringsplasser. 1999 Rehabilitering av alle borettslagets elektriske installasjoner, både i fellesrom og leiligheter. Nytt porttelefonanlegg. Nytt låssystem. 1998 Utskiftning av inngangsdører, montert nye låser og porttelefonanlegg i alle hus. Rehabilitering av alle bygninger etterisolering, fasadekledning, nye tak og rep. alle piper. Skiftet Skiftet trapperomsvinduer og oppgangsbelysning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Hovedsakelig malt slette flater (malte plater og og malt puss/betong)

Himlinger: Malt puss/betong i alle rom med unntak av våtrom. Takhøyden i stue ble målt til ca. 2,54 m

Vedlikehold: 2022: Malt vegger kjøkken. 2023: Malt i himling i stue. 2023-24: Malt vegger i entré, soverom og stue. Fremstår normalt vedlikeholdt. Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 2 Overflater - Gulv

Gulv: Laminatgulv i entré, kjøkken og stue. Parkettgulv i soverom.

Vedlikehold: 2017-18: Lagt gulv i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv i entré, kjøkken og stue har stedvis svelling i skjøter og langs laminatbord.

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

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 9 mm i stue. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 2 etasjer over inngangsplan.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med innvendig røykrør i stål. Pipeløpet ble rehabilitert med innvendig stålrør i regi av borettslaget i 2019. Pipeløpet i leiligheten er pusset/malt og i murstein/teglstein. Peis med glassdør fra 2017 i stue. Dekkplate i glass på gulv foran peis. Peisen var i bruk på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Innvendige forhold er vurdert. Innvendige forhold er vurdert. Pipeløpet er borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Innvendige dører

Originale malte glatte innerdører i tre, samt nyere hvit glatt skyvedør til bod. Malte karmer og dørgerikter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter, samt garderobeskap med hvite profilerte fronter i soverom. Innvendige persienner i alle vinduer og balkongdør.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble rehabilitert i 2004-05 i regi av borettslaget. Det ble da byttet soil-/avløpsrør og vannrør, samt montert nytt sluk, membran, varmekabler og fliser på gulv.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist andre avvik:

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis noe slitasje på fuger grunnet alder. Mindre riss i en veggflis i dusjsone (nedre flisrad ved venstre dusjdør).

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 29 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist ved servantinnredning. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

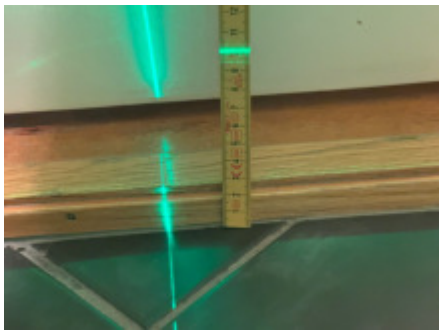
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe slitasje på fuger grunnet alder. Tidligere eier opplyste at gulvvarmen ikke alltid fungerte optimalt.

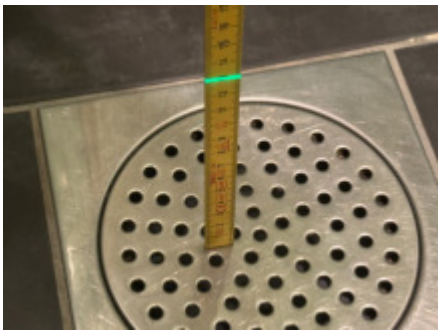
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 129 mm topp slukrist i dusjsone



Fallforhold ca. 110 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hjelpesluk av plast i dusjsone. Hovedsluk i stål med klemring ved servantinnredning. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i hovedsluk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

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

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hjelpesluk i dusjsone



Hovedsluk ved servantinnredning

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, glasshylle og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og håndusj. Overskap montert på vegg over toalett. Opplegg og plass for vaskemaskin. Vannrør i kobber og utenpåliggende forniklet kobber. Avløpsrør i plast.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilligende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite glatte fronter, integrerte håndtak/grep og benkeplater i heltre/eik. Nedfeldt oppvaskkum i porselen og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Merknad: Benkeplater har stedvis overflateriper. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, vindu med spalteventil og naturlig avtrekk til felles luftesjakt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og forniklede kobberrør. Røranlegget ble oppgradert i regi av borettslaget i 2004-05. Inspeksjonsluke med stoppekran på bad/wc. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast. Hovedstrekk er av pvc-/plast. Nytt felles vann- og avløpssystem i 2004. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

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

TG IU Varmesentral

Varmtvann fra fellesbereder. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Felles varmeanlegg, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde.

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telia tv- og internett tilknytning. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

230 V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkeltye oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, jordfeilvarsler og 3 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler ble installert i 2017.

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 sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det er montert et par stikkontakter av ufaglært i regi av tidligere eier. Elektriske arbeider som ikke er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet gis TG3.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

2005: Sikringsskapet ble oppgradert i regi av borettslaget. Et par stikkontakter satt opp av ufaglært. Utført i regi av tidligere eier.

Tilstandsrapport

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er montert et par stikkontakter av ufaglært i regi av tidligere eier. Elektriske arbeider som ikke er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet gis TG3. Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det elektriske anlegget er trolig underdimensjonert sett opp mot dagens standard, må på sikt påregnes oppgradering til dagens standarder og krav. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En utvidet kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap



Kursoversikt

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.

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarede slokkekapasitet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

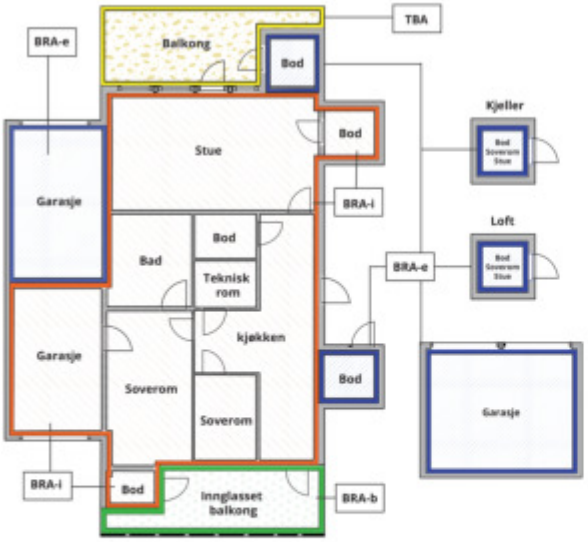
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		3		3	
2.Etasje	51			51	7
Kjeller		8		8	
SUM	**51**	**11**			**7**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsbod	
2.Etasje	Entré, Bod, Bad/wc, Kjøkken, Stue, Soverom		
Kjeller		Kjellerbod 1, Kjellerbod 2	

Kommentar

Loft: Loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 10 m² og måleverdig areal på ca. 3,3 m² (BRA-e)

2.etasje: Entré, bod, bad/wc, soverom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 7 m² (TBA). Takhøyden ble målt til ca. 2,54 m

Kjeller: 2 kjellerboder på ca. 3,8 m² og 4 m² (BRA-e)

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 10.02.1953.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under oppsummering tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	50	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Anders Jansvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	133		0	27026 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Østerlisvingen 2

Hjemmelshaver
Nylænde Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2017/Nylænde Borettslag	950948183	2017	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Anders Jansvik og Marlene Sabo Borgen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
110	100	5 300	9 180	*31.12.2023*	110 000	*01.02.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i boligblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Lambertseter i Oslo kommune. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon med t-bane og bussforbindelser. Gangavstand til Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til idrettsplass, svømmehall og flere treningssenter m.m. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved Ekebergsletta, Brannfjellskogen, Østensjøvannet og Østmarka forøvrig året rundt.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 27.026 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeområder, samt asfaltert adkomst-, internveier og parkeringsarealer.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 4.563,- pr.md (inkl bla. varmtvann, kabel-tv, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester, trappevask, betjening av andel fellesgjeld m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 2 kjellerboder på ca. 3,8 m² og 4 m², samt 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 10 m² og måleverdig areal på ca. 3,3 m². Bodene er merket nr. 2017. Tilgang til felles tørkeloft, fellesvaskeri og felles sykkelrom.

Parkering: Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. Forøvrig gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser. Nylænde Borettslag består av i alt 368 andelsleiligheter fordelt på 18 blokker.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	90285489			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	25.02.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	24.02.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	24.02.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Megler	25.02.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	25.02.2025	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

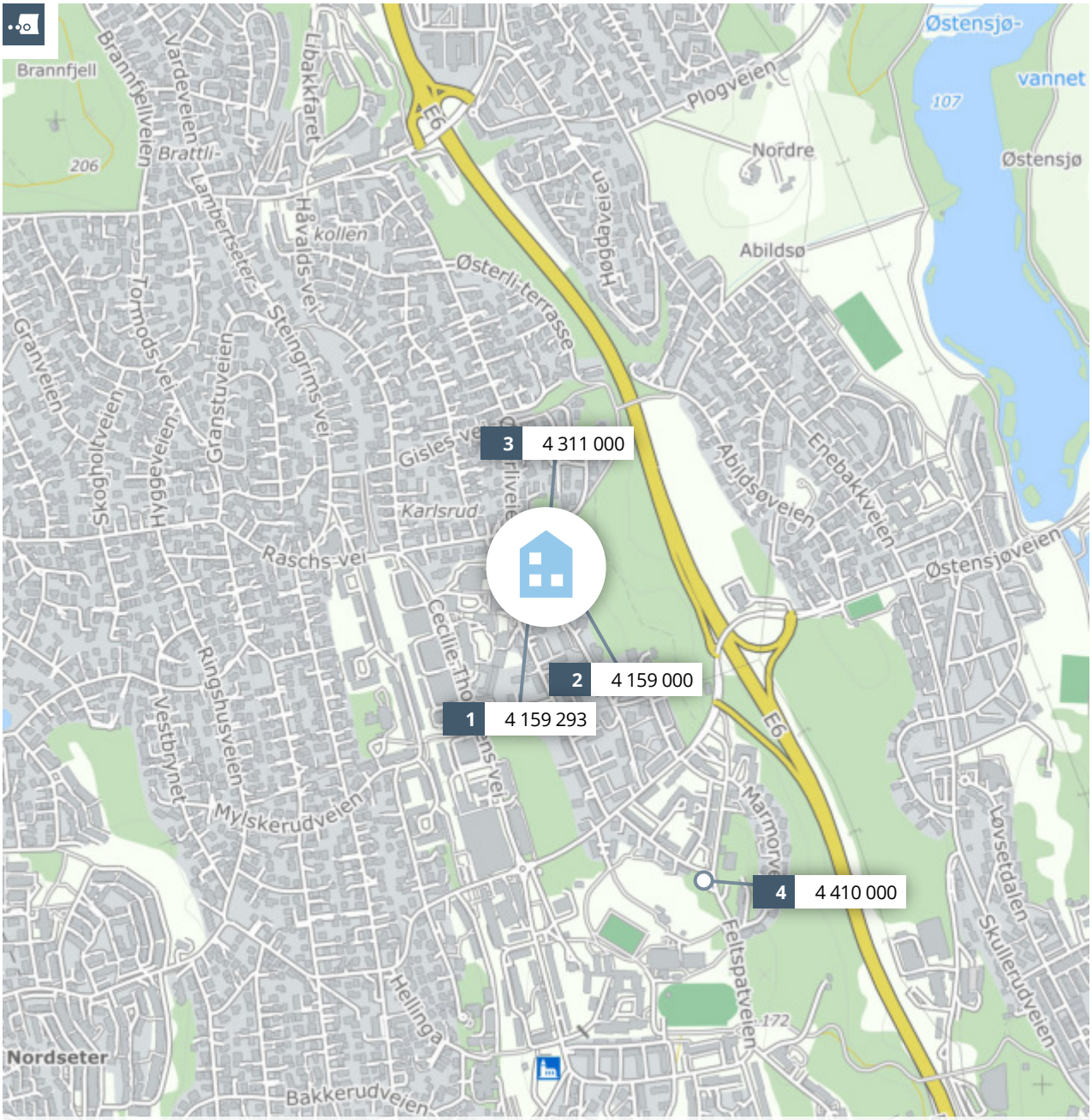
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZC1795

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ØSTERLISVINGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 01.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østerlisvingen 2, 1153 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1958

GNR 159 BNR 133 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NYLÆNDE

Verdivurdert til

4 050 000

110 000	4 160 000	81 569
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	11 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	4 563
Formue	9 180
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Peis

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

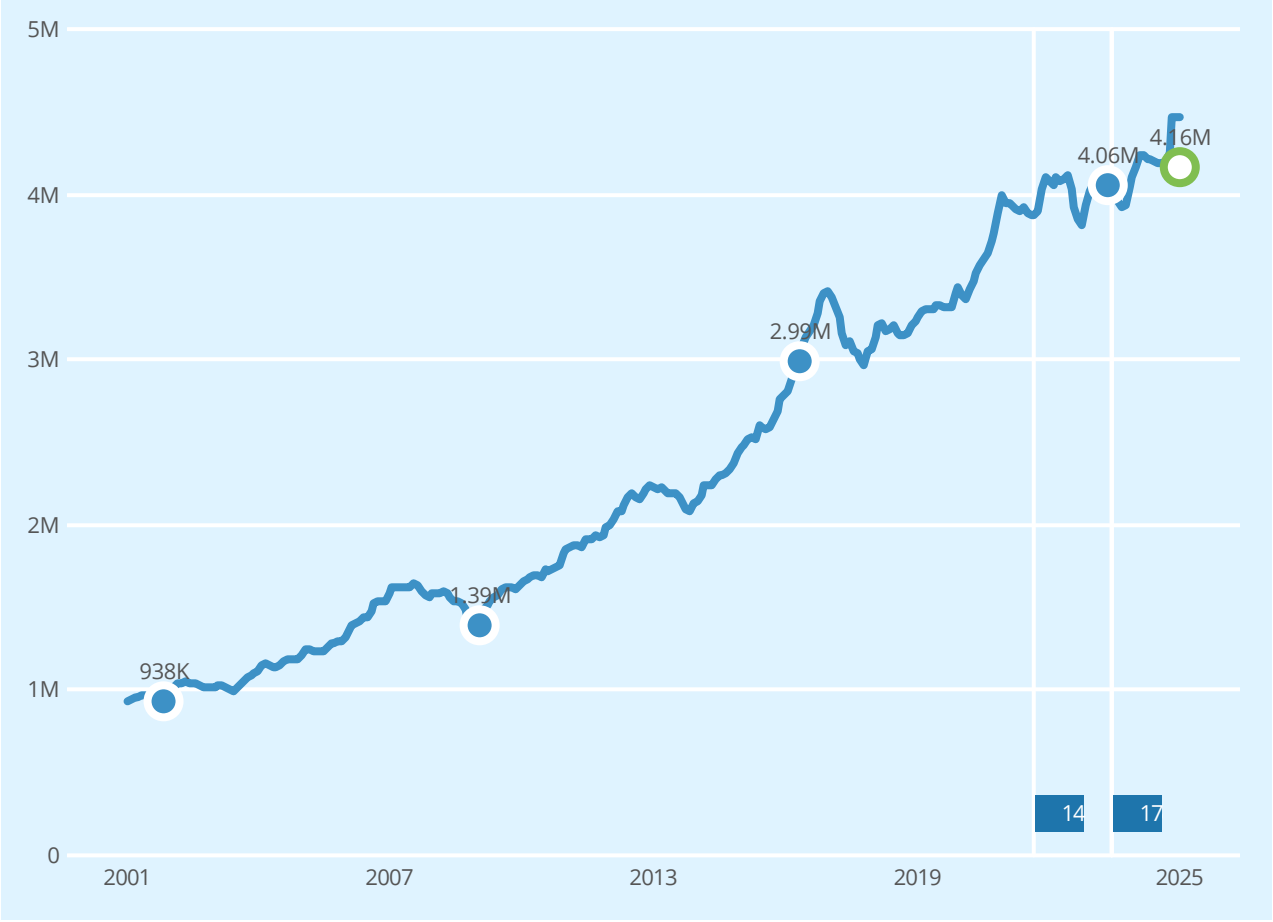
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østerlisvingen 5 53 m² 1960	2. etg	1 sov	16.01.2024	3 700 000	**4 050 000**	109 293	4 159 293	**78 477**
2	Østerlisvingen 4 51 m² 1958	1. etg	1 sov	26.11.2024	3 880 000	**4 050 000**	109 000	4 159 000	**81 549**
3	Østerlisvingen 2 51 m² 1958	4. etg	1 sov	13.01.2025	4 100 000	**4 200 000**	111 000	4 311 000	**84 529**
4	Antenneveien 9 53 m² 1955	6. etg	1 sov	03.12.2024	3 970 000	**4 150 000**	260 000	4 410 000	**83 208**

Pen og innbydende 2-roms hjørneleilighet med flott beliggenhet i 2. etasje. Leiligheten inneholder stue, separat kjøkken, romslig soverom, bad/wc og entré med praktisk bod. Sentral beliggenhet med kort vei til offentlig kommunikasjon og Lambertseter senter.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+10 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.06.2023	04.07.2023	15.09.2023	3 700 000	3 950 000	111 668	4 061 668
05.06.2016	15.06.2016	27.07.2016	2 350 000	2 850 000	136 000	2 986 000
01.02.2009	01.02.2009	11.02.2009	-	1 280 000	108 774	1 388 774
19.11.2001	30.11.2001		890 000	900 000	38 000	938 000

Leiligheter til salgs i NYLÆNDE grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

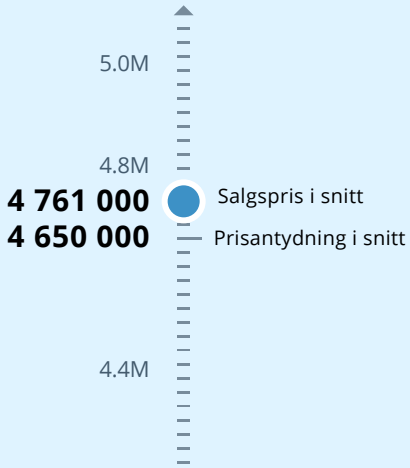


Annonsene har i snitt ligget ute i

107
dager

Leiligheter solgt i NYLÆNDE grunnkrets siste 6 mnd

24
leiligheter solgt

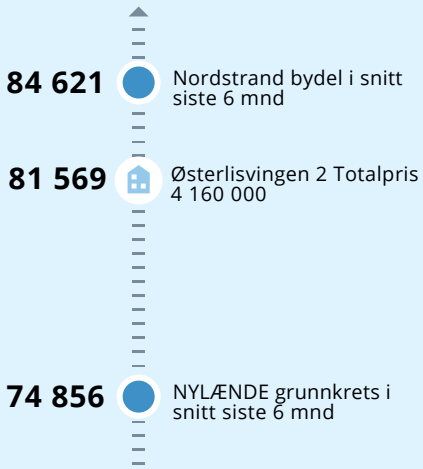


Solgt i snitt i løpet av

16
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama

Oppdragsnr.
38250181

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Jansvik	Marlene Sabo Borgen

Gateadresse
Østerlisvingen 2

Poststed	Postnr
Oslo	1153

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: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 1047495

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250181

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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 | Nei

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

Document reference: 38250181

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250181

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: 38250181

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Jansvik	45a8b2da897230ecc976df46e7be45459d7214b8	24.02.2025 07:10:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marlene Sabo Borgen	731d69a6af4d457348d672908ed9d3b6158d8fc6	25.02.2025 19:47:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250181

- 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

MEGLERINFO

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Håvard Sugustad
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3006076@usermail.webmegler.no

8321559 176/2017 20.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.02.2025.

Boligselskap:	176 Nylænde Borettslag
Organisasjonsnr:	950.948.183
Andelseier:	Marlene Sabo Borgen Anders Jansvik
Leieobjektnr:	2017
Adresse:	Østerlisvingen 2, 1153 OSLO
Andelsnummer:	110
Borettsinnskudd:	kr 5.300,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/nylaende

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 90285489.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- 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.
- Borettslaget har 168 parkeringsplasser for utleie. Borettslaget har 368 andelsleiligheter . Det gir en parkeringsdekning på 45%. Det er venteliste for leie av p-plasser. Det er nå 2 -3 års ventetid for leie. Send henvendelse til borettslaget via vibbo dersom du ønsker å står på ventelistene. De fleste parkeringsplasser vil ha infrastruktur for lading i løpet av 2024.
- innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene
- Parkering/garasje følger ikke leiligheten. Selger må si opp leieforholdet skriftlig med 1 kalendermåneds varsel.Ta kontakt med driftskontoret tildeling/venteliste på tlf: 90 19 64 58. Leie for p-plass/garasje kommer i tillegg til felleskostnadene.
- Nylænde borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt.
- Ladestasjon for EL-biler ved Nylænde 17 og Østerlisvingen 4 – 6 driftskontoret for avtale.
- Borettslagets rådgiver heidi.svendsen@obos.no; godkjenner nye andelseiere

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HABA01-83987218390	A	1.687.953,-	12 år 3 md.	12		Flyt	5,55%
* HABA02-83987218404	A	25.926.284,-	16 år 9 md.	12		Flyt	5,55%
* HABA03-83987243239	A	3.949.219,-	24 år 5 md.	12		Flyt	5,55%
* OBOS01-98207970034	A	12.022.380,-	5 år 9 md.	12		Flyt	5,78%

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 4.563,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.997,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	566,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	360,-	6.176,-	9.180,-	110.606,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HABA01-83987218390	4.078,-	39,-
* HABA02-83987218404	62.595,-	479,-
* HABA03-83987243239	9.538,-	60,-
* OBOS01-98207970034	33.124,-	566,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 110.000, (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 Heidi Svendsen tlf.23 16 51 04 ev. pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Heidi Svendsen Rådgiver Freserveien 1, 195 OSLO, e-post: heidi.svendsen@obos.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 176

Nylænde Borettslag

Velkommen til årsmøte i Nylænde 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:

2. mai 2024 kl. 18:00, Grendehuset i Vaskeribakken 8.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret om fullmakt til forprosjekt om energioptimalisering
8. Forslag om riving av garasjer og oppføring av nye garasjer på samme sted.
9. Forslag om riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Nylænde Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Jan- Erik Nielsen som møteleder

Forslag til vedtak

Jan- Erik Nielsen er valgt.

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Heidi Svendsen foreslått. Protokollvitner foreslås i generalforsamlingen

---

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0176 årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 368 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 368 000

Sak 7

Forslag fra styret om fullmakt til forprosjekt om energioptimalisering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Historikk:

Nylænde brl ble bygget ut som en del av Lambertseterområdet på 1950-tallet. Borettslaget består av 18 bygninger med totalt 368 leiligheter og areal 43.352 m². Blokkene er utført i betongkonstruksjoner, siporex og vegger med bindingsverk, isolasjon og fasadekledning av plater (fra 1998). Blokkene er av to hovedtyper: punkthus med valmede tak og langstrakte blokker med saltak.

Borettslaget har vært fortløpende vedlikeholdt og oppgradert. Men det er nå et behov for særlig å forbedre energieffektivitet og samtidig vurdere å renovere fasader.

Det gis støtte til kartlegging fra Enova til energirådgivning og utførelse av energioptimaliserende tiltak, med inntil 50% av Nylænde brl – notat om tiltak

Det gis støtte til 50% av kostnadene, inkludert egeninnsats fra borettslaget. Støttebeløpet er kr. 350.000 når antall leiligheter er > 200.

Støtte til tiltak:

Generelt gis det støtte til alle slags tiltak som forbedrer energieffektiviteten. Støttebeløp gis ikke automatisk men må søkes om. Støtte søkes om før tiltak iverksettes, og utbetales underveis i prosjektet og etter ferdigstillelse. Grunnregelen er at tiltakene skal ha medført en forbedring av energieffektivitet på minst 20%.

Aktuelle tiltak:

· Etterisolering av fasade med isolasjonspuss

· Utskifting av vinduer: Eksisterende vinduer er fra 2011 og i utgangspunktet for nye for utskifting. U-verdi og tilstand generelt bør vurderes før dette tas stilling til.

· Innglassing av balkonger

· Etablering av balansert ventilasjon: Eksisterende ventiler i fasader kan gjenåpnes og det kan monteres kombinerte «minianlegg» i hver ventil.

· Etterisolering av loft

· Varmesystem: Bergvarmeanlegg, fjernvarme, varmesentral: gis som egen støtte fra Enova

· Smart strømstyring

Innglassing av balkonger:

Balkongene er delvis innglassede i dag. Innglassing kan utføres etter to hovedprinsipper: 1-lags, åpningsbare glass, som kan gi en halvklimatisert sone og ikke endrer bruksarealet Isolerglass som integrerer balkongene i boligen og gir utvidet bruksareal.

Begge alternativer vil bidra til energiforbedring.

Tiltaksplan:

· Kartlegging

· Utarbeiding av søknad om støtte til rådgivning

· Prosjektering

· Søknad om fasadeendring

· Søknad om støtte til energitiltak

· Gjennomføring

Utnyttelse av loft:

Dette temaet er ikke drøftet, men kan være verdt å vurdere i form av utvidelse av leiligheter til loft. Dette er gjort i mange borettslag fra samme tid, f.eks. på Keyserløkka. Fordelen er mer variert leilighetsstruktur og økte inntekter til borettslaget.

Etter styrets skjønn vil det være fullt mulig å oppnå en energiforbedring på > 20% og dermed kunne utløse støtte fra Enova. Innglassing av balkonger som isolert areal vil kunne gi merverdi til hver leilighet i form av større salgbart bruksareal.

Forslag til vedtak

Det gjennomføres et prosjekt for å kartlegge og vurdere mulige tiltak med sikte på å nå målet om forbedring av energieffektiviteten på minst 20%. Kostnadsramme på inntil 700 000. Kostnaden dekkes over driftsbudsjettet.

Sak 8

Forslag om riving av garasjer og oppføring av nye garasjer på samme sted.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sakens bakgrunn:

Riving av garasjer og oppføring av nye garasjer på samme sted

Garasjene i Nylænde borettslag er nå i så dårlig stand at det ikke er regningssvarende å vedlikeholde garasjene. Etter vanlige kost- nytte vurderinger er alternativene å rive garasjene, og enten oppføre nye garasjer på samme sted eller etablere utendørs parkeringsplasser der dagens garasjer ligger.

Styret har via Karlshusgarasjene AS søkt og fått tillatelse til å rive eksisterende garasjer og oppføre nye på samme sted. De nye garasjene oppføres eventuelt med tilsvarende utforming som de eksisterende, men med noe større dimensjoner for å tilpasses moderne bilpark. Hvert garasjerom er 18 m² BYA. For ytterligere informasjon om tillatelsen vises det til saksinnsyn hos Oslo Kommune:

Saksinnsyn - Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune

Styrets vurdering av alternativene:

Styret fremmer ingen innstilling til hvilket alternativ som foretrekkes, men anser at generalforsamlingen som borettslagets høyest organ vurderer og stemmer over alternativene. Dersom forslaget om nye garasjer ikke får nødvendig (kvalifisert) flertall behandles forslag om riving og etablering av utendørs parkeringsplasser.

Prinsipper for eventuelt vedtak – fortrinnsrett til leie / kostnadsdekning

Styret anbefaler at borettslaget er byggherre og eventuelt tar opp lån for å finansiere bygging av nye garasjer fordelt etter borettslagets ordinære fordelingsnøkkel. Borettslaget blir da stående som eier av samtlige garasjeplasser, og kan på vanlig måte leie ut disse etter ansiennitet / ventelister for de som ønsker å leie.

Vi anser at dette er den beste løsningen for samtlige andelseiere, da det er viktig for alle andelseiere å kunne selge med mulighet for å leie parkering (etter venteliste) enten man i dag disponerer parkeringsplass eller ikke.

Videre foreslås det at dagens leietakere av parkeringsplasser får fortrinnsrett til å leie plasser i det nye garasjeanlegget (slik at ansiennitetsprinsippet ikke fravikes).

Økonomi – forskjell i byggekostnad mellom alternativene

Styret legger til grunn at de samlede kostnadene til parkering skal dekkes av de som til enhver tid leier parkeringsplass i borettslaget.

Det er utarbeidet anleggsbudsjett / innhentet tilbud for begge alternativ og disse er som følger:

- Riving og oppføring av nye garasjeplasser, kr. 15.000.000, -

- Riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser, kr. 4.000.000, -

Det legges til grunn at dersom det blir flertall for å oppføre nye garasjeplasser, så bør merkostnaden for garasjeplasser kontra utendørsplasser dekkes av leien for de nye plassene.

Dersom det bare blir utendørs plasser bør leien for disse harmoneres med øvrige utendørsplasser, slik at alle kostnader fordeles mellom alle som leier parkeringsplass (totalt 160 plasser).

Det er ett unntak fra dette prinsippet, og det følger direkte av borettslagsloven. Ved etablering av felles infrastruktur for lading vil selve infrastrukturen måtte dekkes som felleskostnader etter borettslagslovens §11 a) jf. §5-19. Kostnader til selve ladestasjonene skal belastes brukerne. Borettslaget kan få tilskudd for deler av kostnaden til etablering av infrastruktur for lading (klimatilskudd fra Oslo kommune). Det er estimert at kostnadene til etablering av infrastruktur blir kr. 1.000.000, - men at man får tilskudd på kr. 424.000, - slik at netto kostnad blir ca. kr. 576.000, -. Denne kostnaden skal altså fordeles på samtlige andelseiere, og dette utgjør da i gjennomsnitt ca. 1.565, - kr. pr leilighet.

Økonomi – leienivå ved vedtak om oppføring av nye garasjer

Ved oppføring av nye garasjeplasser legges det til grunn at merkostnaden på kr. 11.000.000, -utelukkende skal dekkes av de som leier plass i garasjene. Til sammenligning utgjør dagens leie kr. 415,- pr mnd.

Dagens rente ligger på ca. 5,7% for borettslag med god sikkerhet, og en nedbetaling på lån over 40 år vil gi årlige lånekostnader på ca. kr. 700.000, -. Fordelt på 53 garasjeplasser gir dette en månedlig kostnad på kr. 1100,-.

De øvrige kr. 3.000.000, - (riving og utendørs parkeringsplasser fratrukket infrastruktur for lading), skal dekkes av samtlige som leier garasjeplass (det er uansett nødvendig å rive garasjeplassene og som minimum etablere utendørsplasser). Dette vil på samme lånevilkår for 160 plasser utgjøre kr. 100,- pr mnd.

Utover lånekostnader vil man alltid ha ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader og disse er estimert til kr. 250,- pr. mnd. (dagens nivå for leie av utendørs plasser).

Det er antatt at rentenivået over tid vil ligge lavere enn dagens nivå, slik at månedlig leie eventuelt kan reduseres. Styret vil følge opp regulering av leien slik at denne justeres i forhold til de løpende faktiske låne- og driftsutgifter.

Oppsummerende vil da leie for hhv. garasjeplass bli som følger:

- Merkostnad ved å oppføre nye garasjeplasser: kr. 1100,-

- Grunnkostnader for alle parkeringsplasser lån kr. 3,0 mill. kr. 100,-

- Ordinære drifts og vedlikeholdskostnader kr. 250,-

SUM kr. 1.450, -

Økning i fellesgjeld

Ved etablering av nye garasjeplasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 15.000.000, -, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra garasje/parkering (med unntak av infrastruktur for lading). Dette utgjør i gjennomsnitt en økning av fellesgjelden med kr. 40.760, - pr. leilighet (368 leiligheter).

Riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Nylænde Brl. gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av nye garasjer med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 15.000.000, -. Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 15.000.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass i nytt garasjeanlegg.

Sak 9

Forslag om riving av garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dersom sak om riving og oppføring av nye garasjer ikke får kvalifisert flertall fremmes det alternativt forslag om å rive dagens garasjer og opprette utendørs parkeringsplasser på samme sted.

Dette blir vesentlig billigere, men gir naturligvis en dårligere parkeringsløsning for andelseierne.

Økonomi – kostnadsnivå og fordeling av kostnader

Styret legger som nevnt til grunn at de samlede kostnadene til parkering skal dekkes av de som til enhver tid leier parkeringsplass i borettslaget.

Det er utarbeidet anleggsbudsjett / innhentet tilbud for riving og etablering av nye utendørs parkeringsplasser på kr. 4.000.000, - (inklusive etablering av infrastruktur for lading).

Ved dette alternativet blir det kun utendørs plasser og leien for alle plasser harmoneres slik at alle kostnader fordeles mellom samtlige som leier parkeringsplass (totalt 160 plasser).

Tilsvarende som over skal man ved etablering av felles infrastruktur for lading dekke denne kostnaden som felleskostnader fordelt på alle andelseiere etter borettslagslovens §11 a) jf. §5-19. Borettslaget kan få tilskudd for deler av kostnaden til etablering av infrastruktur for lading (klimatilskudd fra Oslo kommune). Det er estimert at kostnadene til etablering av infrastruktur blir kr. 1.024.000, - men at man får tilskudd på kr. 424.000, - slik at netto kostnad blir ca. kr. 600.000, -. Denne kostnaden skal altså fordeles på samtlige andelseiere, og dette utgjør da i gjennomsnitt ca. 1.630, - kr. pr leilighet.

Økonomi – leienivå ved vedtak om riving og etablering av nye parkeringsplasser

Det er utarbeidet et anleggsbudsjett på kr. 4.000.000, - for riving og etablering av utendørs parkeringsplasser. Det trekkes her fra kr. 1.000.000, - for etablering av infrastruktur for lading slik at samtlige plasser skal dekke lånekostnader for kr. 3.000.000, -.

Dagens rente ligger på ca. 5,7% for borettslag med god sikkerhet, og en nedbetaling på lån over 40 år vil gi årlige lånekostnader for kr. 3.000.000, - på ca. kr. 191.000, -.

Dette vil utgjøre ca. kr. 100,- pr mnd. pr. plass (160 plasser).

Utover lånekostnader vil man alltid ha ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader og disse er estimert til kr. 250,- pr. mnd. (dagens nivå for leie av utendørs plasser).

Det er antatt at rentenivået over tid vil ligge lavere enn dagens nivå, slik at månedlig leie eventuelt kan reduseres. Styret vil følge opp regulering av leien slik at denne justeres i forhold til de løpende faktiske låne- og driftsutgifter.

Oppsummerende vil da leie for utendørs parkeringsplass bli som følger:

- Grunnkostnader for alle parkeringsplasser lån kr. 3,0 mill. kr. 100,-

- Ordinære drifts og vedlikeholdskostnader kr. 250,-

SUM kr. 350,-

Økning i fellesgjeld

Ved etablering av nye garasjeplasser vil borettslaget totalt øke fellesgjelden med kr. 4.000.000 -, og denne vil bli fordelt på samtlige andelseiere etter borettslagets fordelingsnøkkel. Som nevnt vil lånekostnadene for økning i fellesgjeld i sin helhet dekkes av leieinntekter fra parkering (med unntak av infrastruktur for lading). Økningen i fellesgjeld utgjør i gjennomsnitt kr. 10.870, - pr. leilighet (368 leiligheter).

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Nylænde Brl. gir styret fullmakt til å gjennomføre riving og oppføring av utendørs parkeringsplasser med de forutsetninger som er angitt ovenfor med en kostnadsramme på kr 4.000.000,
- Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved å ta opp inntil kr. 4.000.000, - i lån med sikkerhet foran innskuddene. Dagens leietakere skal ha fortrinnsrett til å leie plass for nye utendørs plasser.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 leder , 2 styremedlemmer, 4 varamedlemmer og 2 medlemmer til valgkomiteen. Det foreligger ikke konsensus mellom medlemmer i valgkomiteen

Roller og kandidater

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

- Anne Sparre
- Are Stavsetra

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

- Claes Krogsgaard Ericsson
- Morten Nyløkken

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

- Gustav Foseid
- Harald Platou
- Kristian Hafsmo
- Unni Bækkevold

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

- Elisabeth Jensen
- Velges i generalforsamlingen

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Anne Sparre

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

- Sindre Maurud

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Are Stavsetra	Marmorveien 10 A
Nestleder	Anne Sparre	Nylænde 11
Styremedlem	Terje G Bekkhus	Nylænde 7
Styremedlem	Claes Krogsgaard Ericsson	Nylænde 7
Styremedlem	Harriette Anna Utheim	Østerlisvingen 3
Varamedlem	Unni Bækkevold	Nylænde 15
Varamedlem	Gustav Foseid	Gina Krogs Vei 20
Varamedlem	Andre Michael Moldegård-Eriksen	Østerlisvingen 6
Varamedlem	Harald Platou	Gina Krogs Vei 8

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Anne Sparre	Nylænde 11
Varadelegert	
Sindre Maurud	Gina Krogs Vei 4

Valgkomiteen

Elisabeth Jensen	Nylænde 23
Päivi Marjatta I Torgersen	Østerlisvingen 6

Kontaktinformasjon

Styret
Styret har kontor i Nylænde 7. Styrerommet har telefon 90 19 64 58, og e-post post@nylaende.no. Se Nylænde beboerportal www.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 Nylænde Borettslag
Borettslaget består av 368 andelsleiligheter.
Nylænde Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950948183, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
159 133 134

Første innflytting skjedde i 1954. 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.

Nylænde Borettslag har 2 faste ansatte og vikarer ansatt på timebasis ved behov.

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.

Styrets arbeid 2023
Styret har gjennom 2023 avholdt styremøter etter behov.
Det er avholdt et beboermøte vedrørende garasjene.
Styret har også i år hatt et sterkt fokus på forsvarlig økonomistyring i en periode med prisøkning generelt og kommunale avgifter spesielt, samt økte finanskostnader.
Det er i løpet av året gjennomført oppgradering av et vaskeri.
Borettslaget byttet, som tidligere informert om, långiver i 2022 fra OBOS-banken til Handelsbanken. Ny långiver har vist at de har gode vilkår for borettslag.
Styret har som tidligere år hatt stort fokus på brannsikkerhet og systematiske kontroller av fellesanlegg.
God og regelmessig kontakt med driftstjenesten, samt vår rådgiver i OBOS.
Ca 70 P-plasser er nå tilrettelagt for lading. Beboere kan kjøpe eller leie lader via www.elaway.oi

Styret har i 2023 hatt fokus på:

- Økonomistyring – likviditetsutvikling.
- Videreføre vedlikeholdsplaner/og vurdere fremtidsrettede, miljøvennlige og bærekraftige energibesparende tiltak.
- Systematisk kontroll og ettersyn av maskiner og utstyr.
- Vedlikehold uteanlegget.
- Oppfølging av garasjeanlegget, besluttet riving basert på faglige råd og tilstandsvurdering.
- Brannforebyggende tiltak, kontroll av fellesareal ukentlig.
- Bistått beboere med vedlikeholdsoppgaver som hører inn under borettslagets ansvar.
- Råd og veiledning i saker som omhandler brudd på husordensreglene.

I 2024 vil styret i tillegg til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver:

- Etablere ordning med brikkeløsning i hoveddørene inn til oppgangene.
- Utarbeide sak for generalforsamlingen vedrørende parkering/garasjeanlegg.
- Etablere sykkelparkering med lademulighet for El-sykler.
- Ha fokus på økonomistyring og fremtidsrettet, miljøvennlig og bærekraftig utvikling.
- Systematisk kontroll og dokumentasjon av vedlikeholdsoppgaver.
- Vurdere investering/nytt vaskeri/nedgravde avfallsbrønner/etterisolering av fasade.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes inntekter for lading av El-biler, noe det ikke var budsjettert med i 2023.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

- Lavere kostnader til det generelle vedlikeholdet enn forutsatt
- Energi; hvor vi har budsjettert med en buffer (budsjettert med kr 1. million for mye)
- Andre driftskostnader ligger høyere enn forutsatt, og avvik skyldes kostnader til henholdsvis containere og renhold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes flere renteoppganger.

Resultat

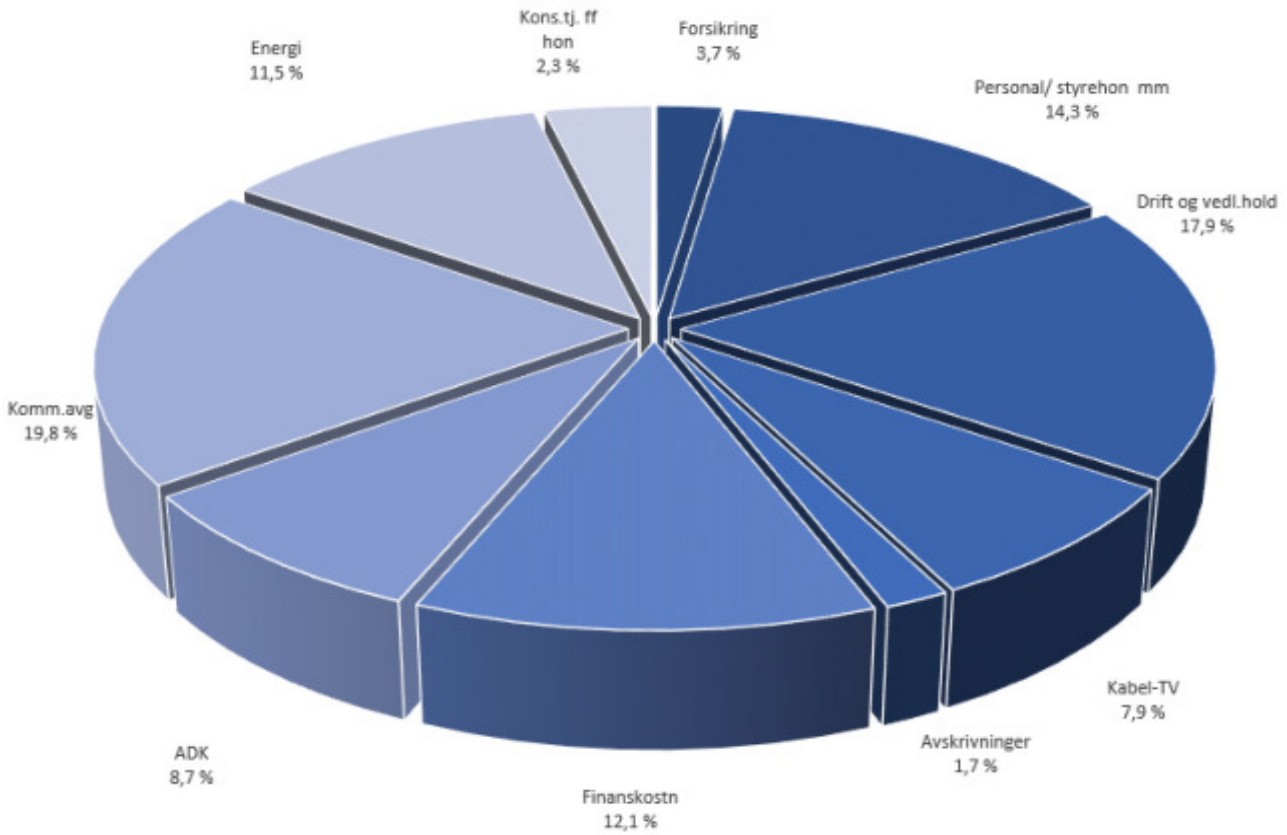
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

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. Borettslagets disponible midler utgjør kr 4 273 044 pr. 31.12.2023



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 577 000, som, blant annet, omfatter forprosjekt etterisolering, elektro, riving av garasje, oppgradering uteområder og oppgradering av vaskeri.

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 feiegebyr.
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 Nylænde Borettslag.

Lån
Nylænde Borettslag har lån i Handelsbanken og OBOS-banken.
Et lån til en flytende rentesats på 5,63.
To lån til en flytende rentesats på 5,40.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 342 560 inkl. mva.
Fra 01.01.2024 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 360 716 inkl. mva.

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 01.03 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Nylænde Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NYLÆNDE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 948 183, KUNDENR. 176

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 007 963**	**1 967 408**	**3 007 963**	**4 273 043**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 742 797	3 759 466	3 142 000	2 334 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	286 002	323 982	320 000	320 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	30 065 509	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 751 724	-33 106 426	-2 882 000	-2 726 000
Innsk. øremerk. bankkto		-11 995	-1 976	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 265 080**	**1 040 555**	**580 000**	**-72 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 273 044**	**3 007 963**	**3 587 963**	**4 201 043**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 837 186	3 505 487
Kortsiktig gjeld	-1 564 142	-497 524
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 273 044**	**3 007 963**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 387 017	2 204 394	2 305 404	2 413 224
Innkrevde felleskostnader	2	17 766 321	16 048 601	17 827 596	19 260 776
Ladeinntekter EL-bil		313 433	0	0	100 000
Andre inntekter	3	92 942	248 686	150 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 559 713**	**18 501 681**	**20 283 000**	**21 854 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 041 277	-2 104 519	-1 972 000	-2 093 000
Styrehonorar	5	-368 000	-368 000	-368 000	-368 000
Avskrivninger	14	-286 002	-323 982	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-18 875	-17 875	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-342 560	-328 750	-345 000	-363 000
Konsulenthonorar	7	-25 094	-101 489	-40 000	-54 000
Kontingenter		-73 600	-73 600	-74 000	-74 000
Drift og vedlikehold	8	-3 014 736	-2 047 286	-3 252 000	-4 107 000
Forsikringer		-629 809	-627 508	-616 000	-633 000
Kommunale avgifter	9	-3 324 263	-2 794 485	-3 291 000	-3 815 000
Energi/fyring		-1 932 597	-2 376 770	-2 900 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 331 512	-1 082 406	-1 265 000	-1 450 000
Andre driftskostnader	10	-1 460 070	-1 276 114	-1 072 000	-1 571 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 848 394**	**-13 522 785**	**-15 530 000**	**-17 268 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**5 711 319**	**4 978 896**	**4 753 000**	**4 586 000**
DRIFTSRESULTAT		**5 711 319**	**4 978 896**	**4 753 000**	**4 586 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	73 423	9 991	20 000	25 000
Finanskostnader	12	-2 041 945	-1 229 421	-1 631 000	-2 277 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 968 522**	**-1 219 430**	**-1 611 000**	**-2 252 000**
ÅRSRESULTAT		**3 742 797**	**3 759 466**	**3 142 000**	**2 334 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 742 797	3 759 466		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	50 483 664	50 483 664
Tomt		2 205 771	2 205 771
Andre varige driftsmidler	14	2 583 223	2 869 226
Miljøbankkonto, øremerket		566 315	396 504
SUM ANLEGGSMIDLER		**55 838 974**	**55 955 165**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		612	31 864
Forskuddsbetalte kostnader		993 902	920 129
Andre kortsiktige fordringer	15	212 378	12 595
Driftskonto OBOS-banken		1 985 319	1 958 726
Driftskonto OBOS-banken II		9 985	9 985
Skattetrekkskonto OBOS-banken		84 930	68 351
Sparekonto OBOS-banken III		2 550 060	503 836
SUM OMLØPSMIDLER		**5 837 186**	**3 505 487**
SUM EIENDELER		**61 676 159**	**59 460 652**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 368 * 100		36 800	36 800
Annen egenkapital	16	14 506 178	10 763 381
SUM EGENKAPITAL		**14 542 978**	**10 800 181**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	42 811 555	45 563 279
Borettsinnskudd	18	2 205 140	2 205 140
Avsetning bomiljøtiltak	19	552 344	394 528
SUM LANGSIKTIG GJELD		**45 569 039**	**48 162 947**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		990 934	151 672
Skyldige offentlige avgifter	20	155 598	142 672
Påløpte renter		78 338	9 310
Påløpte avdrag		138 765	0
Annen kortsiktig gjeld	21	200 507	193 870
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 564 142**	**497 524**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**61 676 159**	**59 460 652**

Pantstillelse	22	71 406 180	71 406 180
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2024
Styret i Nylænde Borettslag
Are Stavsetra /s/ Terje G Bekkhus /s/ Claes K. Ericsson /s/
Harriette Anna Utheim /s/ Anne Sparre/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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 198 916
Garasje	309 995
Parkering	323 660
Ekstra bod	3 960
Eiendomsskatt	3 380
Kapitalkostnader på IN-lån	2 357 983
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	29 034
Overført til kapitalkostnader	-2 387 017
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 839 911**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-39 840
Parkering	-33 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 766 321**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	10 850
Nettinnbetalinger	842
Steinbakken Entreprenør AS	5 200
Fakturert Trond Abrahamsen Vvs AS	8 450
Fakturert Rabben Borettslag	67 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**92 942**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 210 634
Overtid	-199 929
Påløpte feriepenger	-200 507
Bilgodtgjørelse etc.	-33 691
Innberettet tlf godtgjørelse	8 784
Arbeidsgiveravgift	-299 940
Pensjonskostnader innskudd	-64 924
AFP-pensjon	-16 264
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 021
Kantinekostnader	-3 082
Arbeidsklær	-20 068
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 041 277**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 368 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 048, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 781
Dalan advokatfirma DA, møteledelse	-8 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-25 094**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 001 328
Drift/vedlikehold VVS	-115 241
Drift/vedlikehold elektro	-649 609
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 720
Drift/vedlikehold brannsikring	-420 524
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-592 799
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 535
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-101 249
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-46 731
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 014 736**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 383
Vann- og avløpsavgift	-1 842 570
Feieavgift	-39 015
Renovasjonsavgift	-1 439 295
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 324 263**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-13 110
Container	-251 647
Skadedyrarbeid	-25 835
Diverse leiekostnader/leasing	-4 958
Verktøy og redskaper	-73 816
Telefon-/kontormaskiner	-22 381
Lyspærer og sikringer	-5 719
Vaktmestertjenester	-11 700
Renhold ved firmaer	-689 639
Andre fremmede tjenester	-13 543
Kontor- og datarekvisita	-6 827
Trykksaker	-36 125
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 739
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 495
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 048
Andre kontorkostnader	-10 479
Telefon/bredbånd	-16 533
Telefon, annet	-904
Drivstoff biler, maskiner osv.	-45 898
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-114 883
Bilgodtgjørelse	-54 740
Reisekostnader	-5 712
Bank- og kortgebyr	-3 027
Velferdskostnader	-43 153
Konstaterte tap	-1 160
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 460 070**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 204
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 219
SUM FINANSINNTEKTER	**73 423**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-83 987
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 244 496
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-713 462
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 041 945**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1954	16 199 200
Oppskrevet 1972	901 820
Tilgang 1989	18 060 154
Tilgang 1997	13 493 576
Tilgang 2021	1 828 914
SUM BYGNINGER	**50 483 664**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.159/bnr.133 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Plentraktor		
Tilgang 2012	223 750	
Avskrevet tidligere	-223 749	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 1998	31 550	
Avskrevet tidligere	-31 549	
		1
Sandspreder		
Tilgang 2003	34 472	
Avskrevet tidligere	-34 471	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1990	36 000	
Avskrevet tidligere	-35 999	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2011	87 638	
Avskrevet tidligere	-87 637	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2016	31 250	
Avskrevet tidligere	-31 249	
		1

Snøskjær nr. 2		
Tilgang 2019	24 900	
Avskrevet tidligere	-19 920	
Avskrevet i år	-4 979	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2013	30 500	
Avskrevet tidligere	-30 499	
		1
Traktor nr. 1		
Tilgang 2008	719 863	
Avskrevet tidligere	-719 862	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	99 875	
Avskrevet tidligere	-99 874	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2016	689 803	
Avskrevet tidligere	-413 612	
Avskrevet i år	-68 980	
		207 210
Avfallsanlegg		
Tilgang 2021	2 120 431	
Avskrevet tidligere	-424 086	
Avskrevet i år	-212 043	
		1 484 302
Garasje borettslaget (avskrives ikke, jf. noten om drift og vedlikehold)		
Tilgang 2005	891 700	
		891 700
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	113 940	
Avskrevet tidligere	-113 939	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 583 223**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-286 002**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	12 122
Avsatt ladestrøminntekter fra Circle K	200 256
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**212 378**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Annen egenkapital	14 327 708
Egenkapital fra IN tidligere	490 391
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-311 921
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**14 506 178**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-1 912 083	
Nedbetalt tidligere	16 885	
Nedbetalt i år	97 233	
		-1 797 965
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2022	-28 153 426	
Nedbetalt tidligere	173 874	
Nedbetalt i år	980 936	
		-26 998 616
OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,63 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2006	-39 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	22 821 080	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 673 555	
Nedbetalt tidligere, IN	490 391	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-14 014 974
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-42 811 555**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1954	-1 693 500
Korrigert innskudd	-11 640
Øket tidligere	-500 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 205 140**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-552 344
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-552 344**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-84 930
Skyldig arbeidsgiveravgift	-70 668
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-155 598**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-200 507
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-200 507**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 205 140
Pantelån	42 811 555
Påløpte avdrag	138 765
Beregnede IN-forpliktelser	178 470
TOTALT	**45 333 930**

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

Bygninger	50 483 664
Tomt	2 205 771
TOTALT	**52 689 435**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411). Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Skiftet til Led-lamper på alle loft. Oppgradert ett vaskeri.
2022 Tilrettelagt infrastruktur for elbil-lading
2021 Tre nedgravde avfallsbrønner i Nylænde. Oppgradert ett vaskeri. Installert nytt brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesareal.
2020 Utbedring av badegulv, oppgradering av utvendige stikkledninger (gjelder vann og avløp).
2019 Utbedring av badegulv, oppgradering inngangsparti i Lambertseterveien 48-52.
2018 Utbedring av badegulv, porttelefonanlegg.
2017 Utbedring av badegulv, avslutning av pipeprosjekt, oppgradering av stikkledning.
2016 Drenering i Nylænde 10, reparasjon av badegulv, og oppgradering av lekeplasser. Påbegynt piperehabilitering.
2015 Drenering/fuktsikring av Gina Krogs vei 18, reparasjon av badegulv, utskifting av feie- og inspeksjonsluker, oppgradering av stikkveier og inngangspartier.
2014 Drenering/fuktsikring av Østerlisvingen 6 og 8. Asfaltering av uteområder. Brannsikringstiltak på loft og kjeller og øvrige fellesarealer. Reparasjon av baderomsgulv.
2013 Bytte av 138 dører på kjeller/loft til brannklassifiserte godkjente dører. Støttemur mot Lambertseterveien, drenering i Østerlisvingen 4, utbedring av standplass for restavfall/papiravfall rundt borettslaget.
2011 Utskifting av vinduer, balkongdører og bi-inngangsdører i borettslaget.
2010 Drenering - Østerlisvingen 2, rehabilitering av strømuttak på parkeringsplasser. Montert automatisk lys i alle trappoppganger og oppgradert utearealer.
2009 Brannvarslingsanlegg på alle loft.
2009 Oppgradering av lekeplasser.
2009 Måkepigger på takene.
2007 Rehabilitering av oppganger og vaskerier.
2007 Nye postkasser.
2004 Rehabilitering av alle bad og rørinstallasjoner påbegynt. Varmtvannsforsyning flyttet til fellesberedere i kjelleren. Utskifting av el-hovedtavler påbegynt. Utskifting av el-opplegg i kjellere påbegynt. Alt ferdig i 2005.
2003 Ferdigstillelse av elektriske stigeledninger og pålagt jording.
2002 Oppgradering av TV-anlegget.
2001 Anskaffelse av utvendige søppelhus. Opparbeidelse av parkeringsplasser.
1999 Rehabilitering av alle borettslagets elektriske installasjoner, både i fellesrom og leiligheter. Nytt porttelefonanlegg. Nytt låssystem.
1998 Utskiftning av inngangsdører; montert nye låser og porttelefonanlegg i alle hus. Rehabilitering av alle bygninger; etterisolering – fasadekledning – nye tak – rep alle piper. Skiftet trapperomsvinduer og oppgangsbelysning.
1997 Opparbeidelse av ny lekeplass på borettslagets øvre felt.
1996 Rehabilitering av grøntanlegget, malt alle vinduer og dører.
1995 Utskifting av alle balkonger.
1992 Etablert to nye vaskerier.
1991 Utskifting av flere hovedavløpsrør.
1990 Montert ny belysning på alle loft. Lekeplasser rehabilitert.
1989 Skiftet alle stoppekraner i kjellere. Bygget nye tørkebåser.
1987 Kjøpt borettslagets tomter av Oslo kommune.
1986 Utskifting av vinduer og balkongdører.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.05.24
Selskapsnummer: 176 **Selskapsnavn:** Nylænde 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.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
for
NYLÆNDE BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen 15. mai 1959
med senere vedtatte endringer
14. mai 2013, 27. mai 2014 og 4.mai 2021

1. Innledning

1.1
Nylænde Borettslag er et andelslag, dvs. at det er beboerne i fellesskap og ikke OBOS som eier laget. Derfor er alle beboere sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand. Det er beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte beboere, har en i denne "husorden" gitt enkle regler som det er i hver beboers interesse å overholde. Husordensreglene vedtas av generalforsamlingen. Meldinger fra styret eller forretningsfører, rundskriv eller lignende, gjelder som tillegg til husorden.

2. Regelverk.

2.1
Følgende regler gjelder for Nylænde borettslag:

1. Borettslagsloven
2. De til enhver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene

2.2
Brudd på reglene under pkt. 2.1 kan medføre at borettslagets styre kan si opp andelshaveren.

2.3
Andelshaveren har derfor ansvar for at reglene i pkt. 2.1 blir overholdt.

3. Styret. Komiteer og utvalg.

3.1
Nylænde borettslag ledes av et styre sammensatt og valgt slik vedtektene for Nylænde borettslag, pkt. 8-1 foreskriver.

3.2
Utvalg oppnevnt på beboermøter eller av styret er i alle spørsmål underlagt borettslagets styre.

4. Henvendelser til styret.

Alle saker som beboerne ønsker at styret/utvalg skal behandle må leveres skriftlig.

5. Borett og overlating av bruk.

Det vises til vedtektene for Nylænde borettslag, pkt. 4.1 og 4.2.

6. Alminnelige bestemmelser.

6.1
Det er ikke tillatt å sette gjenstander så som fottøy, yttertøy, leker o.s.v. i trapperom og kjellerganger, samt fellesrom på loftet. Barnevogner og gåstoler som er i daglig bruk kan plasseres under trappen i kjellerplatået. I punkthusene i inngangsplatået. De må imidlertid ikke være til hinder for renhold, adkomst til kjellerne og ferdsel i oppgangen, og må heller ikke være til hinder for rømming av huset i et eventuelt branntilfelle.

6.2
Utgangsdører, kjeller- og loftsdører til fellesrom skal alltid være låst. Taklukene skal alltid være lukket.

6.3
Alt felleslys skal slukkes når det ikke er i bruk.

6.4
All bruk av skytevåpen er forbudt.

6.5
Lek og unødig opphold i oppganger, vaskerier, kjellere og loft er ikke tillatt.

6.6
Lufting og tørking av tøy fra vinduer og over balkongkant er ikke tillatt.

6.7
Tørke- og luftebåsene kan brukes mellom kl. 8.00-22.00 alle dager.

6.8
Tørkeloftene brukes etter avtale mellom borettshaverne.

6.9
Vaskeriene er åpne mandag-fredag kl. 08.00-20.00, lørdag kl 08.00-17.00 og søndag fra kl 12-16. Unntatt fra dette er 1. og 17. mai samt bevegelige helligdager. Julaften og Nyttårsaften er åpningstiden som på lørdag.

6.10
Sykling og kjøring med motorkjøretøyer på plener er ikke tillatt. All ballsport og tilsvarende lek skal foregå på lekeplassene. Når forholdene tillater det kan annen lek foregå på plenene.

6.11
Parkering og hensetting av motorkjøretøyer på borettslagets område er ikke tillatt utenfor de av styret godkjente oppmerkede plasser. Dette gjelder også båter og tilhengere. Opplag av kjøretøyer på disse plassene er ikke tillatt

6.12
Det er ikke tillatt å montere antenner/parabol, motorvarmere, kabler eller annet teknisk utstyr på balkonger, vinduer, tak og fasader. Styret kan nekte oppheng av gardiner / persienner på innglassede balkonger om opphenget bryter med fasadens helhet / estetikk og / eller om slikt oppheng er til sjenanse for naboer i borettslaget. Ved montering av markiser vil driftstjenesten kunne være behjelpelig med opplysning om riktig valg av mønster / farge.

6.13
Postkasser og utvendige ringetablåer skal merkes med skilt levert av borettslaget. Disse bestilles ved henvendelse til driftstjenesten

7. Dyrehold.

HUND
7.1
Det er tillatt å holde hund i borettslaget. Dog ikke av rasen Pitbull, eller blanding av Pitbull og annen rase. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om hunde-hold før hunden "flytter" inn i borettslaget. Hunden må alltid gå i bånd, og den skal ikke gjøre fra seg på borettslagets område.

7.2
Det er ikke tillatt å holde mer enn to hunder i hver leilighet. Det må alltid skrives en kontrakt på hver hund og kontrakten skal underskrives ved driftskontoret.

KATT
7.3
Det er tillatt å holde katt i borettslaget. Forutsetningen er at det undertegnes en kontrakt om kattehold før katten "flytter" inn i borettslaget. Kattesand og annet avfall fra katteholdet skal pakkes inn i plastemballasje, tapes igjen og kastes i søppelhus. Katten må alltid gå i bånd og den skal ikke gjøre fra seg på borettslagets område.

7.4
Det er ikke tillatt å holde mer enn to katter i hver leilighet. Det skal alltid skrives en kontrakt på hver katt, og kontrakten skal underskrives ved driftskontoret.

8. Bruk av leilighet

8.1
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

8.2
Banking og boring må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje på hverdager mellom kl. 20.00 og kl. 07.00. På lørdager er slikt arbeid kun tillatt mellom kl 10.00 og kl 18.00.

8.3
Leiligheten skal brukes slik at det ikke sjenerer andre beboere. Ved festlige anledninger skal naboer varsles, om dette kan føre til noe mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke vanlige hensyn til naboene.

8.4
Bruk av kullgrill og åpen ild på balkongene er ikke tillatt

8.5
Musikkundervisning tillates kun etter godkjenning fra styret.
Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 09.00.

8.6
Bruk av privat vaskemaskin tillates hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 22.00, lørdager mellom kl 08.00 og kl 20.00. På søn. - og helligdager mellom kl 12.00 og kl 20.00.

8.7
Fyring med parafin eller olje er ikke tillatt i ildsteder som er tilsluttet husets fyringspiper.

8.8
Røyking i borettslagets oppganger, vaskerier og øvrige fellesrom er ikke tillatt.

8.9
Mekanisk avtrekksvifte fra kjøkken og bad tilkoplet byggenes luftekanaler tillates ikke. Dette på grunn av luftekanalenes konstruksjon, og at en tilkopling til disse vil skape ubalanse i avtrekkssystemet.

9. Indre vedlikehold

Det vises til vedtektene for Nylænde borettslag, pkt. 5.1, 5.2 og 5.3.

9.1 **Andelshaverens forsikringsansvar.**
Andelshaveren må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder, i sportsrom, samt tøy som befinner seg i vaskeriet. (Hjemforsikring). Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten. Borettslagets forsikring dekker ikke blyglassvinduer.

9.2 **Fremgangsmåte ved forsikringsskader.**
Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring, skal meldes til borettslagets driftsleder eller styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Gjøres ikke dette, mister andelshaveren retten til å kreve erstatning fra borettslaget og dets forsikringsselskap.

9.3 **Utskifting av inventar, og endring av bygningskonstruksjon.**
På egen bekostning kan andelshaveren skifte ut fast inventar; kjøkkeninnredning, garderobeskap, panelovner, fyringsovner, VVS-utstyr o.l. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller funksjonen til det gamle. F.eks. dersom badekaret fjernes, må dusjanlegg monteres. Ved fraflytting kan andelshaveren ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjennelse fjernes eller flyttes. Dersom fyringsovn fjernes uten at ny fyringsinnretning installeres, må den gamle ovnen tas vare på, og eventuelt monteres igjen ved fraflytting. Slukene i badegulvet må alltid være åpne. Ved tilstopping vil vann kunne trenge ned i taket på underliggende baderom.

9.4 **Baderomstak.**
Reparasjon av skader i baderomstak som skyldes vanninntrenging fra ovenforliggende leilighet, forårsaket av f.eks. tett sluk eller andre feil i vann og avløpsinstallasjonene, skal i sin helhet bekostes av eieren av den leilighet som har forårsaket skaden. Unntatt er skader som dekkes av borettslagets forsikring. Dette gjelder plutselig vannutstrømming fra hovedvannrør og hovedavløpsrør, samt andre rør som ligger innstøpt i bygningens betongkonstruksjoner. Anmeldelse av slike skader skal gis til driftslederen.

9.5 **Fortolkning.**
Forsikringspolisene har høyere prioritet enn disse regler.

10. Fellesrom.

10.1
Sportsrom skal bare brukes til hensetting av sykler, ski, barnevogner og større lekeutstyr. Dessuten som lagringsplass for redskap, benker og bord som tilhører hver enkelt blokk.

10.2
Oppbevaring av motorsykler, mopeder og andre motor- kjøretøyer i fellesrom er forbudt. Oppbevaring av brennbare og etsende væsker ut over brannvesenets forskrifter er ikke tillatt i fellesrom på loft og i kjeller.

11. Fellesområder.

11.1
Grøntanleggene i borettslaget er felles eiendom. Kast ikke papir, søppel o.l. på eiendommen. Anlegging av privat beplantning må forelegges styret til godkjenning.

Beboerne skal også holde området foran inngangspartiet ryddig.

11.2
Borettslaget skal opparbeide og vedlikeholde egnede lekeplasser for barna.

12. Renhold og søppel.

12.1
Styret har anledning til å leie inn et rengjøringsfirma til renhold av trapper, oppganger og vaskerier.

12.2
Beboerne skal holde fellesarealene på loft og i kjellere rene.

12.3
Det er ikke tillatt å midlertidig lagre søppel og avfallspapir i oppgangene før dette skal kastes. Søppel skal være godt innpakket når det skal kastes.

12.4
Det er ikke lov å kaste glass, sprøyter, etsende eller brennbare væsker i søppelsystemet. Driftstjenesten gir råd om kasting av dette.

12.5
Det er ikke tillatt å kaste juletrær på andre steder enn anvist av driftstjenesten.

13. Blokktillitsvalgte.

13.1
De blokktillitsvalgte kan velges for 12 måneder. Etter den tid kan det velges ny blokkrepresentant. Melding om skifte gis til styret gjennom driftstjenesten. Blokkrepresentantene kan gjenvelges.

13.2
De blokktillitsvalgtes viktigste oppgave er å være kontaktledd mellom beboerne i den enkelte blokk eller oppgang og styret.

14. Retningslinjer for leie av garasje og parkeringsplass.

14.1 Garasje.
Leien betales månedlig sammen med husleien. Leietakeren kan enten leie garasje eller parkeringsplass, ikke begge deler. Garasjen følger ikke leiligheten ved salg.

14.2 Parkeringsplass.
Leien betales månedlig sammen med husleien. Leietakeren kan enten leie parkeringsplass eller garasje, ikke begge deler. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg.

14.3 Leie av garasje og parkeringsplass

Regler for leie av garasjer i Nylænde borettslag

Nylænde borettslag leier ut 58 garasjer med el-uttak beregnet for bruk til motorvarmer og eventuelt portåpner til beboere i borettslaget. Der det medfølger portåpner der dette en installasjon som er anskaffet i tidligere eiers regi. Borettslaget har ikke ansvar for vedlikehold og drift av denne.

Borettslaget leverer strøm, og foretar renhold og snøbrøyting utenfor garasjene. Leieren plikter, på anmodning, å fjerne kjøretøyet for nødvendig vedlikehold av garasjene. El-uttaket skal ikke benyttes til annet enn vanlige motorvarmere og eventuelt portåpner.

Det er ikke tillatt å foreta reparasjonsarbeider i, og utenfor, garasjen som kan medføre ulemper for borettslagets driftstjeneste, beboere eller andre garasjeleiere. Parkering utenfor andres garasjer er forbudt. Parkering utenfor egen garasje kan tillates dersom dette ikke er til hinder for borettslagets driftstjeneste eller for andre garasjeleieres adkomst til sine garasjer.

Garasjene skal kun benyttes til parkering av registrert kjøretøy. Tilhengere, båter og avskiltede kjøretøy (vrak) tillates ikke lagret i garasjene.

Røyking, bruk av bart lys eller fyrstikker inne i garasjen er strengt forbudt.

Fylling av drivstoff og brennbare oljer må ikke forekomme inn i garasjene. Oppbevaring av mer enn 5 liter drivstoff eller andre brennbare væsker er ikke tillatt. Slike vesker må eventuelt kun oppbevares på / i godkjente kanner.

Garasjedøren skal alltid være låst når garasjen forlates.

Garasjeleieren er ansvarlig for normalt vedlikehold og renhold av garasjen. Dessuten er leieren selv ansvarlig for å fjerne snø den nærmeste halve meter fra / foran garasjeporten.

For leie av garasjene, inkludert strøm og snøbrøyting, betaler leieren en månedsleie som fastsettes av borettslaget. Innkreving av leie er overlatt til OBOS, og vil fremkomme som eget objekt-tillegg til fellesutgiftene.

Eieren av en garasje skal ta tilbørlig hensyn til leieren av nabogarasjene slik at disse ikke sjeneres ved bruken av garasjen. Ved slik handling kan styret si opp leieavtalen. Eventuelle tvister meldes til styret. Skader som garasjeleieren påfører andre parkerte biler og borettslagets eiendom er vedkommende selv ansvarlig for. Enhver som påfører slik skade, eller oppdager feil og mangler, plikter å melde fra til driftskontoret om dette omgående, helst skriftlig.

Ved salg av leilighet følger ikke garasjen leiligheten. Før fraflytting skal garasjen meldes ledig, og nøkkelen leveres driftsavdelingen. Ingen kan ikke disponere både garasje og parkeringsplass.

Regler for leie av parkeringsplasser i Nylænde borettslag
Nylænde borettslag eier, og leier ut 99 parkeringsplasser med el-uttak for motorvarmere til beboere i borettslaget, samt 8 plasser uten motorvarmer.

Borettslaget leverer strøm til motorvarmer, foretar merking, renhold og snø brøyting av plassene dersom disse ikke er blokkert av parkerte biler. Leieren plikter, på anmodning, å fjerne kjøretøyet for nødvendig vedlikehold av plassen. El-uttaket skal ikke benyttes til annet enn vanlige motorvarmere. Det er forbudt benytte el-uttaket til lading. Anlegget er ikke dimensjonert eller tilrettelagt for lading.

Når motorvarmer ikke er tilkoplet, skal kabelen fjernes fra stolpen. Løse kabler med strøm tilkoplet er farlige for barn, og kan forårsake kortslutninger ved snørydding, under snøsmelting og regnvær.

Parkeringsplassene skal kun benyttes til parkering av biler. Tilhengere, båter, mc og avskiltede biler (vrak) tillates ikke lagret på plassene.

For leie av parkeringsplassen, inkludert strøm, renhold, snøbrøyting og oppmerking betaler leieren en månedsleie, som fastsettes av borettslagets styre. Leien blir innkrevd av OBOS, og fremkommer som eget objekt på fellesutgiftene.

Leierne av parkeringsplassene skal ta tilbørlig hensyn til leierne av naboplassene slik at disse ikke sjeneres ved bruken av plassen. Ved slik handling kan styret si opp leieavtalen. Eventuelle tvister meldes til styret. Skader som plassleieren påfører andre parkerte biler og borettslagets eiendom er leietaker selv ansvarlig for.

Ved salg av leilighet følger ikke parkeringsplassen leiligheten. Før fraflytting skal plassen meldes ledig, og nøkkelen leveres driftsavdelingen.

Det forutsettes at leieren av plassen i størst mulig utstrekning benytter denne slik at ledige parkeringskapasitet, i de offentlige gatene / veiene i vårt nærområde, overlates til de som ikke disponerer egen parkeringsplass.

HVER ENKELT BEBOER ER ANSVARLIG FOR AT HUSORDENSREGLENE BLIR OVERHOLDT.

DISSE HUSORDENSREGLENE SKAL I STØRST MULIG GRAD SIKRE ALLE BEBOERE ORDEN, RO OG HYGGE I BORETTSLAGET.

VEDTEKTER

Vedtekter

for Nylænde borettslag org nr 950948183
vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.april 2006
med endring på ordinær generalforsamling 11. mai 2009, 14.mai 2013 og 4.mai 2021, 4. april 2022.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst 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) Juridiske andeler utover de som er nevnt i punkt 3 er ikke tillatt.

(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).

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.

(3) Innvendige ombygginger som fører til endring i rommenes opprinnelige funksjon, samt ombygging av teknisk anlegg, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, stikkontakter, varmekabler, elektriske varmeovner, fyringsinnretning tilkoplet fyringspipe, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, ringeknapp utenfor entrederen samt porttelefon apparat. Likeledes antenne-stikkontakt med apparatkabel. Tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om 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 og balkongdører.

(2) Felles rør, ledninger og felles varmtvannsanlegg, 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 og balkongdører, 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.

(3) 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.

(4) 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 skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til 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:

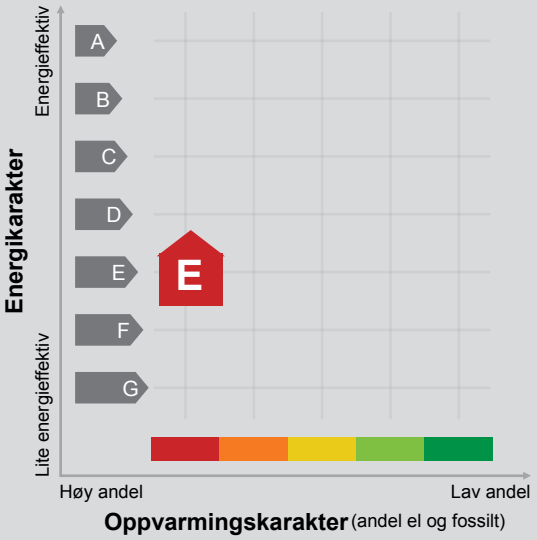
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Østerlisvingen 2
Postnummer	1153
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	133
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80385315
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	fdcacaea-1df8-4faa-b11f-252dcba785bd
Dato	14.06.2023
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	1954
Bygningsmateriale:	
BRA:	50
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: Østerlisvingen 2
Postnummer: 1153
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 14.06.2023 10:04:53
Energimerkenummer: fdcacaea-1df8-4faa-b11f-252dcba785bd

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 159
Bruksnummer: 133
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80385315

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1954

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	41 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	135 m³
U-verdi for yttervegger	0,33 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	0,97 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	195,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,42
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.8.2013
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	5,018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Anders G. Dahl

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	9 027 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	181,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 989 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	180,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 027 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	9 027 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 027 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

DOKUMENTER FRA PLAN OG BYGG

159 133

Blokk 3.

Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende
O. B. O. S.	Byarkitektens	
Torggt. 17.		

ARKIV:

Tomt nr.: 2 til Østerlisvingen

Parsell nr.: Sted: Lambertseter nord

Ferdigattest: 10/9 58

Veiattest: 26/2-58 | Kloakkattest: | Feieattest: 16/10-54 | Hageplan jorden: 26/4-58 | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 16/12-52 | Retur: 28/9-53

Dato	Lbr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
15/12-52	4/92		Våningshus.	10/2-53 B.O. 18/12 — 1-4+7+7+11+mabr.v.
	8/12		(8619)	
			Anmrk.	10/10-53 Rådgiver Bråtsen (223)
			Igangsmng. sendt	6/10-53
			Mott. till	Vedl. bl. i.
13/3-54	4116		Ber. byggm. 6/3/54	21/5-54 4 Hyg 15/3 —
19/3 54			Nabo mvj. gjenno	Vedl. bl. 1
			Byggetillatelse tilbak	18/11-54
17/12-54	20919.		Anmrk:	18/1-55 Arnold Bråten (2620) Innsatt.
14/12 55	20794			
21/12-55	21419.		Innflytningsmelding.	
22/2-57			Ferdig.	Vedl: bbr 1.
	7		Tilskrev Ang. ajourst. arbeider	13/4-57
4/2 58	35182		Mangler rettet	Vedl. bl 1
			Tilskr. mangler	17/3-58
20/5 58	9442		Mangler rettet	Vedl bl 1 hg. 21/5 —

1 etg: 256.	m²
2 etg: —.—	m²
3. etg: —.—	m²
4 etg: —.—	m²
Kjell:	m²
Uinnr:	m²
	76
	2

sjø.

10/9-1958.

/NR

Gnr. 159, bnr. 133, blokk 3, Österlisvingen 2, Lambertseter nord. 52/4192.

Nybygg. 30/4-1958.

Våningshus.

Oslo Bolig og Sparelagt, Torggt. 17, Oslo.

Byarkitekten, Sörkedalsvn. 37, Oslo.

Murmester Arnold Bråten, Hans Haugesgt. 26, Oslo.
Ingeniör Ragnar Evensen, Tollbugt. 25, Oslo.

A. Gjerstad

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200311624-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Cathrine Bie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØSTERLISVINGEN 2	Eiendom:	159/133
Tiltakshaver:	Nylænde Borettslag v/Styreleder Erling Randel	Adresse:	Nylænde 7, 1154 OSLO
Søker:	S-BYGG AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Rehabilitering av våtrom

FERDIGATTEST - ØSTERLISVINGEN 2
REHABILITERING AV VÅTROM

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Gunn Flovik Espeland
for avdelingsenhetsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

Kopi til:
Nylænde Borettslag v/Styreleder Erling Randel, Nylænde 7, 1154, OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Broome Aluminiumprodukter AB
Stenåldersgatan 19

S-21376 MALMØ, SVERIGE

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950000768	95/12784

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ellen Gulbrandsen	2. mars 1995

Arbeidssted : 159/0133 Østerlisvingen 2-4-6-8
Byggherre : Nylænde Brl. v/Bjørn Johnsen, Nylænde 7, 1154 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER - INNGLASSING

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Farger og materialer godkjennes i henhold til notat datert 24.02.95, samt vedlagte fargekart.Jfr. mappe nr. 95/786.
Det må benyttes samme materiale og farger på alle blokkene.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsammeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

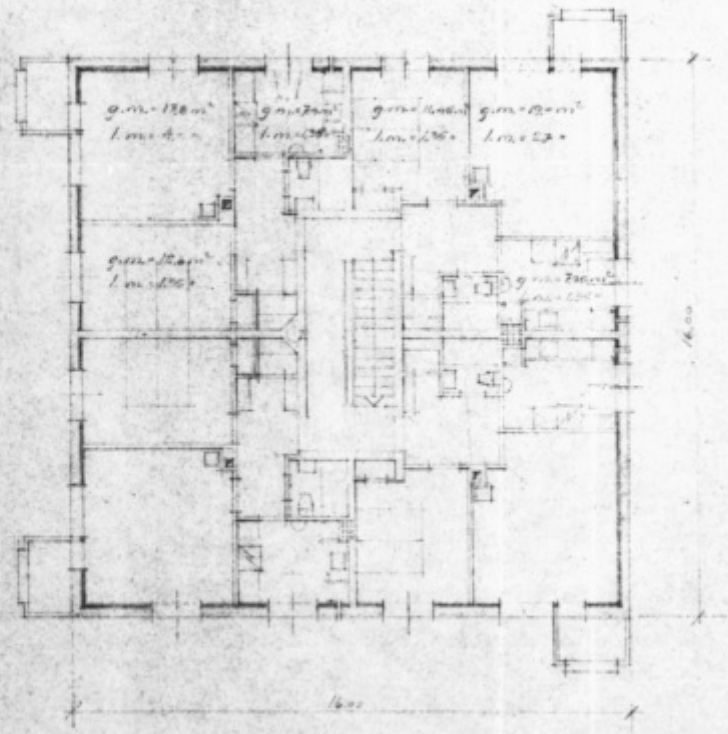
Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

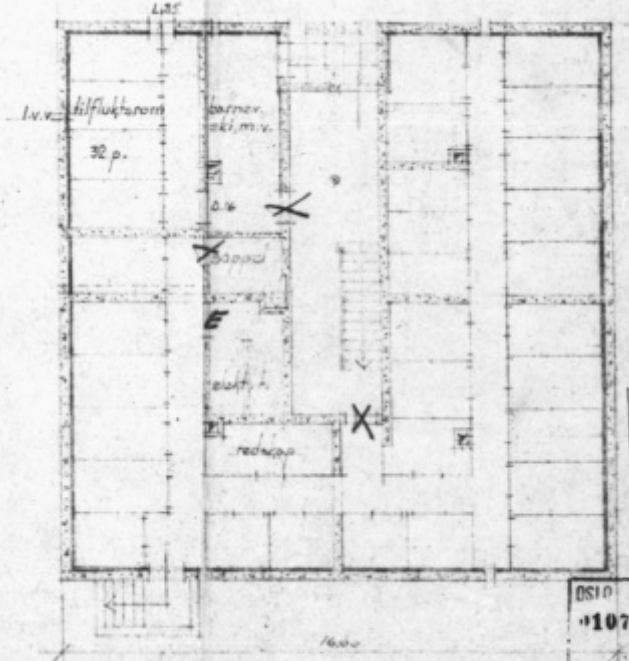
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen
Ing.II

ORIGINAL BYGGETEGNING





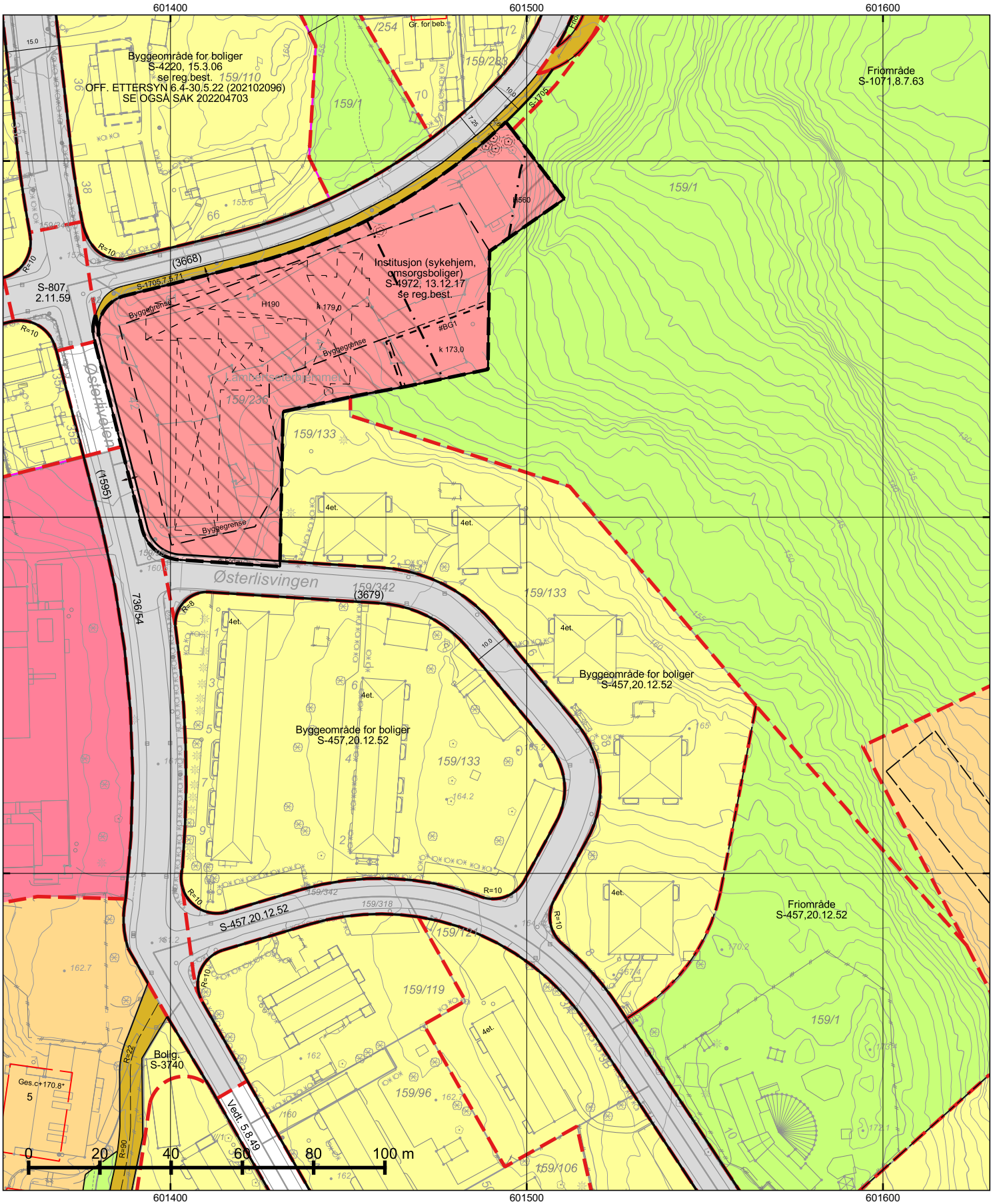
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
10 FEB 1953

OSLO
1073 20 JAN 53

Leilighetstyper med Blokk III–VII.
Fasader, kjeller og etasjer. Skala 1:100
Dato 14 Byggesak nr. 1953
Tegn. Sign.

208

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-7, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 311530/ 86468939
Adresse: ØSTERLISVINGEN 4
Gnr/Bnr: 159/133

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004873
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1163 - Institusjon
- 2012 - Fortau

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

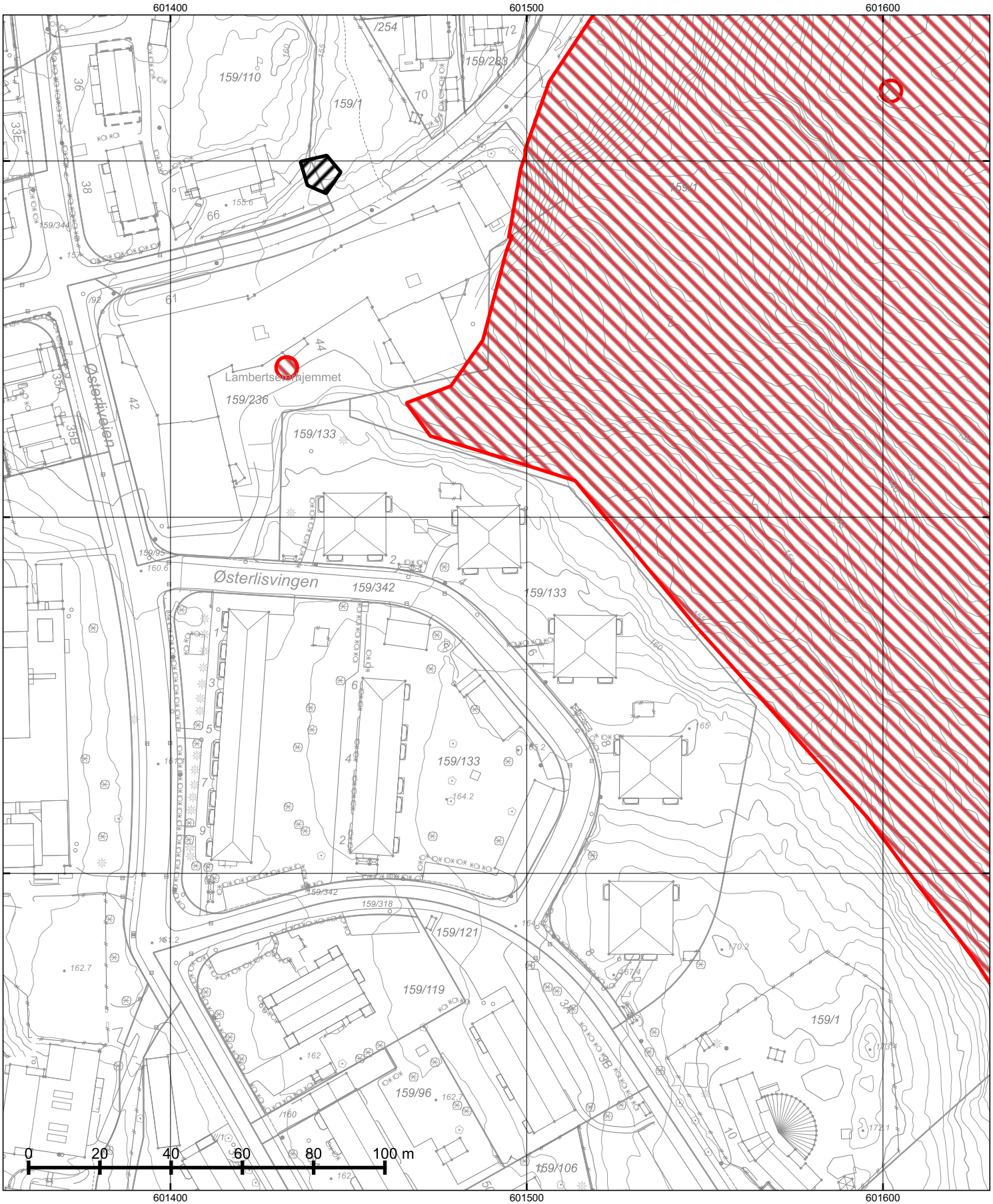
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel

- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

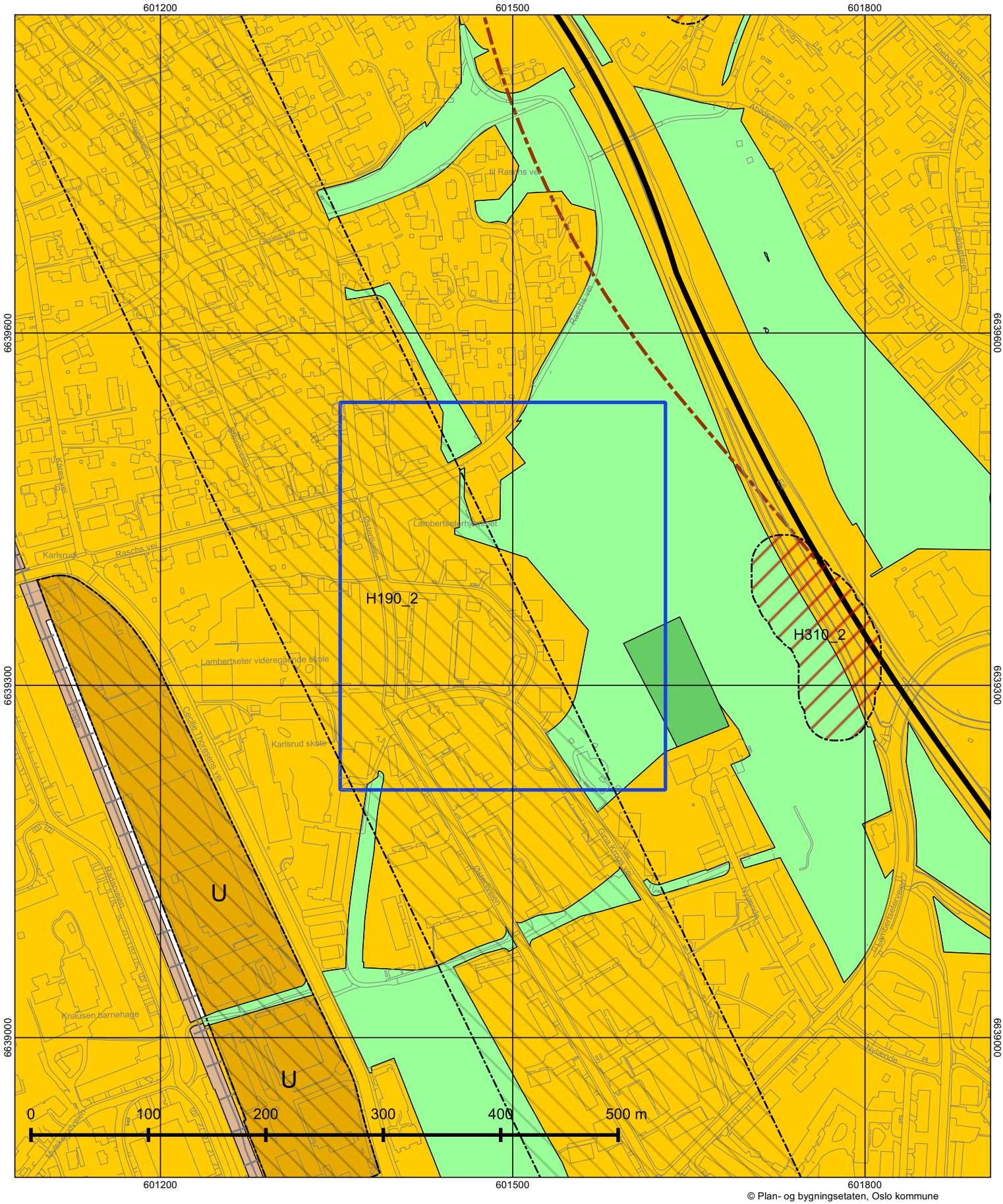
Naturmangfold

– 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: 311530/ 86468939
Adresse: ØSTERLISVINGEN 4
Gnr/Bnr: 159/133

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004873
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 311530/86468939
Deres ref.: 18864/

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



REGULERINGSBESTEMMELSER

S-457

Regulering av del av gnr. 159, bnr. 1 ved veg 3677,Lambertseter.

S-457 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.12.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195201407
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 23455

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4972

Lambertseter sykehjem

Vedtaksdato: 13.12.2017

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201604148

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4972
13.12.2017

OSLO KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR ØSTERLIVEIEN 42-44,
LAMBERTSETER SYKEHJEM

Reguleringsbestemmelser for gnr/bnr 159/236, 245 og del av bnr. 1
Kartnummer USI-201604148, 28.04.2017, revidert 22.09.2017.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å legge til rette for et nytt og moderne alders- og sykehjem i Østerliveien 42-44, som tilfredsstiller dagens tekniske standarder og som har gode og varierte utearealer. For å gi en mer fleksibel regulering åpner planen for at det kan etableres både sykehjem og omsorgsboliger, eller en kombinasjon, på tomten.

Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket USI-201604148, datert 28.04.2017 og revidert 22.09.2017.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene. Eksisterende fuktdrag på egen tomt kan tilpasses fordrøyning av overvann fra tomta i tillegg til at eksisterende funksjon opprettholdes.
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Valgt løsning skal bygge videre på prinsippene fra planforslaget, inkludert utomhusplanen, og skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før det gis tillatelse til tiltak. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller resipient.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Bebyggelse og anlegg – institusjon (sykehjem, omsorgsboliger)

2.1.1 Utnyttelse

Maks. tillatt BRA = 18 800 m² BRA.
Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

2.1.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale høyder som angitt på plankartet.
Balkonger, terrasser, karnapper, baldakiner, solceller på fasade og fasadeelementer tillates utkraget opptil 1,5 meter utenfor byggegrense. Det tillates ikke utkragede elementer utenfor

eiendomsgrense.
Mindre konstruksjoner som trapper, støttemurer, støyskjermer, levegger, pergolaer og takoverbygget sykkelparkering på terreng tillates utenfor byggegrense.

2.1.3 Høyder

Innenfor de øverste 3 meter under maks. høyde tillates kun etablert takoppbygg for tekniske installasjoner, heis- og trappeoppbygg på inntil 10 % av samlet takareal.
Bebyggelse og tekniske installasjoner på tak skal være inntrukket minimum 5 meter fra bebyggelsens fasadeliv.
Det tillates tekniske installasjoner for solceller på tak innenfor 1,5 meter over bebyggelsens takflate og inntrukket minimum 2 meter fra fasadeliv.

2.1.4 Utforming

Området skal fremstå som et helhetlig anlegg med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer.
Fasadene skal ha samme hovedmateriale, med unntak av fasaden mot gårdsrommet i sør, og en visuelt enkelt/nøktern utforming. Fasadene skal være lyse, og ha bestandige fasadematerialer som er tilpasset den omkringliggende drabantbybebyggelsen.
Tiltak mot støy i fasadene skal integreres i den arkitektoniske utformingen og fremstå som del av bebyggelsen.
Hovedinngang skal være mot Østerliveien. Inngangspartier skal være tydelige og enkle å orientere seg i forhold til, med gode terrengoverganger til omgivelsene.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Nødvendige tekniske anlegg, rekkverk og konstruksjoner for støyskjerming, solavskjerming og solenergiproduksjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

2.1.5 Bokvalitet

Alle avdelinger skal planlegges og møbleres slik at det muliggjør vandreruter for beboere.
Fellesarealer skal etableres med variert utsyn og være i tilknytning til balkong eller annet uteoppholdsareal. Fra hovedplan til tak skal det etableres minimum 2 gjennomgående atrier.
Det skal sikres gjennomgående sikt og dagslys på minst 2 steder i alle beboeretasjer.
Alle beboere skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå fra sin avdeling, enten på lokk, terreng eller balkong.

2.1.6 Krav til utearealer

Det skal opparbeides uteoppholdsareal som utgjør minimum 17 m² pr beboer.
Det skal opparbeides uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold som utgjør minimum 10 m² pr beboer.
Utearealer på terreng, lokk, balkonger og takterrasser skal medregnes i uteoppholdsareal.
Minst 1450 m² av uteoppholdsarealet skal være på terreng eller lokk.
Alle avdelinger skal ha direkte tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå på terreng, lokk, balkong eller tak.
Beboeretasjer skal ha direkte adgang til uteoppholdsarealer på terreng, balkong eller takterrasse minst 4 steder.
Uteoppholdsarealer på terreng skal opparbeides parkmessig med innslag av gressdekke, varierte vandrestier, sansehage og variert beplantning, eller torgmessig med hardt dekke, plantekasser, sitteplasser og annen møblering. Det skal opparbeides parkmessige utearealer med sansehage mot sør, som skal ha tilfredsstillende støynivåer.
Det skal opparbeides torgmessig uteareal mot krysset Østerliveien/Østerlisvingen i tilknytning til bygningens sørlige gavlvegg som er tilrettelagt som møteplass mellom beboere på

sykehjemmet og beboere i nærområdet. Det skal opparbeides torgmessig uteareal mot nordvest som er tilrettelagt som møteplass også for barn.
Uteareal skal opparbeides med høy kvalitet. I utearealene på terreng skal eksisterende naturkvaliteter, terreng, vegetasjon og berg i dagen søkes bevart.

2.1.7 Trær som skal bevares

Store trær som skal bevares er markert på plankartet. Dersom byggetiltak medfører at store trær skades eller fjernes, skal hvert felte tre erstattes av minimum ett nytt tre som kan bli av samme størrelse. Nye trær som plantes skal ha en stammeomkrets på minimum 20-25 cm målt 1 meter over terreng ved planting. Nye trær kan få en annen plassering hvis det er hensiktsmessig.

2.1.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 og takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommene, eksisterende trær som skal felles/bevares og ny vegetasjon.
Planen skal vise støyskjerming, beplantning, terrassering, gjerder, støttemurer, sansehage, oppholdsarealer, biloppstillingsplasser, oppstillingsplass for brannbil, sykkelparkering, møteplasser, gangveier, snødeponering, overvannstiltak, installasjoner for avfallshåndtering, belysning og stigningsforhold.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.9 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan som viser hvilke større trær i byggesonen som skal sikres i anleggsfasen. Treets rotsone regnes normalt som største omkrets av treets krone.

2.1.10 Avkjørsel og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.
Varelevering skal skje i garasjeanlegg under terreng via avkjørsel fra Raschs vei.

2.1.11 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:
For bil: Fra 0,6 til 1,8 parkeringsplasser per 10 sengeplasser.
For sykkel: minimum 6 plasser per 10 sengeplasser.
Minimum 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal være under tak.
Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.
Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.
Parkering for bil skal etableres i garasjeanlegg under terreng, i tillegg til 3 p-plasser på terreng.
Parkering for sykkel kan etableres i garasjeanlegg under terreng og på uteareal på terreng, med minimum 15 plasser i tilknytning til hovedinngang.

2.1.12 Miljøfaglige forhold

Støy

Minst 1400 m² av sykehjemmets uteoppholdsareal skal tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/16, tabell 3, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Boenheter ved fasader med støynivå som overskrider grenseverdier i tabell 3 tillates, under følgende forutsetninger:
Det tillates ikke ensidige leiligheter med fasadestøy som overstiger Lden 60.
Minst 85 % av beboerrom skal ha vindu mot fasade med støynivå under Lden ≤ 55 dB

Kompenserende tiltak:

Alle beboerrom skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal fra sin avdeling, med støynivå under gjeldende grenseverdi i T-1442/16.
Det skal etableres solavskjerming i beboerrom, for å redusere behovet for utlufting gjennom vindu. Solavskjermingen skal integreres i fasadeutformingen.

Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fortau

Fortau skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (T-banen) H190

4.1.1 Hensynssone – Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen og tiltak ved tunnelåpninger)

Innenfor sone H190 (fremtidig trase for t-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget/jernbaneanlegget.

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

Det tillates ikke bygningsmessige tiltak eller andre tiltak innenfor hensynssonen som innebærer endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon. Hogst og skjøtsel av naturmiljøet må skje i samråd med Bymiljøetaten.
Det tillates ikke lagring/oppbevaring av materialer, utstyr eller maskiner innenfor hensynssonen i bygge- og anleggsfasen.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde BG #1

Bestemmelsesområde BG1, vist på plankartet, viser område hvor eksisterende fuktdrag skal føres fritt på terreng med bestemmelsesgrense på minimum 2 meter. Fuktdraget kan overbygges, men ikke gjenbygges.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før det gis igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til bygningsmessige tiltak, skal det dokumenteres at trærne og trærnes rotsone er beskyttet, jf. pkt. 2.1.8 om marksikringsplan.

Før det gis igangsettingstillatelse skal naturverdiene være grundig utredet og vurdert, og det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skade på naturforekomsten.

8 Før bebyggelse tas i bruk

8.1 Opparbeidelse av fortau

Før det gis midlertidig brukstillatelse til sykehjem/omsorgsboliger skal fortau langs Raschs vei fra krysset Raschs vei/Østerliveien til allerede opparbeidet fortau ved tursti lenger nordøst i Raschs vei være opparbeidet iht gjeldende regulering og byggeplan for fortau og avkjøring godkjent av Bymiljøetaten.

8.2 Omregulering av erstatningsareal for friområde

Før det gis midlertidig brukstillatelse til sykehjem/omsorgsboliger skal erstatningsareal være vedtatt omregulert fra bebyggelse og anlegg til grønnstruktur - friområde.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.12.2017 sak 345. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 19.12.2017

Isabell Lexow, bem.

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Østerlisvingen 2
Andelsnr. 110 Orgnr. 950948183 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0181

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 93 03 10 16

E-post: oystein.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater