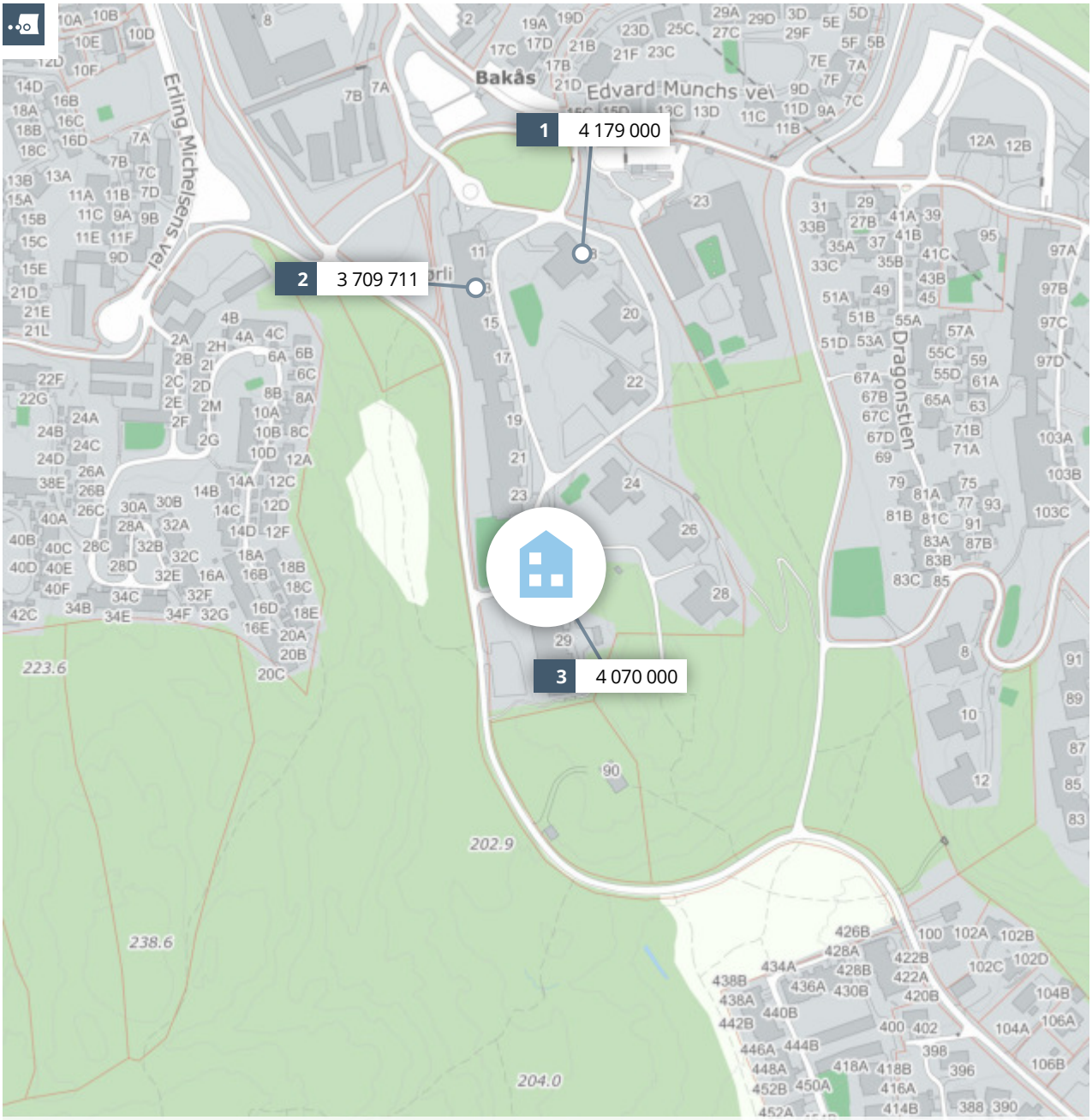
SKANSEN TERRASSE 25

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglerinformasjon
Årsrapport for innkalling årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Ferdigattest Skansen terrasse 25
Reg. kart
Reg. bestemmelser V130279
Energimerke
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SKANSEN TERRASSE 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 14.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skansen terrasse 25, 1062 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1978

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

Verdivurdert til

2 700 000

327 000	3 027 000	60 600
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	9 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	4 969
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skansen terrasse 18 71 m²	1982	1. etg	2 sov	15.10.2024	3 900 000	**3 800 000**	379 000	4 179 000	**58 859**
2	Skansen terrasse 13 50 m²	1980	4. etg	1 sov	26.07.2023	3 100 000	**3 380 000**	329 711	3 709 711	**74 194**
3	Skansen terrasse 25 57 m²	1978	2. etg	1 sov	15.02.2025	3 300 000	**3 700 000**	370 000	4 070 000	**71 404**

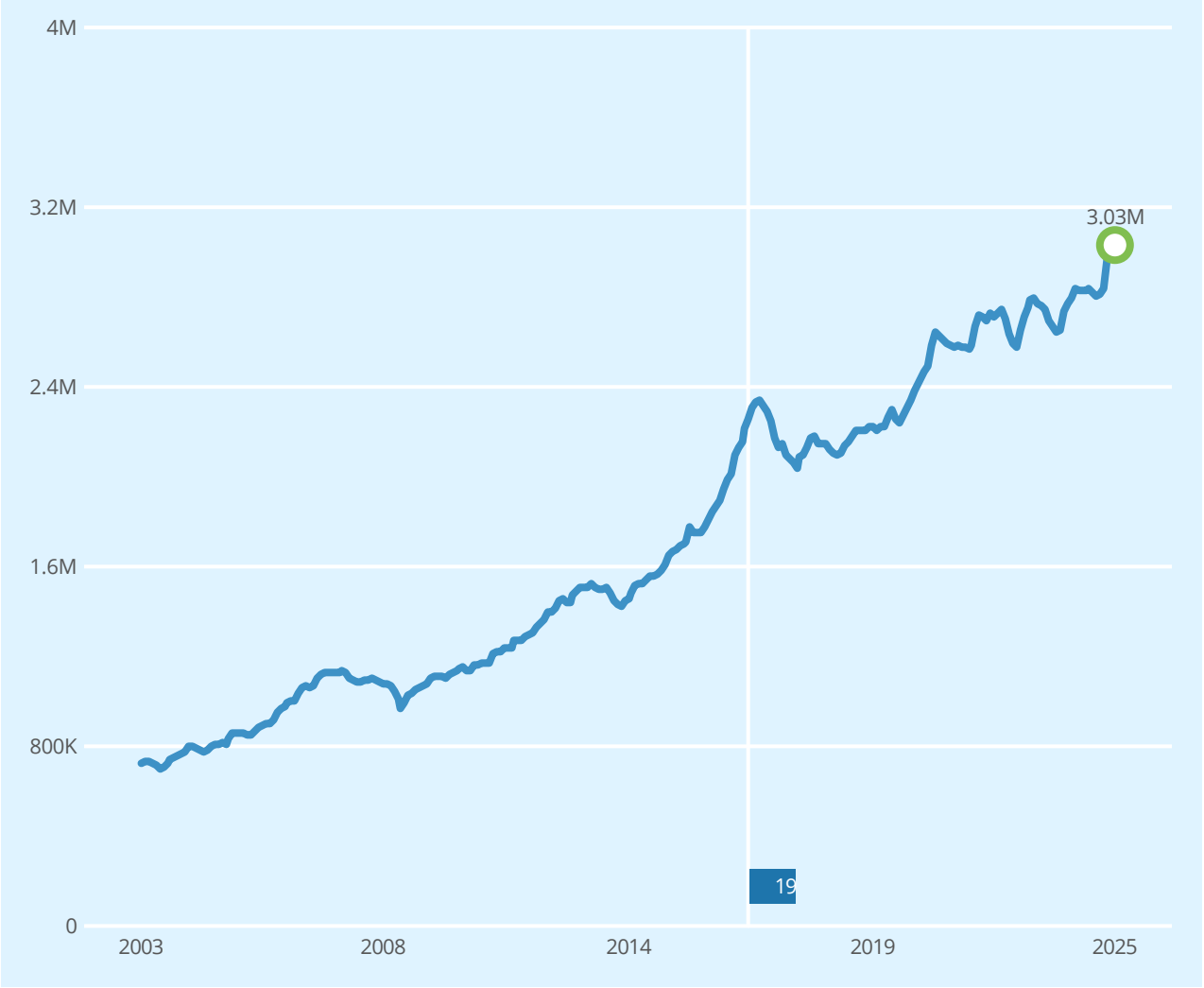
2-roms toppleilighet som er et oppussingsobjekt med stort potensial! Her kan du sette eget preg på leiligheten ved egen oppussing.

Her bor du i rolige og tilbaketrukne omgivelser, samtidig som du har kort avstand til alt du trenger i hverdagen.

Det følger med garasjeplass.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SKANSEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

4
dager

Leiligheter solgt i SKANSEN grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

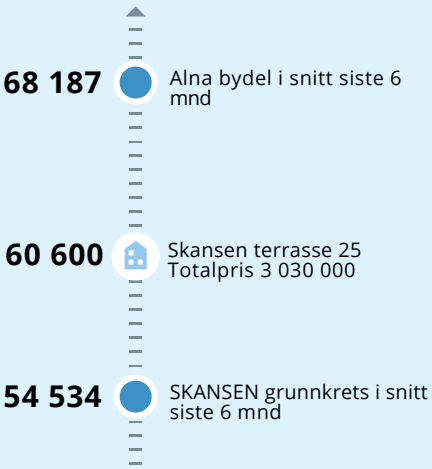


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Borettslagsleilighet
Skansen Terrasse 25
1062 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Morten Kjønniksen
Dato: 11/03/2025

Halvorsensvei 6
Blommenholm 1365
90024343
morten@mktakst.no

MK Takst AS

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:109, Bnr: 43
Hjemmelshaver:	Edvard August Sørøy.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	228
Byggeår:	1982
Tomt:	36900 m²
Kommune:	301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Advokat Anders Sveen
Befaringsdato:	10.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	Offentlig via stikkledning
Avløp:	Offentlig via stikkledning
Adkomst:	Offentlig vei

OM TOMTEN:
Skrånet tomt opparbeidet med beplantning av busker, trær og gangveier belagt med belegningsstein.

OM BYGGEMETODEN:
Støpt dekke på fast grunn. Vegger og etasjeskillere i betong. Fasadser kledd med panel og teglstein. Flatt tak i betongkontstrukjon, tekket med folie, papp e.l.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom, oppvarming osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

Boligen fremstår med elde og slitasjeskader og mangel av vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold, men har behov for generell oppgradering. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Stikkprøver tatt på romhøyder ved befaring er på tilfeldig valgt i rommets hovedhøyde. Det kan forekomme nedsenkninger eller kanaler i deler av rommene. Stikkprøver tatt på planhet gulv ved befaring, er tatt på tilgjengelige steder på befaringsdagen.

Romhøyder. Entré 241 cm, bad 238 cm, stue 241 cm, kjøkken 241 cm, soverom 240 cm.
Planhet gulv. Entré 12 mm, soverom 14 mm, stue 18 mm, kjøkken 14 mm.

DOKUMENTKONTROLL:
Det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger. Malt strietapet bad, malte slette flater ellers.
Tak. Malte slette flater.
Gulv. Fliser bad, linoleum ellers.

Overflater bærer preg av elde og slitasje og har behov for oppgradering.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader, spesifikasjon av andel fellesgjeld og ellers bruk av felleskostnader må hentes inn fra regnskapsfører.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
6. Etasje	50	3		16	50	
Kjeller.		6				
SUM BYGNING	50	9			50	
SUM BRA	59					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

BRA-e:

Bod i felles kjeller og i gang 6. etasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Rommene er definert utifra faktisk bruk ved befaringen, uavhengig av hva de er godkjent brukt som av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt. Tomteareal er hentet fra Eiendomsverdi (ikke kontrollmålt).?

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen er undersøkt i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, da boligen var tømt for inventar.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Lånt nøkkel.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Morten Kjønniksen

Murmester/takstmann

11/03/2025



Morten Kjønniksen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Badet er av eldre standard og har behov for oppgradering. Innredningen består av frittstående badekar med to-greps blandebatteri, servant med to-greps blandebatteri og et gulvmontert toalett.

TG 2. Elde og slitasje.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Fall til sluk og høydeforskjell mellom flis ved dørterskel og slukrist er ikke innenfor gjeldende krav.

TG 2. Fall på gulv.
TG 2. Hødeforskjell gulvflis dørterskel og slukrist.
TG 2. Elde og slitasje.
TG 2. Bom i fliser.

Merknader: Dagens krav til høydeforskjell mellom topp flis ved terskel, til topp av slukrist er 25 mm. Krav til fall i dusjsone er 1:50, 1:100 ved nedsunket felt med minimum 10 mm. Det er også krav til fall på hele gulvet, minimum 1:100.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1981

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det antas at det er lagt membran fra byggeår, men dette kan ikke fastslås da det ikke var synlig membran i sluk.

For å vurdere eventuell fukt ble det boret hull i veggen på et tilstøtende rom. Det ble gjennomført en visuell inspeksjon og fuktmåling av vegg og nærliggende overflater. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

TG 2. Alder membran.
TG 2. Elde og slitasje.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20- 25 år.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 1981

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av bygningsdel: Kjøkkenet er av eldre dato og har behov for oppgradering. Innredningen består av slette fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål og et to-greps blandebatteri. Det er ikke installert hvitevarer eller ventilator.

TG 2. Elde og slitasjeskader.
TG 2. Mangler ventilator.

Merknader: Krav til fastmontert komfyrvakt og lekkasjestopper ble innført i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Krav til komfyrvakt gjelder ved rehabilitering dersom det legges ny kurs til komfyr/platetopp. Krav til lekkasjestopper gjelder også ved rehabilitering.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2012. Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Merknader: Forventet levetid for vinduer med glass er rundt 30 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong på 16 m2 med støpt dekke belagt med flisheller på justerbare klosser, rekkverk i stål og frostet glass, høyde rekkverk innenfor gjeldende krav.

Merknader: Krav til høyde rekkverk er 1 m når avstand til mark er under 10 m, over 10 m er kravet 1,2 m.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1981

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Beskrivelse av bygningsdel: Hovedstoppekranen ble ikke lokalisert. Det er installert Ballofix-ventiler under kjøkkenbenk i hjørne for å stenge vanntilførselen til kjøkkenet, samt Ballofix-ventiler på baderommet. Det ble registrert fukt på vegg og vann på gulvet ved toalett, som antas å komme fra lekkasje i vannrør. Det er lekkasje i avløpsrør fra kjøkkenkum.

TG 2. Lekkasje fra rør.
TG 2. Lekkasje avløp kjøkken.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventil vegg kjøkken, stue og soverom, samt ventiler i vindu stue og soverom. Det er tilluft under dør til baderom.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1981

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap som er plassert i felles gang ble ikke inspissert, da det manglet nøkkel. Det er ikke levert egenerklæringsskjema, så flere punkter er trukket ut fra rapporten. Dette gjelder bl.a. Har det noen gang har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget, løses sikringene ofte ut?

Merknader: Krav om samsvarserklæring og relevant dokumentasjon på elektrisk anlegg ble innført fra 01.01.1999.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Oppvarming med stråleovn bad og panelovner stue og soverom.
Parkeringsplass i felles garasje med bredde på 235 cm.

Selger har ikke bebodd boligen og har derfor begrenset kjennskap til dens tilstand, da det dreier seg om et dødsbo.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	1 Overflate vegger og himling
	TG 2. Elde og slitasje.
1.1.2	1 Overflate gulv
	TG 2. Fall på gulv.
	TG 2. Hødeforskjell gulvflis dørterskel og slukrist.
	TG 2. Elde og slitasje.
	TG 2. Bom i fliser.
1.1.3	1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2. Alder membran.
	TG 2. Elde og slitasje.
2.1	1 1
	TG 2. Elde og slitasjeskader.
	TG 2. Mangler ventilator.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG 2. Lekkasje fra rør.
	TG 2. Lekkasje avløp kjøkken.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302250063

Selger 1 navn
Advokat Anders Sveen

Gateadresse
Skansen Terrasse 25

Poststed	Postnr
Oslo	1062

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Edvard August Sørøy

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Edvard August Sørøy (dødsbo)

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250063

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250063

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Sveen	4cd69e288bd0be4e36ef1154bcda4c529d611fc7	12.03.2025 09:26:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 302250063

- 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

MEGLERINFORMASJON

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Tore Hessen
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3005871@usermail.webmegler.no

8359582 436/5035 11.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.03.2025.

Boligselskap:	436 Skansen Borettslag
Organisasjonsnr:	947.853.627
Andelseier:	Edvard August Sørøy (bo)
Leieobjektnr:	5035
Adresse:	Skansen Terrasse 25, 1062 OSLO
Andelsnummer:	228
Borettsinnskudd:	kr 80.900,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.969,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.629,-
Overvåkingsanlegg	105,-
Trappevask	116,-
Kabel-tv	119,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	129,-	17.827,-	4.560,-	327.876,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	HUS602-11437163 6	3.014,-	101,-
*	OBOS04-98208032895	323.236,-	1.908,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 327.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

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

ÅRSRAPPORT FOR INNKALLING ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 436
Skansen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Skansen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Skansen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 350 000

Sak 7

Endring av Husordensregler (punkt 2)

Forslag fremmet av:
Bengt Gaska

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Innskjerpelser på øvrige punkter i punkt 2.:

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

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

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

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

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

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

Sak 8

Endring av Husordensregler (punkt 18)

Forslag fremmet av:
Terje Næsgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 9

Krav om retningslinjer for varmepumper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

· Utvendige mål.

· Forslag til serviceavtale.

· Forslag til plassering.

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

Den praktiske gjennomføringen etter godkjennelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

De fremlagte retningslinjene godkjennes.

Forslag til vedtak

De fremlagte retningslinjene godkjennes.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Håkon Sørhus

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

- Kari Sætre
- Merete Persheim

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

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

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

- Geir Hasse Hofsæth

Vedlegg

1. Instilling valgkomiteen Skansen Borettslag 020424.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Håkon Sørhus

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

- Magdalena Johansson

Sak 12

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Asbjørg Hugdal

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

- Hanan El Idrissi

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

- Hilde Kongshaug Malmø

ÅRSRAPPORT 2023
FRA STYRET I SKANSEN BORETTSLAG

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

På generalforsamlingen 4. mai 2023 ble følgende valgt:

Styret

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

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomité

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

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

Generelle opplysninger om Skansen borettslag

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

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

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

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

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

Skansen borettslag har ingen ansatte.

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

STYRETS ARBEID.

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

MØTER

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

DRIFT OG ØKONOMI

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

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

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

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

Andre driftstiltak:

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

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

VAKTMESTER.

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

GRØNN ENERGI – SOLCELLER PÅ TAKENE.

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

AKTIVITETSROMMET

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

TRIMROMMET

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

TELIA

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

POLITIET.

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

EL-BILLADING.

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

INFO-SKRIV

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

STRØMAVTALE

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

REHABILITERINGEN AV GARASJENE OG OVERVÅKING.

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

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

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

VARMTVANNSBEREDERE.

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

VASKERIENE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering:

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

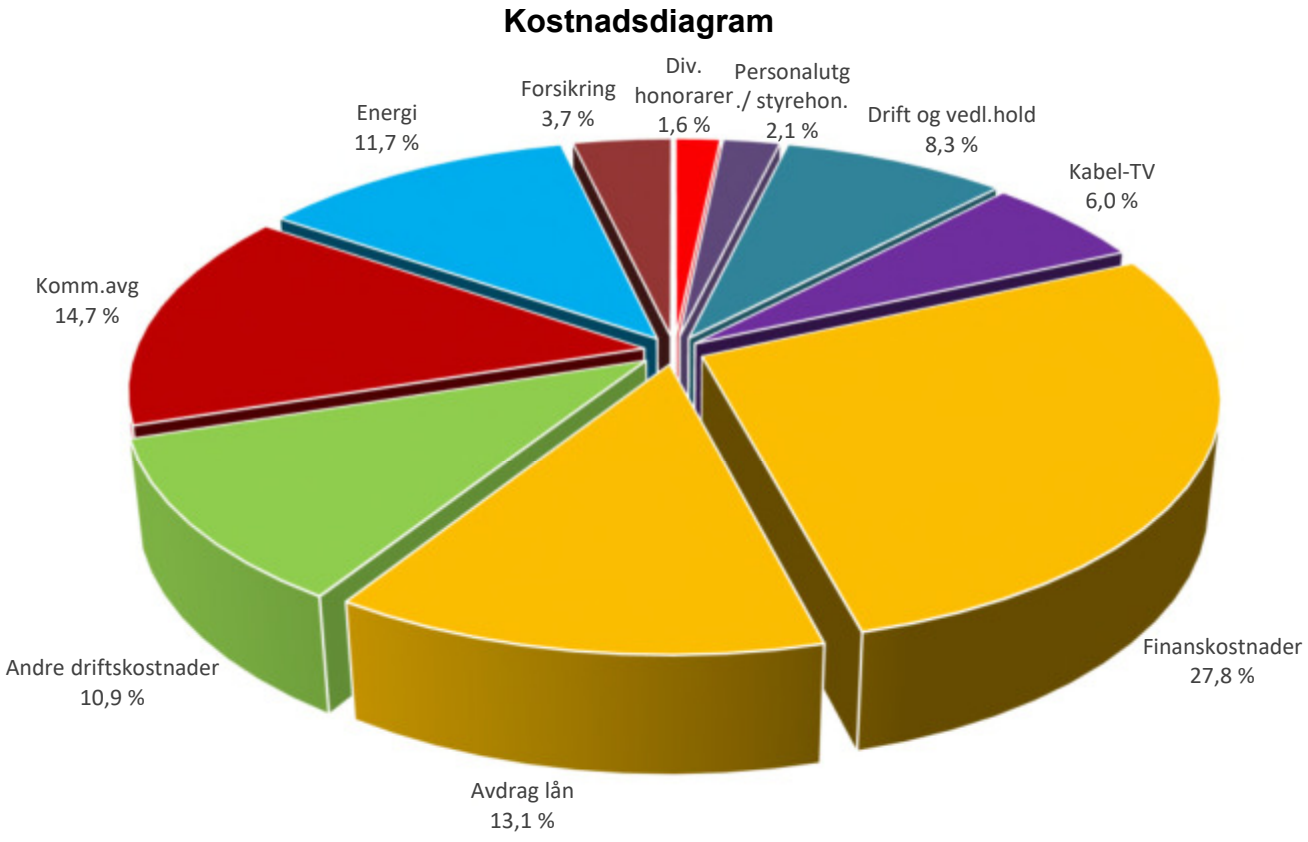
Driftsinntektene var til sammen i 2023 kr.18 777 407.

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

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

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Skansen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

SKANSEN BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP

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

SKANSEN BORETTSLAG
BALANSE

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

Oslo,18.03.2024

Styret i Skansen Borettslag

Geir Hasse Hofsæth Magdalena Johansson Merete Persheim

Kari Sætre Håkon Sørhus

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13

BYGNINGER

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

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

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Annen informasjon om borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

0436 Skansen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

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

B. Som styremedlemmer foreslås:

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

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

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

C. Som varamedlemmer foreslås:

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

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

E. Som valgkomité foreslås:

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

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

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

Dato….02.04.24…… I valgkomiteen for Skansen Borettslag

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

Asbjørg Hugdal …….. ……..

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Skansen Borettslag

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

60 registrerte 3 ved fullmakt, 63 stk til sammen.

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

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

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

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

7. Endring av Husordensregler (punkt 2)

Fremmet av: Bengt Gaska

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

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

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

Innskjerpelser på øvrige punkter i punkt 2.:

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

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

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

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

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

> Forslag til vedtak:
> ✗ Ikke vedtatt.

8. Endring av Husordensregler (punkt 18)

Fremmet av: Terje Næsgård

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Krav om retningslinjer for varmepumper

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

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

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

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

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

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

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

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

· Utvendige mål.

· Forslag til serviceavtale.

· Forslag til plassering.

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

Den praktiske gjennomføringen etter godkjennelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
De fremlagte retningslinjene godkjennes.

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

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Håkon Sørhus

Følgende stilte til valg:
Håkon Sørhus

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Merete Persheim
Kari Sætre

Følgende stilte til valg:
Merete Persheim
Kari Sætre

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Frode Holter

Mona Khan
Kristine Kivle
Marianne Rasmussen

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

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Hasse Hofsæth

Følgende stilte til valg:
Geir Hasse Hofsæth

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Håkon Sørhus

Følgende stilte til valg:
Håkon Sørhus

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Magdalena Johansson

Følgende stilte til valg:
Magdalena Johansson

12. Valg av valgkomité

Medlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Asbjørg Hugdal

Følgende stilte til valg:
Asbjørg Hugdal

Medlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanan El Idrissi

Følgende stilte til valg:
Hanan El Idrissi

Medlem 3 (1 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Kongshaug Malmø

Følgende stilte til valg:
Hilde Kongshaug Malmø

Geir Hasse Hofsæth /s/
Møteleder

Miguel Antonetti /s/
Protokollfører

Thore Saugerud /s/
Protokollvitner

VEDTEKTER

Vedtekter

for Skansen borettslag org nr 947853627

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
FOR
SKANSEN BORETTSLAG

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

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

1. HVORFOR HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

Eventuelle forslag om endringer av husordensreglene må behandles på generalforsamling.

2. ALMINNELIG BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

3. VENTILASJON

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

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

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

4. ORDEN OG RENHOLD AV FELLESAREALER

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

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

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

5. TØRKING/BANKING/LUFTING AV TØY/VASKERIET

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

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

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

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

Vaskeriet og maskiner skal rengjøres etter bruk.

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

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

6. BRUK AV TERRASSER OG BALKONGER

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

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

Blomsterkasser skal henge innenfor balkongenes yttervegg

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

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

7. BELYSNING

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

8. LÅSING AV YTTERDØR

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

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

9. SØPPEL OG ANNET AVFALL

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

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

Papir og kartong skal kastes i de utplasserte papircontainerne.

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

10. OPPBEVARING I LEILIGHETER OG KJELLERE

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

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

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

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

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

11. BRUK AV SANITÆRANLEGGENE

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

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

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

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

12. TILLITSVALGTE FOR OPPGANG/BLOKK

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

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

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

13. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

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

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

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

Ballspill skal bare foregå på anviste plasser.

De øvrige fellesarealene skal bare brukes til vanlig lek.

Det er ikke tillatt å skyte opp raketter i borettslaget.

14. DUGNAD

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

15. BILKJØRING INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE

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

Motoriserte kjøretøy har vikeplikt for all annen ferdsel.

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

16. Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. DYREHOLD

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

18. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

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

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

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

19. GRILLING I FRILUFT

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

20. VAKTMESTERORDNINGEN

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

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

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

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

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

21. FREMLEIE AV LEILIGHETEN/ KORTTIDUTLEIE

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

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

Søknadsskjema for utleie/ bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

22. HENVENDELSER TIL STYRET

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

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

23. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

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

Styret har fullmakt til å gi dispensasjon fra husordensreglene.

Erklæring om dyrehold

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

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

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

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

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

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

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

Andelseiers underskrift:

.....

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

Medeiers underskrift:

.....

FERDIGATTEST SKANSEN TERRASSE 25

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebagate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mnr./gt.) (Adresse)	109/9 A1 Ellingsrud Vest felt A	Journalnr. 79/3102
Arbeidets og bygningens art	Terrasseblokk	Innlevert 30.8.79
Byggherre	Skansen Borettslag v/OBOS, Hammersborg torg 1, Oslo 1	
Anmelder	Ark.le Helge Thoms og Per Geare, Drammensveien 6, Oslo 2	

EB/MK

Oslo, den 16. november 1979

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6 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.

Det vises til byplankontorets påtegning av 26.9.79 og til uttalelse av 2.10.79, samt helserådets og brannvesenets uttalelse av 22.10. og 30.10.79. Kfr. vedlagte gjenparter. De stilte betingelser må følges. Det må redegjøres for konstruksjoner og ventilasjon. Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet. Vegg mellom husenhetene må utføres som B 30 opp til taktekkingen. Endelig sokkelhøyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniør. Plan for terrengarbeider må sendes inn. Det må sendes egen melding for frittliggende boder. Det må monteres rekkverk eller anordnes annen forsvarlig beskyttelse på murer som er høyere enn 1 m over terreng.

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

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet v/ boligrådmannens kontor, Roald Amundsens gt. 4. (Registrering).
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Utomhusplan være godkjent.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til regler om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad — Erling Bakke

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

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

Ark.ene Helge Thams og Per Gaare
Drammensveien 6

OSLO 2

20. august 1980

Overarkitekt Bakke

EB/MK 79/3102

Gnr. 109, bnr. 9 A1, Ellingsrud Vest felt A.
Terrasseblokk.
Byggherre: Skansen Borettslag v/OBOS.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 7, 8, 9 og 10 samt brev av 30.7.80 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Det vises til påtegning av 12.8.80 på kartet. Kart med tidligere påtegning utgår .

Tidligere approberte tegninger med våre stempel-nr. 1, 2, 5, 6 utgår og må makuleres.

En finner grunn til å minne om park og idrettsvesenets uttalelse om utomhusplanen. En kan ikke se å ha mottatt noen revidert plan.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19TH OSLO 5 TLF 60 50 60

KOPI

Oslo, den 24.8.83

KA/SBR

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.109, bnr.9, Dragonstien 9

Journalnr.
79/3102

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
27.5.83

Bygningens art
Terrasseblokk

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

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

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

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

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

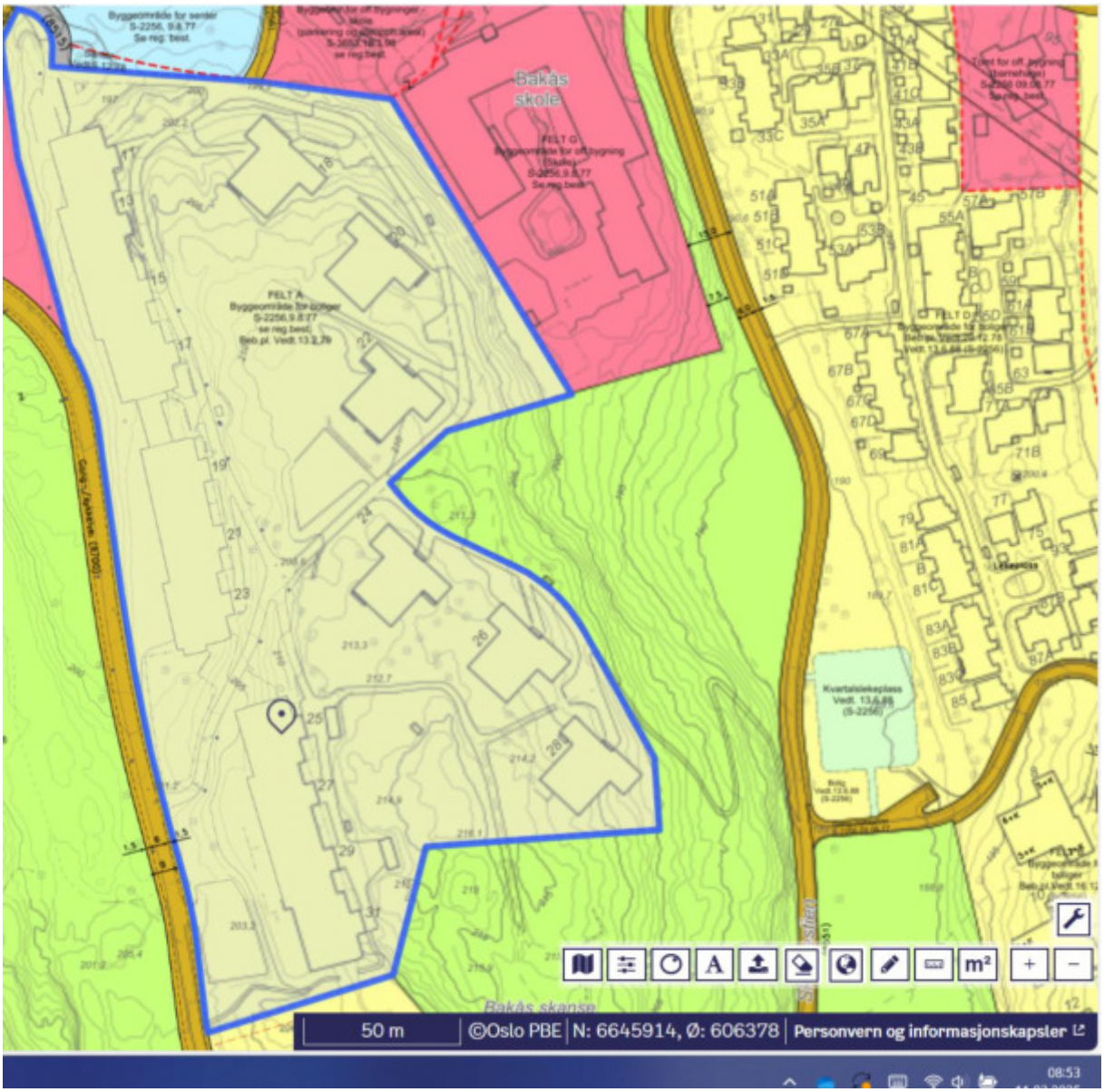
For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

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

Skj nr 15. ANONYMO. 40005

REG. KART


Bakås skole
FELT A
Byggeområde for boliger
S-2256,9.8.77
se reg.best.
Bebp.pl. Vedt.13.2.79
Bakås skanse
50 m
©Oslo PBE
N: 6645914, Ø: 606378
Personvern og informasjonskapsler
08:53

REG. BESTEMMELSER V130279

Oslo

V130279

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

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

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

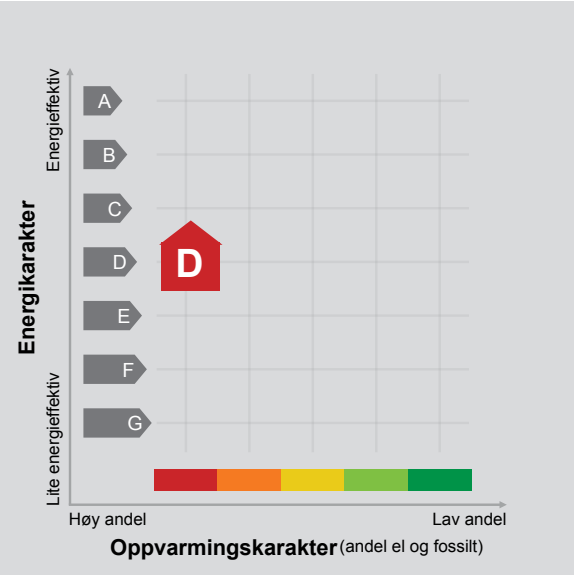
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

ENERGIMERKE

ENERGIATTEST

Adresse	Skansen terrasse 25
Postnummer	1062
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80858930
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-90277
Dato	11.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skansen terrasse 25	80858930	H0402	0	0	228

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	50 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	53 m²
Oppvarmet luftvolum	130 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	215,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.3.2024

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	78,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,1 kWh/år
Vifter	9,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,8 kWh/år
Teknisk utstyr	16,6 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	144,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 231 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	164,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 273 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	164,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 231 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	8 231 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 231 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skansen Terrasse 25
Andelsnr. 228 Orgnr. 947853627 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0063

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS
Saksbehandler: Tore Hessen
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 92 62 59 83
E-post: tore.hessen@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