ODVAR SOLBERGS VEI 90

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Boliginfo fra OBOS
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling til årsmøte 23.04.2025
Protokoll fra årsmøte 23.04.2025
Innkalling til ekstraord. årsmøte 12.02.2025
Info fra Oslo kommune
Ferdigattester
Tegning
Regulering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ODVAR SOLBERGS VEI 90

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 19.06.2025

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: Karl Nguyen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Odvar Solbergs vei 90, 0970 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1973

GNR 96 BNR 67 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SVARTTJERN

Verdivurdert til

4 000 000

780 000	4 780 000	56 235
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	2 m²	12 m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	9 277
Formue	6 574
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Odvar Solbergs vei 86 89 m²	1973	1. etg	2 sov	31.10.2024	3 500 000	**3 500 000**	839 000	4 339 000	**48 753**
2	Odvar Solbergs vei 90 79 m²	1973	5. etg	2 sov	16.03.2022	3 100 000	**4 250 000**	609 000	4 859 000	**61 506**
3	Ravnkollbakken 65 82 m²	1970	3. etg	4 sov	27.01.2025	4 150 000	**4 250 000**	674 981	4 924 981	**60 061**

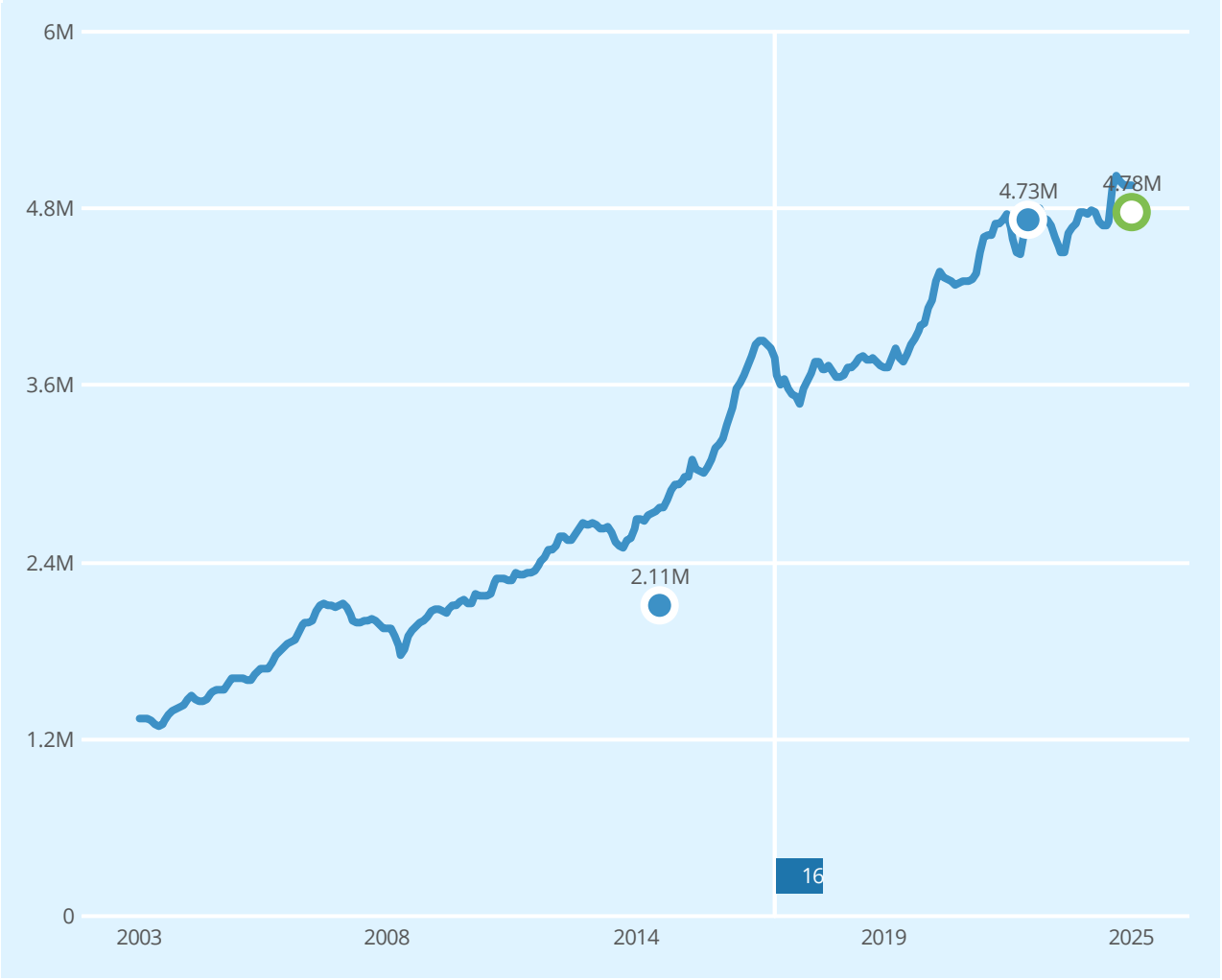
Lekker 3-roms med fantastisk utsikt! Heis. To balkonger, og garasjeplass. Bad og kjøkken fra 2021/22. Nær marka

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3
4
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

+9 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.02.2023	20.02.2023	18.04.2023	3 300 000	3 950 000	781 000	4 731 000
10.10.2014	20.10.2014	14.11.2014	1 550 000	1 700 000	407 000	2 107 000

Leiligheter til salgs i SVARTTJERN grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

4.6M
4.4M
4 246 000 Prisantydning i snitt
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
40
dager

Leiligheter solgt i SVARTTJERN grunnkrets siste 6 mnd

23
leiligheter solgt

4 018 000 Salgspris i snitt
3 994 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

68 836 Grorud bydel i snitt siste 6 mnd

56 235 Odvar Solbergs vei 90
Totalpris 4 780 000

52 237 SVARTTJERN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Odvar Solbergs vei 90, 0970 OSLO

OSLO kommune

gnr. 96, bnr. 67

Andelsnummer 246

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21421-1179 **Referansenummer:** TZ1346

Foretak: Boligtilstand AS **Vår ref:**

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett. Fliser.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,46 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, ikke målt, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interesent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

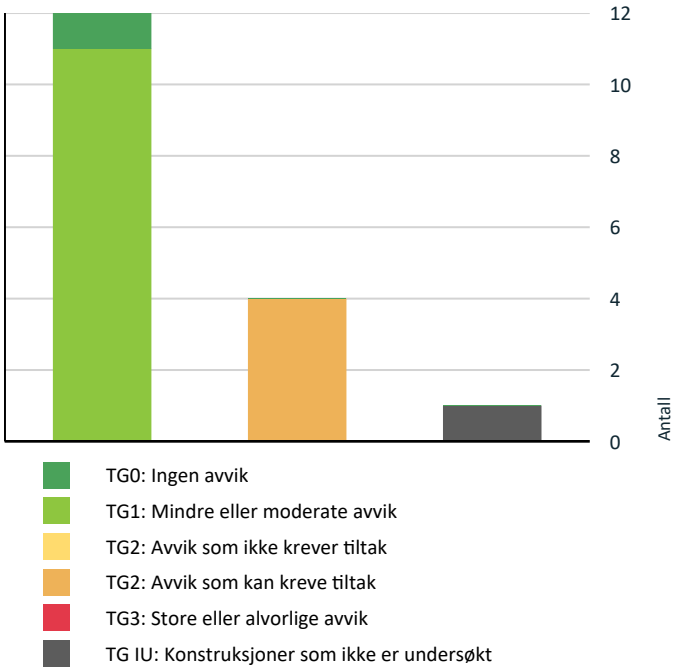
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Deler av bad er opprinnelig byggesøkt og godkjent som grovkjøkken, men er i dag en del av badet.

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1996.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdører med isolerglass.
Alder: Entrédøren er i følge eier fra 2024. Balkongdørene er av eldre dato.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Entrédøren er av nyere dato og er vurdert til tilstandsgrad 1.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Balkongdører har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut dørene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Innglasset balkong.
Adkomst fra: Stue.
Himmelretning: Syd.
Konstruksjon: Heldekkende teppe på dekket. Rekkverk i metall og glassbyggerstein med glass i felt. Enkle skyveglass over rekkverk.
Størrelse: ca. 11 m². Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,12 meter.

Type: Balkong.
Adkomst fra: Kjøkken.
Himmelretning: Nord.
Konstruksjon: Heldekkende teppe på dekket. Rekkverk i betong.
Størrelse: ca. 2 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,25 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

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

Rekkverk på innglasset balkong tilfredsstiller ikke dagens krav.

Konsekvensen ved lav rekkverkshøyde er at dagens krav ikke er oppfylt, og må sees i sammenheng med personsikkerhet. Rekkverket tilfredsstiller likevel gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

En stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismen ble utført under befaringen, og denne avslørte ikke vesentlige avvik.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2022 i regi av borettslaget.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong. Nedsenket dusjsone.

Tilstandsrapport

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk under servant og i dusjsone.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2022.
Tilgjengelighet (sluk): Sluk er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.





6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv, badekar, veggfestet klosett, to servanter i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk via ventil.
Tilluft: Spalte under dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

6. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.
Produsent innredning: IKEA.
Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Gulv: Fliser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner. Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenventilator med kullfilter.Ventil for mekanisk avtrekk på vegg bak ventilator.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i bad.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.
Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med utløp i drensåpning under klosett.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk.
Avtrekk: Via ventil i kjøkken og bad.
Tilluft: Via firskluftsventil på yttervegg og spalteventiler i vinduer.
Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Automatsikringer.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eier informerer om Elsjekk på anlegget i 2023, det er fremvist risikovurdering og sluttkontroll, samsvarserklæring er ikke fremvist.

Arbeid på det elektriske anlegget utført etter 1.1.1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring.

På grunn av manglende lovpålagte samsvarserklæringer, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler er montert i himling. Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Garasjeanlegg



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

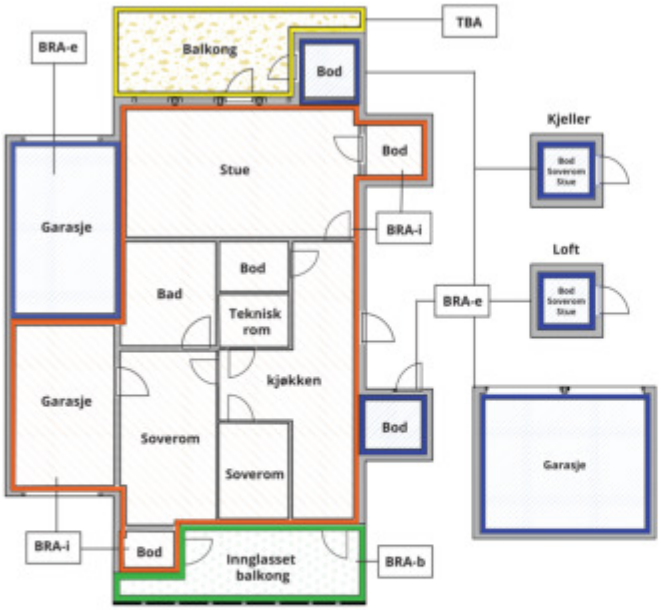
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	85		12	97	2
Kjeller		2		2	
SUM	**85**	**2**	**12**		**2**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Deler av bad er opprinnelig byggesøkt og godkjent som grovkjøkken, men er i dag en del av badet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024: Ny entrédør - satt inn i regi av borettslaget.
2023:
Montering av downlights.
2022:
Pusset opp bad i regi av borettslaget.
Ny kjøkkeninnredning.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasjeanlegg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	81	4
Garasjeanlegg	0	0

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

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Lene Tangen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	96	67		0	15426.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Odvar Solbergs vei 90

Hjemmelshaver
Emanuelfjell Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/EMANUELFJELL BORETTSLAG	950274476			Tangen Lene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
246

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 027 201	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	04.06.2025		Fremvist		Nei
Eier		Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	11.06.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Horisontalmålinger av etasjeskiller inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv eller etasjeskillere, bør det gjøres nødvendige vurderinger under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i

Forutsetninger

denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

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

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24250317

Selger 1 navn
Lene Tangen

Gateadresse
Odvar Solbergs vei 90

Poststed	Postnr
Oslo	0973

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 80336311

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250317

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250317

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250317

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24250317

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Tangen	4119831e06672e37151e198454ce61ac982ba265	04.06.2025 10:04:25 UTC	Signer authenticated by One time code

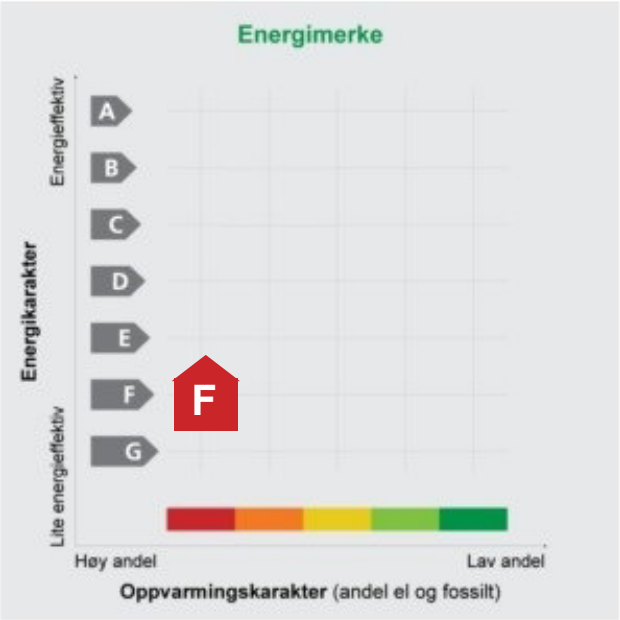
Document reference: 24250317

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Odvar Solbergs vei 90
Postnr	0970
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	96
Bnr.	67
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80754582
Bolignr.	H0601
Merkenr.	c99f4abf-1831-490d-9a55-64b3f9b8f7f8
Dato.	07.02.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	9
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Odvar Solbergs vei 90
Postnr/Sted: 0970 OSLO
Bolignr: H0601
Dato: 07.02.2023 15:52:01
Energimerkenr: c99f4abf-1831-490d-9a55-64b3f9b8f7f8

Gårdsnr: 96
Bruksnr: 67
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80754582

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

BOLIGINFO FRA OBOS

NERO Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Lillestrøm v/Eva Lunner
Pb. 1023 Lillestrøm Syd, 2012 LILLESTRØM
E-post: WM120_3002152@usermail.webmegler.no

8572473 375/6013 06.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.06.2025.

Boligselskap:	375 Emanuelfjell Borettslag
Organisasjonsnr:	950.274.476
Andelseier:	Lene Tangen
Leieobjektnr:	6013
Adresse:	Odvar Solbergs Vei 90, 0970 OSLO
Andelsnummer:	246
Borettsinnskudd:	kr 23.900,–
Hjemmeside:	http://www.emanuelfjell.no

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: If Skadeforsikring - polisenummer 2597518.
- 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.
- M-hjemmeside
- Hjemmeside: Styret ønsker at eksisterende og nye beboere, inkludert eiedomsmeglere, holder seg oppdatert via borettslagets hjemmeside www.emanuelfjell.no I tillegg finner beboere informasjon på https://vibbo.no/375
- M-meglerbrev
- Styret: Styret har kontor i Odvar Solbergs vei 78. Kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00. Epost: styret@emanuelfjell.no, telefon 22 21 21 95 (kun i kontortiden).
- M-nøkleretc
- Nøkler/skilt: Nøkler og TAG kjøpes/bestilles via styret. Beboere oppfordres til å bruke betalingskort (ikke kredittkort). Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret. Det er ikke tillatt å sette egne navnelapper, klistremerker eller lignende på postkassen eller ringetablået. GSM-åpning av porten i parkeringshus kan bestilles på styrerommet.
- M-vaktmester
- Vaktmestertjeneste: Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS). RVS har kontoradresse i Romsås senter 6, og kan kontaktes på epost: rvs@sentralen.net eller telefon 22 21 30 00. Åpningstid mandag til torsdag er kl. 07.00 – 15.30, fredag til 13.00.
- M-park
- Parkering: Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og parkeringshus. Se parkeringsbestemmelsene i husordensreglene og på oppslag. Merk at gjesteparkeringsplassene ikke kan benyttes av beboere. Det

er lagt opp infrastruktur for elbil-ladestasjon på alle parkeringsplasser i parkeringshusene. For mer informasjon om dette, kontakt styret.

- Ladeplass for elbil: Borettslaget har etablert noen ladeplasser i garasjehuset for elbil. Disse ladeplassene fordeles etter venteliste og følger ikke leiligheten ved eierskifte.
- Leiebil via AVIS Now: Beboerne i borettslaget har tilgang til leiebil rett utenfor boligene gjennom AVIS Now. Leiebilen er noen tastetrykk unna i AVIS Appen – hele opplevelsen er heldigital og foregår på smarttelefonen. Det har aldri vært enklere å ta seg en svipptur til marka eller dra på søndagsmiddag hos mormor. Bilen parkerer beboer etter bruk der hun/han fant den. Et grønnere alternativ for hele lokalmiljøet.
- M-meglerbrev
- Grendehuset Fjellstua: Borettslaget har grendehuset Fjellstua i Odvar Solbergs vei 68. Andelseierne kan leie grendehuset som er godt utstyrt med alt du måtte trenge av kopper og kar til et selskap på inntil 40 personer. Bestilling og betaling av leie for Fjellstua skjer på styrekontoret i kontortiden, mandager kl. 18:00 - 19:00. (Odvar Solbergs vei 78). Ønsket leietidspunkt kan legges inn via www.emanuelfjell.no, men faktisk reservasjon skjer ved betaling.
- Odvar Solbergs vei 114 – hybelhus: Borettslaget har overtatt en bygning som ligger mellom blokkene, og var benyttet som hybelhus av tidligere eier. Hyblene blir nå utleid i en overgangsfase fram til framtidig bruk er utredet og godkjent av generalforsamlingen. Hvis bygget skal ha boliger, må disse omgjøres til andelsleiligheter som selges til nye andelseiere. Annen bruk kan være lager, næringslokaler, eller riving for etablering parkering og/eller grøntanlegg.
- M-rehab
- Rør- og våtromsprosjekt: Det skal gjennomføres større vedlikehold av vann- og avløpsrør med planlagt byggestart Q1 2021 og ferdigstillelse Q3 2022. I samband med vedlikeholdet har generalforsamling 10.11.2020 vedtatt at det i tillegg skal etableres felles varmtvannsproduksjon med varmepumpeløsninger slik at dagens individuelle beredere blir nedlagt. I tillegg ble det vedtatt felles oppgradering av våtrom. Samlet kostnad om lag kr 130 400 000. Prosjektet vil bli delvis lånefinansiert med løpende uttak fra prosjektlånerammen.
- M-eskatt
- Felleskostnadene: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS301-11495659	A	37.101.675,-	10 år 11 md.	4		Flyt	4,60%
* HUS302-11495659 2	A	16.593.741,-	10 år 11 md.	4		Flyt	4,60%
* HUS303-11495659 2	A	5.517.647,-	10 år 11 md.	4		Flyt	4,60%
* OBBK01-98207767417	A	18.319.670,-	18 år 4 md.	12		Flyt	5,28%
* OBBK02-98207767433	A	1.910.657,-	15 år 11 md.	12		Flyt	5,28%
* OBBK03-98207832251	A	43.563.355,-	25 år 5 md.	12		Flyt	5,28%
* OBOS09-98207922277	A	122.202.655,-	35 år 11 md.	12	01.12.2025	Flyt	5,28%

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 9.277,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	124,-	41.476,-	6.574,-	787.499,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HUS301-11495659	117.875,-	1.159,-		
* HUS302-11495659 2	52.720,-	518,-		
* HUS303-11495659 2	17.525,-	173,-		
* OBBK01-98207767417	58.208,-	415,-		
* OBBK02-98207767433	6.075,-	47,-		
* OBBK03-98207832251	138.406,-	827,-		
* OBOS09-98207922277	388.221,-	1.706,-	01.12.2025	314,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 780.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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 Christoffer Tuft tlf.22 89 62 79 ev. pr. e-post: christoffer.tuft@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/Christoffer Tuft Skaustranda 85, 3209 SANDEFJORD, e-post: christoffer.tuft@obos.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

VEDTEKTER

Vedtekter

For Emanuelfjell borettslag org nr 950 274476

vedtatt på ordinær generalforsamling den 10.05.2006
Sist endret på ordinær generalforsamling den 04.06.2018, 20.06.2022

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

andelseieren er en juridisk person,

andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører

bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Boder

Boder i borettslagets bygninger skal kun leies ut til andelseiere i Emanuelfjell Borettslag. Utleie av bod skal registreres hos styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og markiser, unntatt motordrift på markise.

(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.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med inntil like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Instruks for valgkomiteen i Emanuelfjell borettslag

Vedtatt på generalforsamling 7. mai 2014. Justert på generalforsamling 28. mai 2015.

1. Valgkomiteen velges for ett år av gangen. Valgkomiteen skal bestå av fire medlemmer.

Generalforsamlingen velger fire medlemmer. Valgkomiteens valgte medlemmer skal velges blant andelseiere som har bolig i borettslaget.

Komiteen konstituerer seg selv.

2. Valgkomiteens oppgave er å forberede valg av følgende tillitsvalgte i borettslaget:

- Forslag på tillitsvalgte til styret, herunder særskilt innstilling på valg av leder
- Forslag på tillitsvalgte til valgkomiteen som skal velges av generalforsamlingen.

3. Valgkomiteen skal i sitt arbeid legge til grunn følgende føringer:

a) Forslag på kandidater til styret:

- kandidater som foreslås til styret bør ha et helhetlig og konstruktivt syn på borettslagets virksomhet
- forslag på kandidater må oppfylle krav til representasjon av begge kjønn i styret
- valgkomiteen bør ikke foreslå medlemmer av valgkomiteen til verv i styret
- valgkomiteen bør vurdere å fremme forslag som jevnlig gir en viss fornyelse av styret
- valgkomiteen skal vurdere så vel nåværende tillitsvalgte som nye kandidater til de aktuelle vervene.

b) Forslag på kandidater til valgkomiteen:

- som kandidater til valgkomiteen skal foreslås andelseiere med god kjennskap til borettslaget
- forslag på kandidater skal sikre en representasjon fra alle tun i borettslaget
- valgkomiteen skal fremme forslag som jevnlig gir en viss fornyelse av komiteen
- komiteen skal vurdere så vel nåværende medlemmer som nye kandidater til de aktuelle vervene
- det skal foreslås kandidater som sikrer en jevn fordeling mellom begge kjønn.

4. Borettslaget sørger for å innkalle valgkomiteen til et første møte senest 20. januar hvor komiteen gjennomgår denne instruks og vurderer sin oppgave. Komiteen avholder det antall møter som er nødvendig. Møtene sammenkalles av lederen, eventuelt ved komiteens sekretær.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall. I tilfeller av stemmelikhet vil komiteens leder ha dobbel stemme.

Det skal føres protokoll fra møtene. Det skal protokolleres hvilke henvendelser komiteen har gjort iht til pkt 5) første ledd, og hvor mange forslag på kandidater som er innkommet til komiteen. Det skal også protokolleres om kandidater har vært innkalt til samtale med komiteen. Navn på kandidater og komiteens vurderinger av disse skal ikke fremgå av protokollen. Komiteens endelige forslag på kandidater skal protokolleres.

Protokollen undertegnes av de fremmøtte medlemmer.

5. Valgkomiteen skal på egnet måte oppfordre borettslagets medlemmer til å komme med forslag på kandidater til de ulike verv. Slik oppfordring kan på en hensiktsmessig måte finne sted som informasjonsskriv til den enkelte beboer.

Forslag på kandidater må være kommet fram til komiteen innen den frist som komiteen fastsetter.

6. Valgkomiteen offentliggjør sin innstilling i innkallingen til borettslagets Generalforsamling. Valgkomiteens leder og/eller annet medlem av komiteen presenterer også sin innstilling på Generalforsamlingen.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

for

Emanuelfjell borettslag

Vedtatt i ordinær generalforsamling den 25. mai 2010, endret av ordinær generalforsamling 10.06.2021, sist endret av ordinær generalforsamling 17.06.2024.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 HUSORDENSREGLENE

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

§ 2 GENERELT

Bruk av trappeavsats til vask av utstyr, skopuss o.l. er ikke lov. Aktiviteter skal foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller at det oppstår skade på beboere eller eiendom. All lek med ball skal foregå i ball-bingen.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr er borettslagets eiendom og skal ikke kobles fra eller fjernes fra leiligheten. Andelseier plikter å påse at røykvarsler og brannslokningsutstyr til enhver tid er i orden.

Det er ikke tillatt å montere noen form for antenner på yttervegger, tak, fasade og veranda i Emanuel-fjell Borettslag. Innglassingen skal ikke tildekkes med gardiner eller persienner. Det er ikke lov å tette mellomrommet mellom glassfeltene i innglassingen med tetningslister. Dette vil medføre dårligere sirkulasjon i leilighetene og kan forårsake dannelse av svartsopp.

Skilter o.l. kan kun monteres etter godkjennelse av styret. Kjellerdører skal alltid holdes låst.

Det er heller ikke tillatt å montere varmepumper på fasade inne på veranda.

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler og annet utstyr i felles trapperom eller repos, på felles repos eller oppgangen generelt da dette er til hinder ved rømning og vask av fellesområdene.

Søppelposer skal kastes direkte i søppelsjakt og ikke settes utenfor egen dør. Ei heller for kort tid.

Sykler som ikke er i bruk, skal ikke parkeres permanent i sykkelstativene da disse opptar plass for de som bruker syklene og stativene daglig.

Enkelt vedlikehold på balkonger som renhold, maling og smøring av glideskinner for innglassing er andelseiers ansvar. Det er kun tillatt å bruke de fargene som borettslaget har vedtatt. Farge og type-nummer på maling og beis kan skaf fes hos styret. Innglassingen, duegardiner, og/eller markiser skal ikke demonteres. Ved vedlikehold skal samme farge og kvalitet anvendes og bestilles via styret. Det er beboers ansvar å sørge for at markisen holdes lukket når værforholdene tilsier det.

Veranda skal ikke brukes som lagerplass over lang tid, unntatt ved midlertidig vedlikehold av leiligheten.

§ 3 RO

Det skal være ro i leilighetene og uteområdene i borettslaget i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 07.00 i perioden søndag til torsdag. Fredager og lørdager fra kl. 24.00 til 09.00. Ved større selskapeligheter bør naboene varsles.

Støyende håndverksarbeid i form av banking, bruk av drill m.m. er kun tillatt: • Hverdager i tidsrommet kl. 07.00 - 21.00. • Lørdager i tidsrommet kl. 10.00 - 18.00 • Ikke tillatt på søndager, høytidsdager og helligdager. Større arbeider i leiligheten skal varsles med oppslag i oppgangen og med informasjon og antatt varighet av forstyrrende arbeid.

Musikk og sangøvelser kan foregå på: • Hverdager i tidsrommet kl. 15.00 - 17.00 • Lørdager i tidsrommet kl. 14.00 - 17.00 • Ingen øvelser tillatt på søn- og helligdager/høytidsdager.

Piano eller lignende instrumenter skal støydempes mot gulv og vegg.

All bruk av fyrverkeri på borettslagets område er forbudt.

§ 4 DYREHOLDSREGLER

Dyrehold som gjelder dyr i eierforhold og pensjon er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

§ 4-1 Ved anskaffelse av hund og katt må disse meldes og registreres hos Dyreutvalget i Emanuelfjell Borettslag ved utfylling av eget registreringsskjema. Skjema ligger elektronisk på borettslagets hjemmeside under Dyreutvalg. Det er ikke tillatt med hunderaser som er ulovlig å ha i Norge jfr. kap. 6, § 19 i lov om hundehold (hundeloven). Når dyr som er anskaffet ikke lenger er å betrakte som hjemmehørende i leiligheten, forpliktes dyreeier å gi beskjed til Dyreutvalget om at dyret er gitt bort eller avlivet.

§ 4-2 Generelt innbefatter tillatelse til dyrehold kun hold av ett dyr pr. leilighet. Om ønske av utvidelse av denne tillatelse må dette søkes spesielt om til Dyreutvalget, som vil framlegge saken for styret.

§ 4-3 Hunder/katter skal føres i bånd innenfor Emanuelfjell Borettslags område. Se forøvrig særskilt skilting for de aktuelle områder. Hundeeiere plikter å gjøre seg kjent med Oslo bys politivedtekter angående hundehold/dyrehold. Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong eller i forhage. Eier av hund/katt forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer fra veier, plener, trappeoppganger og lignende. Balkong eller forhage må heller ikke brukes som avtrede for dyr. Lufting av hund bør ikke foretas av små barn. Det forutsetter at fører av hund må ha full kontroll over dyret. Dette reglementet gjelder også for dyr på besøk i borettslaget.

§ 4-*4* Alle hundeeiere er forpliktet til å møte opp på hundedugnader som borettslaget finner det nødvendig å holde. Opplysninger om disse vil komme som oppslag på infotavler eller ved rundskriv i postkasse.

§ 4-*5* Det er forbudt å la hund eller katt nedkomme med valper/kattunger i leiligheten. Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekallelse av tillatelsen til å holde dyr. Med oppfostring menes valper/kattunger fra 0 dager til 8 uker.

§ 4-*6* Kommer det berettigede klager fra borettslaget eller andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte generer naboer eller borettslaget generelt, skal andelseier gjøre seg innforstått med at dyret straks må fjernes fra leiligheten om ikke forholdet øyeblikkelig blir rettet etter skriftlig påtale fra styret.

§ 4-*7* Katter skal ID-merkes med elektronisk brikke evt. ved tatovering i øret. Katter uten slik merking vil kunne innfanges etter vedtak i styret og bli levert til omplassering, eller avlives av veterinær. Det henstilles også til eier av hunder å ID merke disse.

§ 4-*8* Dyreeier/andelseier er kjent med at gitte tillatelse er gyldig så lenge dyreholdet holdes innenfor reglementet. Videre erklærer dyreeier/andelseier seg enig i at dyreholdstillatelsen kan trekkes tilbake med øyeblikkelig virkning hvis dyreholdet er klanderverdig og ikke innpasses i borettslaget og dets reglement.

§ 5 TRAFIKK OG PARKERINGSREGLEMENT

§ 5.1 Emanuelfjell Borettslag har to parkeringshus til sin disposisjon hvor hver andelseier har sin tildelte plass. Videre har borettslaget to områder som er avsatt til gjesteparkering.

§ 5.2 Andelseiere skal i hovedsak til enhver tid benytte sin parkeringsplass ved all parkering. Det er tillatt å parkere på gjesteparkering i et kort tidsrom (30 - 60 min) på ukedagene mellom klokken 09:00 og 17.00. Biler som lekker olje/væske skal ikke parkere i P-hus eller på borettslagets område.

Ved snuplass gjelder egen skilting. Ved overtredelser blir kjøretøyet ilagt gebyr.

I helger og høytidsdager er det totalt forbudt for andelseiere å parkere på gjesteparkeringen. Dette gjelder både for egen bil eller bil som disponeres av andelseier. Med dette menes eksempelvis: firmabil, lånt bil og leasing bil, taxi eller biler med firmalogo.

Brudd på parkeringsreglementet kan medføre ilagt gebyr uten varsel.

Gjester kan stå på gjesteparkeringene i maksimalt 3 påfølgende døgn / 72 timer, uavhengig om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden. Til dette trengs ingen spesiell tillatelse. Etter 72 timer skal kjøretøyet være fjernet i minimum 48 timer før ny parkering er tillatt. Unntak her se § 5.4.

Brudd på disse regler vil medføre bøtlegging om parkeringstiden er overskredet. Om ikke bilen flyttes etter dette, blir konsekvensen bøtlegging av kjøretøyet. Alle omkostninger i en slik forbindelse vil bli belastet kjøretøyets eier.

Kjøretøy med totalvekt over 3500 kg kan ikke parkeres på gjesteparkeringen eller borettslagets område. Disse henvises til ringveien.

§ 5.3 All unødig kjøring innenfor bommene er forbudt. Må man kjøre inn uten skriftlig tillatelse, skal man betale i automaten. Det bør være aktivitet rundt bilen og hver andelseier forplikter seg til å gjøre seg ferdig så raskt som mulig. Maks parkeringstid er 30 min. Det er ingen oppstillingsplasser inne på området. Biler som står parkert på indre området uten tillatelse vil blir bøtlagt uten varsel. Ved eventuelt innkjøring skal kjøring skje i gangfart (maks 5 km/t). Ved flytting, ta kontakt med styret for utvidet tidsrom av innkjøring/parkering.

§ 5.4 Andelseiere som har besøkende som ønsker å parkere her lenger enn 3 døgn / 72 timer må ta skriftlig kontakt med trafikkutvalg eller styret og få godkjenning for det tidsrommet man ønsker å stå der.

§ 5.5 Ved transport av varer fra P-hus kan andelseiere benytte seg av trallene som står til disposisjon i hvert P-hus. Disse skal returneres umiddelbart etter bruk. Ellers henvises andelseier til å benytte rundkjøringen til av og pålessing (30 — 45 min).

§ 5.6 Vask og større reparasjonsarbeider av kjøretøyer på borettslagets område (også parkeringshus) er ikke tillatt. Videre er det ikke tillatt å benytte parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøy og/eller tilhenger. Dekkskift skal hovedsakelig skje på egen P-plass eller utenfor borettslagets område.

§ 5.7 Biler som står i parkeringshusene, må til enhver tid være låst. All skade som kan bli påført parkerte biler i borettslagets parkeringshus, er borettslaget uvedkommende. Av hensyn til fare for brann er all lagring av dekk og andre ting forbudt i P-husene. Gjenstander som blir hensatt, vil bli fjernet uten varsel for andelseiers regning.

Det er kun tillatt å ta ut strøm for godkjente motorvarmere.

Styret skal kontaktes for montering og eventuelt bestilling av elbilladere. Elbiler og ladbare hybridbiler har ikke lov å lade i ordinære strømkontakter. Ved misbruk vil kontakten blendes og kostnad belastes beboer.

§ 5.8 Det er ikke tillatt å hensette avskiltede biler på borettslagets område utenom P-husene.

Har en andelseier plassert en uregistrert bil på sin plass i parkeringshuset, skal bilen være flyttbar og tydelig merket med eiers navn og adresse og eventuelt mobil nr.

§ 5.9 Parkeringshusene skal til enhver tid være låst.

§ 6 SØPPEL.

Alle i Emanuelfjell Borettslag kildesorterer sitt husholdningsavfall. Nedkastlukene i 1 og 2. etg. skal brukes. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting eller oljeavfall gjennom nedkastluken. Når den ikke er i bruk skal deksel til søppelsjakt alltid holdes lukket. Enkelte måneder i året vil det være anledning å kaste større søppel. Dette vil bli opplyst ved runskriv, oppslag i oppgangene og på Vibbo. El-avfall settes i rundkjøringen (bilbrygge). Beboerne besørger selv kasting. Bilen tar ikke med seg spesialavfall/miljøavfall. Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesarealer som trapperom, kjeller, garasje og bodanlegg.

§ 6.1 Alle i Emanuelfjell Borettslag kildesorterer sitt husholdningsavfall. Nedkastlukene i 1 og 2. etg. skal brukes. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting eller oljeavfall gjennom nedkastluken. Når den ikke er i bruk skal deksel til søppelsjakt alltid holdes lukket.

§ 6.2 Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesarealer som trapperom, kjeller, garasje og bodanlegg.

§ 6.3 Det er ikke tillatt å hensette papir og kartong ved papircontainerne når disse er fulle. Esker og kartonger skal brettes sammen for å utnytte plassen i containeren best mulig.

§ 6.4 Enkelte måneder i året vil det være anledning å kaste større søppel. Dette vil bli opplyst ved rundskriv, oppslag i oppgangene og på Vibbo. El-avfall settes i rundkjøringen (bilbrygge). Beboerne besørger selv kasting. Bilen tar ikke med seg spesialavfall/miljøavfall.

§7 RENHOLD.

Renhold av trappavsats, trapper og heis en gang pr. uke er satt bort. Andelseierne har ansvar for å vaske i tillegg ved behov. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger hvis nåværende ordning ikke fungerer eller respekteres.

§ 8 BRUK AV RULLEGARDINEN PÅ LUFTEVERANDAEN.

Beboere som har rullegardinen oppe, plikter ved normalt tilsyn å tilse at fugler ikke søker tilflukt på deres lufteveranda eller at fugler bygger rede der.

§ 9 SIKRING MOT VANNSKADER:

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser i ledningene. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet. (som f.eks. Q-tips, våtservietter, munnbind etc.) I toalettet skal det kun avføring, urin og toalettpapir.

§ 10 BARNESIKRING

Takluker og oppgangsvinduer skal normalt være lukket og låst. Lufting under tilsyn er tillatt.

§ 11 DUGNADER.

Beboerne bør møte til dugnad. Kunngjøring om dugnadsdager blir satt opp ved oppslag i hver oppgang. Ved å delta i dugnader blir man godt kjent med naboene. Deltagelse i dugnader styrker samhold og trivsel i borettslaget.

§ 12 MATING AV FUGLER.

Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets eiendom da det tiltrekker rotter, mus, villkatter, duer og måker.

§ 13 GRILLING

Av hensyn til brannfaren er det ikke tillatt å grille med kull- eller engangsgrill på verandaene og i forhagene. I henhold til norsk lov er det kun tillatt å oppbevare inntil 2 stk 11 kg gassbeholder. Beholderne skal ikke etterlates på balkonger, boder eller i fellesarealer når grillen ikke er i bruk.

§ 14 OVERLATING

All overlating av leiligheter i Emanuelfjell Borettslag skjer etter borettslagsloven og må godkjennes av styret på forhånd.

§ 15 ANSVARSFORHOLD

Andelseiere har, i henhold til norsk lov, objektivt ansvar for eventuelle skader, ødeleggelser og hærverk som de eller noen av deres husstandsmedlemmer eller husdyr måtte påføre Emanuelfjell Borettslag.

§ 16 MELDINGER OG HENVENDELSER

Henvendelser til styret om brudd på husordensregler skal skje skriftlig ved brev eller e-post til den postadressen borettslaget har fastsatt for dette formålet. Andelseierne skal følge anvisninger gitt av borettslagets styremedlemmer, utvalgsmedlemmer eller vaktmester i form av rundskriv, oppslag eller personlig melding. Beboer oppfordres også til å gjøre seg kjent med informasjonen som gis på Vibbo.

Trakassering av tillitsvalgte i deres valgte funksjon anses som vesentlig brudd på husordensreglene.

§ 17 HEIS

Det er ikke tillatt å leke i eller med heisene.

§ 18 VENTILASJON OG LUFTING

Det er ikke tillatt å koble seg på ventilasjonsanlegget med en ekstra avtrekksvifte eksempelvis beregnet på komfyr. Dette vil påvirke avtrekket i hele oppgangen. Det skal kun benyttes kull-filter i avtrekksvifter. Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetens inngangsdør. Tørkeverandaene skal benyttes til lufting og tørking av tøy. Ventiler over vinduene må alltid stå åpne, og det skal være gjennomlufting mellom rommene i leiligheten. Det er ikke tillatt å montere varmepumper i leiligheter.

§ 19 RØMINGSVEIER FRA LEILIGHETENE

Vi har 2 rømningsveier fra leilighetene.

1. Trappeoppgangen

Det skal ikke hensettes noen gjenstander på repoet eller i trappen. Heisen skal IKKE brukes ved brann.

2. Lufteverandaen

Luken i skilleveggen på verandaen mellom leilighetene må ikke blokkeres. Det samme gjelder for luken i gulvet og stigen ned til verandaen under.

§ 20 BRUK AV BODANLEGG

Boder skal brukes i samsvar med oppslag i bodhusene. Fremleie kan kun skje til andelseiere i Emanuelfjell Borettslag og først etter at styret har godkjent det.

§ 21 BRUK AV FORHAGER

Leiligheter som disponerer forhager er ansvarlig for at vegetasjonen holdes i orden og at max høyde på vegetasjonen er 185 cm. Hageredskaper kan lånes ved henvendelse til styret.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 23.04.2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 375
EMANUELFJELL BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i EMANUELFJELL 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:

23. april 2025 kl. 18:00, Auditoriet Tiurleiken skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. In-ordning på fellesgjeld
9. Søppelkontainer
10. Veranda som lagerplass
11. Skjeve dørkarmer luftebalkong
12. Endring av regler for gjesteparkering
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av Valgkomité
16. Underutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i EMANUELFJELL 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tom Windvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner velges under generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0375 Emanuelfjell Borettslag.pdf
2. 375 Årsregnskap 2024.pdf
3. RVS Årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 443.000.-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 443.000.-

Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andre honorarer kr. 150.000.-

Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr. 150.000.-

Sak 8

In-ordning på fellesgjeld

Forslag fremmet av:
Wenche Jonsløkken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Emanuellfjell borettslag har i dag 7 lån. Husleien har økt vesentlig den siste tiden, grunnet høye renter. Et sted må husleien stoppe og stige.

Enkelte beboere har kanskje oppsparte midler, eller får bedre betingelser i sitt bankforhold enn i dag.

En individuell nedbetaling av fellesgjeld er positivt for borettslaget, da gjelden blir lavere og verdien på boligen øker, samt at felleskostadene går ned.

Styrets innstilling

Etablering av IN-ordning er kostbart. Etableringskostnad til OBOS er kr. 32 500. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr. 5 000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel fellesgjeld. Årlig kostnad for borettslaget vil være kr. 20 000 pr. lån etter etableringsåret.

I tillegg må vil det være en kostnad ovenfor bankene.

Borettslaget har pr. idag 7 lån, hvor kun 4 av disse kan knyttes til IN-ordningen. Altså vil vi få en årlig ekstra kostnad på kr. 80 000.

Nye lån kan ikke tas med i denne avtalen, som igjen vil føre til at andelseiere som har betalt ned sin fellesgjeld, igjen vil få ny/økt fellesgjeld.

Forslag til vedtak

Jeg ber styret om å utrede In-ordning for Emanuelsen borettslag, for alle 7 lån.

Sak 9

Søppelkontainer

Forslag fremmet av:
Christin Klingenberg Daniel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi er heldige som har en stor konteiner som kommer annahver måned. Men det er alltid ting som blir kastet der som ikke er lov, dessverre.

Dette medfører bøter til borettslaget og etterhvert så stor utgift at felleskostnader øker.

Forslag til vedtak
Kutte ut container for større avfall

Sak 10

Veranda som lagerplass

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Veranda skal ikke brukes som lagerplass over lang tid, unntatt ved midlertidig vedlikehold av leiligheten.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at dette blir tatt inn i husordensregler § 2 GENERELT

Forslag til vedtak
Styret anbefaler at dette blir tatt inn i husordensregler § 2 GENERELT

Sak 11

Skjeve dørkarmer luftebalkong

Forslag fremmet av:
Stein Sverre Tinnå

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I flere leiligheter er døra til luftebalkongen et svakt punkt. Skjevhet kan gjøre at døra er vanskelig å lukke, lukkebeslag i dørkarmen ødelegges, og det kan bli trekk så den dyre varmen forsvinner. Noe kan justeres, men skjevheten kommer tilbake etter en tid.

I energikartleggings-rapporten som ble utdelt på ekstraordinært årsmøte er det klart at det er grunnleggende å redusere varmetap. Trekkfulle dører slipper kulda inn så mer oppvarming blir nødvendig.

I første omgang bør det kartlegges hvor mange dører det dreier seg om, og om utskifting er nødvendig eller om andre tiltak kan varig redusere slitasje og trekk.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om kartlegging av tilstanden til verandadører

Forslag til vedtak

I flere leiligheter er døra til luftebalkongen et svakt punkt. Skjevhet kan gjøre at døra er vanskelig å lukke, lukkebeslag i dørkarmen ødelegges, og det kan bli trekk så den dyre varmen forsvinner. Noe kan justeres, men skjevheten kommer tilbake etter en tid. I energikartleggings-rapporten som ble utdelt på ekstraordinært årsmøte er det klart at det er grunnleggende å redusere varmetap. Trekkfulle dører slipper kulda inn så mer oppvarming blir nødvendig. I første omgang bør det kartlegges hvor mange dører det dreier seg om, og om utskifting er nødvendig eller om andre tiltak kan varig redusere slitasje og trekk.

Sak 12

Endring av regler for gjesteparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gammel tekst
Gjester kan stå på gjesteparkeringene i maksimalt 3 påfølgende døgn / 72 timer, uavhengig om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden. Til dette trengs ingen spesiell tillatelse. **Etter 72 timer må bilen være borte i 14 dager**

Ny tekst
Gjester kan parkere på gjesteparkeringen i maksimalt 3 påfølgende døgn (72 timer), uavhengig av om kjøretøyet er flyttet eller benyttet. **Etter 72 timer skal kjøretøyet være fjernet i minimum 48 timer før ny parkering er tillatt.**

Styrets innstilling

Styret ber beboere stemme for endringen.

Forslag til vedtak

Styret ber beboere stemme for endring i parkeringsreglementet

---

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- John Erik Tinglev
- Jon Trygve Vatn

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

- Agnieszka Starosławska-Michalak
- Tore Gravli

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 14

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:

- Camilla Kampevold

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

- Jon Trygve Vatn

Sak 15

Valg av Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Eirik Hägg Berge
- Finn-Gunnar Abildsnes
- Unni Hansen-Dahl

Sak 16

Underutvalg

Roller og kandidater

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

- Agnieszka Starosławska-Michalak

Valg av 6 hagelaget Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som hagelaget:

- Bente Moss
- Eli Evensen
- Grethe Karlsen
- Ignacio Fernandez Ruano
- John Andresen
- Katka Eminovic

Valg av 3 trivsel- og velferdsutvalget Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som trivsel- og velferdsutvalget:

- Agnieszka Starosławska-Michalak
- Albin Maksimovic
- Joussef Kibbou

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

- Hans Andre Bull
- Jan Erik Evensen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/2025

Styret har i perioden hatt ansvar for den daglige driften av Emanuelfjell Borettslag og arbeidet med helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Styret har behandlet en betydelig mengde henvendelser og saker via e-post, Vibbo og telefon.

Styremøter avholdes 1 til 2 ganger i måneden etter behov, og varer i gjennomsnitt cirka 3 timer per møte. I perioden har styret behandlet totalt 182 styresaker.

Styret har hatt en rekke møter og befaringer både på dagtid og kveldstid med leverandører og ulike firma som vi samarbeider med.

To av styrets medlemmer representerer borettslaget i styret for Romsås Vaktmestersentral (RVS). Samarbeidet med styrene i de andre borettslagene på Romsås og de ansatte i RVS er svært godt.

Styremedlemmene har også deltatt på høstseminar og ulike webinarer arrangert av OBOS.

Arrangementer

Første søndag i advent ble det arrangert julegrantenning med underholdning fra Romsås Janitsjar, til stor glede for både store og små beboere. Det ble servert gløgg og kakao samt pepperkaker. Og barna fikk som vanlig godtposer.

Styret og velferdsutvalget har kommet i gang med å arrangere nabolagscafé i kjellerstua. Det har vært godt oppmøte de gangene det har vært arrangert og styret har inntrykk av at tiltaket blir tatt godt imot av beboerne i Emanuelfjell.

Skadeforebygging og vedlikehold

Rehabiliteringen av rør og baderom samt utskifting til felles varmtvannsberedere har nær eliminert vannskader i leilighetene.

Dessverre har det vært noen tilfeller av vanninntrenging via tak og grunn, hovedsakelig skader som ikke er dekket av forsikring. Dette har medført betydelige kostnader for borettslaget. I alle tilfeller ble tak eller gavlvegg åpnet for å utbedre skadene.

Forsikringspremien for borettslaget økte ikke i takt med prisstigningen, da vårt totale skadeomfang heldigvis er gått ned.

Styrevakter og beboerservice

I 2024/25 har styret hatt åpent styrerom en mandag måneden i Odvar Solbergs vei 78. Her kan beboere:

- Melde saker til styret
- Bestille og betale for leie av Fjellstua
- Få ordnet nøkkelbrikker og andre praktiske behov

Ett styremedlem har hatt kontortid i OSV 114 hver onsdag for å ivareta leietakere. Dette styremedlemmet har også utført noe enkelt innvendig vedlikehold og organisert renhold i OSV 114.

Oppgradering av Fjellstua

Fjellstua ble rammet av en vannlekkasje sommeren 2024, og siden kjøkkengulv og nedre del av skapene måtte byttes ut for forsikringsselskapets regning, valgte vi å foreta følgende oppgradering mens det sto på:

- Installasjon av nytt, moderne kjøkken
- Enkel oppussing av toalettene

Energisparing og belysning

All utebelysning er nå byttet til LED-lamper styrt av astrour. De gamle lampene hadde et årlig forbruk på over 59 000 kWh, mens de nye LED-lampene vil redusere forbruket med omtrent 43 000 kWh per år. Dette er penger spart. Prosjektet ble utført av Trygg Elektro AS i november 2024 og er finansiert av OBOS Grønne midler.

Andre prosjekter

- Styret har arbeidet med en energirapport og vurdert lønnsomheten av å installere vannmålere.
- I forbindelse med energikartleggings-rapporten fikk borettslaget utarbeidet oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov av boligmassen.
- Tilbud på nye inngangsdører til leilighetene ble innhentet i tråd med vedtak fra årsmøtet. Beboere kunne selv velge om de ønsket å kjøpe ny dør med hvit eller brun innside. Antall bestilte dører er 69.
- Velferdskomiteen har arrangert Halloween-fest og juleverksted for barna i borettslaget. Kjellerstua står gratis til disposisjon for borettslagets medlemmer for arrangementer som er åpen for Emanuelfjells beboere. Andre arrangement betaler en symbolsk leie. Kjellerstua brukes stadig til barnebursdager, og vi oppfordrer borettslagets medlemmer til å bruke rommet flittig.
- Installasjon av ny felles løsning på Romsås for tilgang til bommer for nødetater, kommunale tjenester, brøytemannskap mm.
- Installasjon av ny døråpner-tjeneste for garasjene.

Kommunikasjon med beboere

Styret tilstreber økt tilgjengelighet med fortløpende oppfølging av saker som meldes inn via mail/ Vibbo, og er derfor fleksibel ved henvendelser utenom den månedlige styrevakta. Styret jobber svært godt sammen og har en god fordeling av arbeidet mellom seg. Styrevakt-telefonen går på rundgang blant styremedlemmene med en ukes ansvar per medlem, noe som sørger for god ansvarsfordeling mellom styremedlemmene. Styret har lagt stor vekt på digitalisering og har forbedret struktur på dokumenter, Vibbo og e-posthåndtering.

Styret sender ut rundskriv ved behov og har sendt ut kvartalsvise rapporter med oppdatering på større saker vi har jobbet med.

Styret har fått positive tilbakemeldinger på kort responstid, men vi er naturligvis alltid åpen for forbedringer, og håper beboere som har noe på hjertet tar kontakt.

De som ikke er digitale kan selvsagt fortsatt legge brev i postkassene til styret.

Rapport fra Hagelaget:

Det ble satt ut nye blomsterkasser på alle tre tun. Det ble også planta langs gangveien på nedre tun. Alle rundkjøringene ble pyntet til 17 mai, og nede ved ringveien. Katka jobber mye med bedet i skråningen ned mellom nr 80 og 82, det er veldig pent.

Alle bed ble luket med jevne mellomrom utover sommeren. Det ble også plantet veldig fint i bedet bak Fjellstua. På høsten ble det planta Ericaer på snuplassene.

Hagelaget takker for hjelp med vanning og vannelister, dette ønsker vi også til sommeren. Vi trenger hjelp til vanning av de 3 japanske kirsebærtrærne som ble plantet i 2023, da de trenger ekstra vann utover våren. Vann ute kan ikke settes på før det er frostsikkert, og vannkanner er tungt å bære.

Det har vært en del brudd på parkeringsreglementet og vi oppfordrer beboerne til å bli bedre kjent med reglementet, for vi kan bedre enn dette.

Ved feiring i garasjene, så var de fleste veldig flinke og fikk sine biler ut i tide, men det er noen som må følges opp.

Trafikkutvalget har hatt noen kontroller i p-husene og funnet en del unødige ting som blir oppbevart på plassene. Beboere oppfordres til å bruke bodene sine.

Odvar Solbergsvei 114

Det er stort sett fullt belegg i hyblene. Inntektene dekker kostnader til lån, renter og vedlikehold.

Til generalforsamlingen i Emanuelfjell Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Emanuelfjell Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

EMANUELFJELL BORETTSLAG
ORG.NR. 950 274 476, KUNDENR. 375

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 066 251**	**538 997**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 895 822	-3 385 865
Tilbakeføring av avskrivning	15	131 312	117 852
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	77 011
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-43 444	-267 530
Tillegg for nye langsiktige lån			12 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-4 815 637	-6 003 978
Innsk. øremerk. bankkto		-13 464	-10 235
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 845 411**	**2 527 255**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 220 840**	**3 066 252**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 609 812	6 119 891
Kortsiktig gjeld	-1 388 972	-3 053 640
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 220 840**	**3 066 251**

EMANUELFJELL BORETTSLAG
ORG.NR. 950 274 476, KUNDENR. 375

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	33 253 366	31 051 604	33 237 000	34 924 000
Andre anlegg	10	1 792 388	0	0	0
Andre inntekter	3	504 417	2 779 765	2 200 000	2 350 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**35 550 171**	**33 831 369**	**35 437 000**	**37 274 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-238 234	-98 856	-169 500	-172 000
Styrehonorar	5	-625 700	-402 000	-430 000	-443 000
Avskrivninger	15	-131 312	-117 852	-150 000	-132 000
Revisjonshonorar	6	-18 000	-28 688	-30 000	-31 000
Andre honorarer		0	-200 000	-150 000	-150 000
Forretningsførerhonorar		-348 780	-331 225	-352 000	-370 000
Konsulenthonorar	7	-259 441	-1 098 039	-130 000	-150 000
Kontingenter		-62 800	-64 225	-64 225	-64 000
Drift og vedlikehold	8	-4 351 829	-10 828 954	-2 635 000	-2 900 000
Forsikringer		-1 311 551	-973 419	-1 100 000	-1 420 000
Kommunale avgifter	9	-4 015 681	-3 448 303	-3 977 000	-4 510 000
Andre anlegg	10	-639 912	-426 552	-100 000	-100 000
Kostnader sameie		-2 849 153	-2 593 708	-2 830 000	-2 830 000
Energi/fyring		-1 635 447	-3 142 808	-1 900 000	-1 900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 810 275	-2 182 053	-1 850 000	-1 924 000
Andre driftskostnader	11	-1 338 590	-1 047 084	-1 028 500	-1 191 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 636 706**	**-26 983 765**	**-16 896 225**	**-18 287 000**
DRIFTSRESULTAT		**15 913 465**	**6 847 604**	**18 540 775**	**18 987 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	38 966	36 598	0	0
Finanskostnader	13	-13 056 610	-10 270 067	-13 008 000	-12 900 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-13 017 644**	**-10 233 469**	**-13 008 000**	**-12 900 000**
ÅRSRESULTAT		**2 895 822**	**-3 385 865**	**5 532 775**	**6 087 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 385 865		
Reduksjon udekket tap		2 895 822	0		

EMANUELFJELL BORETTSLAG
ORG.NR. 950 274 476, KUNDENR. 375

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	176 558 153	176 558 153
Tomt		1 113 544	1 113 544
Andre varige driftsmidler	15	234 541	322 410
Miljøbankkonto, øremerket		80 376	483 215
SUM ANLEGGSMIDLER		**177 986 615**	**178 477 322**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		8 035	8 649
Forskuddsbetalte kostnader		103 735	97 568
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Driftskonto OBOS-banken		1 938 384	5 456 767
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 406	0
Sparekonto OBOS-banken		1	1
Innestående i andre banker		556 251	556 905
SUM OMLØPSMIDLER		**2 609 812**	**6 119 891**
SUM EIENDELER		**180 596 427**	**184 597 212**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 314 * 100		31 400	31 400
Udekket tap	16	-76 365 869	-79 261 691
SUM EGENKAPITAL		**-76 334 469**	**-79 230 291**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	247 876 333	252 691 970
Borettsinnskudd	18	7 610 600	7 610 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	54 991	471 294
SUM LANGSIKTIG GJELD		**255 541 924**	**260 773 864**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		834 895	1 078 656
Skyldige offentlige avgifter	20	6 978	185
Påløpte renter		533 161	1 294 352
Påløpte avdrag		-1	678 934
Annen kortsiktig gjeld	21	13 939	1 512
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 388 972**	**3 053 640**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**180 596 427**	**184 597 212**
Pantstillelse	22	340 230 600	343 980 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2025
Styret i Emanuelfjell Borettslag

Camilla Pessoa Kampevold | Bente Engebretsen | John Erik Tinglev

Jon Trygve Vatn | Tom Windvik

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	33 210 918
Ekstra kjellerbod	26 016
Markise	21 600
Eiendomsskatt	688
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**33 259 222**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-5 856
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**33 253 366**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Bompenger	288 562
Diverse	81 834
Forsikringserstatning	30 398
Fjellstuen utleie	47 720
NAYAX, innbetaling Fjellstuen og annet	44 504
Nøkler	600
Utleie	10 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**504 417**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-116 163
Påløpte feriepenger	-14 009
Arbeidsgiveravgift	-106 578
Arbeidsklær	-1 485
SUM PERSONALKOSTNADER	**-238 234**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 625 700.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 57 512, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand		-96 789
OBOS Prosjekt AS		-73 064
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS		-78 588
A.R.Regnskap og konsulenttjenester		-11 000
Energikartlegging Obos Prosjekt	-433 987	
Tilskudd Enova	206 250	
Tilskudd Oslo kommune	227 737	
SUM		0
SUM KONSULENTHONORAR		**-259 441**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Nye bommer; Proxll	-17900	
Nye bommer; Swarco	-454505	
SUM		-472405
Ny belysning ute/garasje	-483 215	
Tilskudd Miljøtiltak Obos	483 215	
SUM		0
Sittegrupper/grill/vedlikeh. lekeplass, over flere år.Årest sum:	-56 383	
Tilskudd Sprebankstiftelsen	56 383	
SUM		0
Drift/vedlikehold elektro		-232 525
Drift/vedlikehold bygninger		-1 703 961
Drift/vedlikehold VVS		-89 112
Drift/vedlikeh. utvendige anlegg		-193 209
Drift/vedlikehold heisanlegg		-993 289
Drift/vedlikehold brannsikring		-65 364
Drift/vedlikehold vaskerianlegg		-31 639
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		-16 425
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		-446 723
Drift/vedlikehold søppelanlegg		-30 810
Kostnader leiligheter, lokaler		-77 307
Erstatning v/vannskader		-6 060
Egenandel forsikring		7 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		**-4 351 829**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-692
Vann- og avløpsavgift	-2 696 099
Renovasjonsavgift	-1 318 890
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 015 681**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG	
Leieinntekter	1 792 388
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**1 792 388**
KOSTNADER ANDRE ANLEGG	
Drift/vedl.hold	-1 421
Administrasjon	-17 040
Inventar	-140 995
Strøm og/eller nettleie	-480 456
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-639 912**
SUM ANDRE ANLEGG	**1 152 476**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-254 687
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-64 486
Driftsmateriell	-109 472
Diverse utstyr	-67 639
Vakthold	-42 665
Renhold ved firmaer	-457 689
Andre fremmede tjenester	-6 182
Kontor- og datarekvisita	-65 015
Kopieringsmateriell	-7 991
Trykksaker	-36 563
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 475
Andre kostnader tillitsvalgte	-57 512
Andre kontorkostnader	-94 692
Telefon, annet	-16 907
Porto	-50
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 883
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-8 371
Gaver	-4 180
Bank- og kortgebyr	-3 269
Velferdskostnader	-23 862
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 338 590**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	25 502
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 464
SUM FINANSINNTEKTER	**38 966**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 817 644
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-787 230
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-261 765
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 026 438
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-108 386
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 409 868
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 645 169
Renter på leverandørgjeld	-110
SUM FINANSKOSTNADER	**-13 056 610**

NOTE: 14

Kostpris/Bokf.verdi 1974	38 425 000
Hybelhus, Odvar Solbergs vei 114, tilgang 2013	24 000 000
Tilgang 2001	16 753 263
Tilgang 2003	5 033 653
Tilgang 2001-2006	63 648 703
Tilgang 2019-2021	28 697 535
SUM BYGNINGER	**176 558 153**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.96/bnr.66 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2014	67 076	
Avskrevet tidligere	-67 075	
Avskrevet i år	-1	
		0
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2015	81 000	
Avskrevet tidligere	-80 999	
Avskrevet i år	-1	
		0
Avfallskomprimator	20 698	
Avskrevet tidligere	-20 697	
		1
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2024	43 444	
Avskrevet i år	0	
		43 444
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2018	17 749	
Avskrevet tidligere	-17 748	
		1
Ballbinge		
Tilgang 2016	381 250	
Avskrevet tidligere	-381 249	
		1
Brannvarslingsutstyr		
Tilgang 2017	651 638	
Avskrevet tidligere	-558 546	
Avskrevet i år	-93 092	
		0
Lekeplass		
Tilgang 2023	267 530	
Avskrevet tidligere	-38 218	
Avskrevet i år	-38 218	
		191 094
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**234 541**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-131 312**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2006	-74 100 000	
Nedbetalt tidligere	33 640 838	
Nedbetalt i år	2 069 610	
		-38 389 552
Husbanken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2006	-36 480 000	
Nedbetalt tidligere	18 384 743	
Nedbetalt i år	925 513	
		-17 169 744
Husbanken 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2006	-11 020 000	
Nedbetalt tidligere	5 003 753	
Nedbetalt i år	307 070	
		-5 709 177
OBOS BOLIGKREDITT		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-22 640 719	
Nedbetalt tidligere	3 469 781	
Nedbetalt i år	606 640	
		-18 564 298
OBOS BOLIGKREDITT		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2019	-2 450 441	
Nedbetalt tidligere	429 513	
Nedbetalt i år	78 608	
		-1 942 320
OBOS BOLIGKREDITT		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-48 307 129	
Nedbetalt tidligere	3 580 346	
Nedbetalt i år	828 196	
		-43 898 587
OBOS BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2021	-35 000 000	
Økning tidligere år	-88 000 000	
Nedbetalt tidligere	796 345	
Nedbetalt i år	0	
		-122 202 655
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-247 876 333**

SUM NEDBETALING I ÅR	**4 815 637**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS BANKEN** **Første avdrag er 30/12-2025** **Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2025**
105, 106, 107, 108, 109, 110	250
111, 112, 113, 114, 119, 120	250
121, 122, 123, 124, 125, 126	250
127, 128, 135, 136, 137, 138	250
139, 140, 141, 142, 205, 206	250
207, 208, 209, 210, 219, 220	250
221, 222	250
1001, 1002, 1011, 1012, 1013, 1014	300
2001, 2002, 2003, 2004, 2011, 2012	300
2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018	300
2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028	300
2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034	300
3001, 3002, 3003, 3004, 3011, 3012	300
3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018	300
3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028	300
3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034	300
4001, 4002, 4003, 4004, 4011, 4012	300
4013, 4014, 4015, 4016, 4017, 4018	300
4023, 4024, 4025, 4026, 4027, 4028	300
4029, 4030, 4031, 4032, 4033, 4034	300
5003, 5004, 5011, 5012, 5013, 5014	300
5017, 5018, 5023, 5024, 5025, 5026	300
5027, 5028, 5029, 5030, 5031, 5032	300
5033, 5034, 6003, 6004, 6011, 6012	300
6025, 6026, 6027, 6028, 6029, 6030	300
6031, 6032, 6033, 6034, 7011, 7012	300
7013, 7014, 7025, 7026, 7029, 7030	300
7031, 7032, 8011, 8012, 8013, 8014	300
8025, 8026, 8029, 8030, 8031, 8032	300
1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010	350
1019, 1020, 1021, 1022, 1035, 1036	350
1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042	350
2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010	350
2019, 2020, 2021, 2022, 2035, 2036	350
2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042	350
3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010	350
3019, 3020, 3021, 3022, 3035, 3036	350
3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042	350
4005, 4006, 4007, 4008, 4009, 4010	350
4019, 4020, 4021, 4022, 4035, 4036	350

4037, 4038, 4039, 4040, 4041, 4042	350
5007, 5008, 5009, 5010, 5019, 5020	350
5021, 5022, 5037, 5038, 5039, 5040	350
5041, 5042, 6007, 6008, 6009, 6010	350
6019, 6020, 6021, 6022, 6037, 6038	350
6039, 6040, 6041, 6042, 7009, 7010	350
7019, 7020, 7021, 7022, 7039, 7040	350
7041, 7042, 8009, 8010, 8019, 8020	350
8021, 8022, 8039, 8040, 8041, 8042	350
1003, 1004, 1015, 1016, 1017, 1018	400
1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034	400

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1974	-7 562 800
Øket 1994	-23 900
Øket 2006	-23 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-7 610 600**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-54 991
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-54 991**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 406
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 572
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-6 978**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-14 009
Purregebyr	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-13 939**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 610 600
Pantelån	247 876 333
TOTALT	**255 486 932**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	176 558 153
Tomt	1 113 544
TOTALT	**177 671 697**

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 051 104	17 797 955	19 051 000	24 766 000
Avgiftspliktige inntekter		-33 303	635 623	0	0
Andre anlegg	3	369 208	287 318	300 000	360 000
Andre inntekter	4	2 871	4 632	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 389 880**	**18 725 528**	**19 351 000**	**25 126 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-13 858 959	-14 507 766	-15 180 000	-17 115 500
Styrehonorar	6	-1 000 000	-950 000	-1 000 000	-1 000 000
Avskrivninger	17	-193 859	-138 346	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	7	-49 187	-48 963	-50 000	-50 000
Andre honorarer		-53 500	-111 000	-100 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-234 345	-225 330	-235 000	-248 500
Konsulenthonorar	8	-14 900	-173 524	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	9	-136 686	-103 278	-146 000	-115 000
Forsikringer		-67 303	-61 903	-68 000	-76 000
Kommunale avgifter	10	-101 318	-100 286	-123 500	-122 400
Kostnader til fordeling	3	-453 173	-566 692	-300 000	-360 000
Kostnader sameie		-163 716	-153 100	0	0
Energi/fyring	11	-537 467	-473 945	-360 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-5 477	-4 668	-6 000	-6 000
Andre driftskostnader	12	-2 590 038	-2 395 276	-2 853 500	-2 943 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 459 928**	**-20 014 076**	**-20 632 000**	**-22 787 300**
DRIFTSRESULTAT		**-70 048**	**-1 288 548**	**-1 281 000**	**2 338 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	6 736	6 857	0	0
Finanskostnader	14	-129 092	-88 151	-76 000	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-122 357**	**-81 294**	**-76 000**	**-70 000**
Ordinært resultat før skatt		**-192 405**	**-1 369 842**	**-1 357 000**	**2 268 700**
Skattekostnad	19	-62 501	-50 361	0	0
ÅRSRESULTAT		**-254 906**	**-1 420 203**	**-1 357 000**	**2 268 700**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-254 906	-1 420 203		

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	323 523	254 270
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 783 746**	**5 714 493**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	206
Kundefordringer		1 920 850	0
Forskuddsbetalte kostnader		151 265	131 482
Andre kortsiktige fordringer	17	36 680	70 447
Driftskonto OBOS-banken		0	736 021
Driftskonto OBOS-banken II		39 611	7 502
Sparekonto OBOS-banken		56 891	63 015
Skattetrekkskonto OBOS-banken		405 240	468 128
Innestående i andre banker		8 358	1 943
SUM OMLØPSMIDLER		**2 618 895**	**1 478 744**
SUM EIENDELER		**8 402 641**	**7 193 237**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 590 393	1 845 298
SUM EGENKAPITAL		**1 590 393**	**1 845 298**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 297 561	1 803 416
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 297 561**	**1 803 416**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		333 654	701 142
Leverandørgjeld		507 539	655 550
Betalbar skatt	19	62 501	50 361
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kredit kr 1 500 000)		767 330	0
Skyldige offentlige avgifter	20	786 281	962 856
Påløpte renter		7 682	474
Påløpte avdrag		42 885	0
Annen kortsiktig gjeld	21	3 006 814	1 174 140
SUM KORTSIKTIG GJELD		**5 514 686**	**3 544 523**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**8 402 641**	**7 193 237**

Pantstillelse	8 200 000	8 200 000
Garantiansvar	0	0

Oslo,13.05.2024
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard	Bjørn Heidemann	Anne Mette Hyrve
Kim Lansborg	Andres Quempumil	Elinor Synnøve Terp

375 Emanuelfjell Borettslag

Valgkomitéens innstilling

En enstemmig valgkomité innstiller følgende personer:

A. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: John Erik Tinglev	Adresse: Odvar Solbergs vei 70
Navn: Jon Trygve Vatn	Adresse: Odvar Solbergs vei 76

Styreleder og -medlemmer som ikke er på valg:

Navn: Camilla Kampevold	Adresse: Odvar Solbergs vei 96
Navn: Tom Windvik	Adresse: Odvar Solbergs vei 112
Navn: Bente Engebretsen	Adresse: Odvar Solbergs vei 100

B. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Tore Gravli	Adresse: Odvar Solbergs vei 90
Navn: Agnieszka Starosławska-Michalak	Adresse: Odvar Solbergs vei 90

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Camilla Kampevold	Adresse: Odvar Solbergs vei 96

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jon Trygve Vatn	Adresse: Odvar Solbergs vei 76

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Unni Hansen-Dahl	Adresse: Odvar Solbergs vei 96
Navn: Eirik Hägg Berge	Adresse: Odvar Solbergs vei 104
Navn: Finn-Gunnar Abildsnes	Adresse: Odvar Solbergs vei 76

E. Andre utvalg

Dyreutvalget:

Navn: Agnieszka Starosławska-Michalak	Adresse: Odvar Solbergs vei 90

Hagelaget:

Navn: Eli Evensen	Adresse: Odvar Solbergs vei 88
Navn: Grethe Karlsen	Adresse: Odvar Solbergs vei 72
Navn: Bente Moss	Adresse: Odvar Solbergs vei 72
Navn: Katka Eminovic	Adresse: Odvar Solbergs vei 80
Navn: John Andresen	Adresse: Odvar Solbergs vei 102
Navn: Ignacio Fernandez Ruano	Adresse: Odvar Solbergs vei 90

Trivsel- og velferdsutvalget:

Navn: Agnieszka Starosławska-Michalak	Adresse: Odvar Solbergs vei 90
Navn: Albin Maksimovic	Adresse: Odvar Solbergs vei 90
Navn: Joussef Kibbou	Adresse: Odvar Solbergs vei 112

Trafikkutvalget:

Navn: Hans Andre Bull	Adresse: Odvar Solbergs vei 110
Navn: Jan Erik Evensen	Adresse: Odvar Solbergs vei 112

12. mars 2025

I valgkomitéen for Emanuelfjell Borettslag

Eirik Hägg Berge Unni Hansen-Dahl Gunn Martha Londalen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 375 **Selskapsnavn:** EMANUELFJELL 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 FRA ÅRSMØTE 23.04.2025

Protokoll til årsmøte 2025 for EMANUELFJELL BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950274476
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Auditoriet Tiurleiken skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Tom Windvik er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. 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 Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner velges under generalforsamlingen.
>
> ✓ **Vedtatt. Protokollvitne Hans Bull**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

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 443.000.-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 443.000.-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Andre honorarer

Andre honorarer kr. 150.000.-

> **Forslag til vedtak:**
> Andre honorar settes til kr. 150.000.-
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. In-ordning på fellesgjeld

Fremmet av: Wenche Jonsløkken

Emanuellfjell borettslag har i dag 7 lån. Husleien har økt vesentlig den siste tiden, grunnet høye renter. Et sted må husleien stoppe og stige.

Enkelte beboere har kanskje oppsparte midler, eller får bedre betingelser i sitt bankforhold enn i dag.

En individuell nedbetaling av fellesgjeld er positivt for borettslaget, da gjelden blir lavere og verdien på boligen øker, samt at felleskostadene går ned.

Styrets innstilling
Etablering av IN-ordning er kostbart. Etableringskostnad til OBOS er kr. 32 500. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr. 5 000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel fellesgjeld. Årlig kostnad for borettslaget vil være kr. 20 000 pr. lån etter etableringsåret.

I tillegg må vil det være en kostnad ovenfor bankene.

Borettslaget har pr. idag 7 lån, hvor kun 4 av disse kan knyttes til IN-ordningen. Altså vil vi få en årlig ekstra kostnad på kr. 80 000.

Nye lån kan ikke tas med i denne avtalen, som igjen vil føre til at andelseiere som har betalt ned sin fellesgjeld, igjen vil få ny/økt fellesgjeld.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Søppelkontainer

Fremmet av: Christin Klingenberg Daniel

Vi er heldige som har en stor konteiner som kommer annahver måned. Men det er alltid ting som blir kastet der som ikke er lov, dessverre.

Dette medfører bøter til borettslaget og etterhvert så stor utgift at felleskostnader øker.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Kutte ut container for større avfall

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Styret utreder hvor mange containere for større avfall det er behov for i året.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Veranda som lagerplass

Veranda skal ikke brukes som lagerplass over lang tid, unntatt ved midlertidig vedlikehold av leiligheten.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette blir tatt inn i husordensregler § 2 GENERELT

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler at dette blir tatt inn i husordensregler § 2 GENERELT

✓ **Vedtatt.**

11. Skjeve dørkarmer luftebalkong

Fremmet av: Stein Sverre Tinnå

I flere leiligheter er døra til luftebalkongen et svakt punkt. Skjevhet kan gjøre at døra er vanskelig å lukke, lukkebeslag i dørkarmen ødelegges, og det kan bli trekk så den dyre varmen forsvinner. Noe kan justeres, men skjevheten kommer tilbake etter en tid.

I energikartleggings-rapporten som ble utdelt på ekstraordinært årsmøte er det klart at det er grunnleggende å redusere varmetap. Trekkfulle dører slipper kulda inn så mer oppvarming blir nødvendig.

I første omgang bør det kartlegges hvor mange dører det dreier seg om, og om utskifting er nødvendig eller om andre tiltak kan varig redusere slitasje og trekk.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om kartlegging av tilstanden til verandadører

> **Forslag til vedtak:**
> I flere leiligheter er døra til luftebalkongen et svakt punkt. Skjevhet kan gjøre at døra er vanskelig å lukke, lukkebeslag i dørkarmen ødelegges, og det kan bli trekk så den dyre varmen forsvinner. Noe kan justeres, men skjevheten kommer tilbake etter en tid. I energikartleggings-rapporten som ble utdelt på ekstraordinært årsmøte er det klart at det er grunnleggende å redusere varmetap. Trekkfulle dører slipper kulda inn så mer oppvarming blir nødvendig. I første omgang bør det kartlegges hvor mange dører det dreier seg om, og om utskifting er nødvendig eller om andre tiltak kan varig redusere slitasje og trekk.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Endring av regler for gjesteparkering

Gammel tekst
Gjester kan stå på gjesteparkeringene i maksimalt 3 påfølgende døgn / 72 timer, uavhengig om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden. Til dette trengs ingen spesiell tillatelse. **Etter 72 timer må bilen være borte i 14 dager**

Ny tekst
Gjester kan parkere på gjesteparkeringen i maksimalt 3 påfølgende døgn (72 timer), uavhengig av om kjøretøyet er flyttet eller benyttet. **Etter 72 timer skal kjøretøyet være fjernet i minimum 48 timer før ny parkering er tillatt.**

Styrets innstilling
Styret ber beboere stemme for endringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber beboere stemme for endring i parkeringsreglementet
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
John Erik Tinglev
Jon Trygve Vatn

Følgende stilte til valg:
John Erik Tinglev
Jon Trygve Vatn

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tore Gravli
Agnieszka Starosławska-Michalak

Følgende stilte til valg:

Tore Gravli
Agnieszka Starosławska-Michalak

14. 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:
Camilla Kampevold

Følgende stilte til valg:
Camilla Kampevold

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon Trygve Vatn

Følgende stilte til valg:
Jon Trygve Vatn

15. Valg av Valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Finn-Gunnar Abildsnes
Eirik Hägg Berge
Unni Hansen-Dahl

Følgende stilte til valg:
Finn-Gunnar Abildsnes
Eirik Hägg Berge
Unni Hansen-Dahl

16. Underutvalg

Dyreutvalget (1 år)

Følgende ble valgt:
Agnieszka Starosławska-Michalak

Følgende stilte til valg:
Agnieszka Starosławska-Michalak

Hagelaget (1 år)

Følgende ble valgt:
John Andresen
Katka Eminovic

Eli Evensen
Grethe Karlsen
Else Marie Kristiansen
Bente Moss
Ignacio Fernandez Ruano
Jordis Tradowsky

Følgende stilte til valg:
John Andresen
Katka Eminovic
Eli Evensen
Grethe Karlsen
Else Marie Kristiansen
Bente Moss
Ignacio Fernandez Ruano
Jordis Tradowsky

Trivsel- og velferdsutvalget (1 år)

Følgende ble valgt:
Joussef Kibbou
Albin Maksimovic
Agnieszka Starosławska-Michalak

Følgende stilte til valg:
Joussef Kibbou
Albin Maksimovic
Agnieszka Starosławska-Michalak

Trafikkutvalget (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Andre Bull
Jan Erik Evensen

Følgende stilte til valg:
Hans Andre Bull
Jan Erik Evensen

INNKALLING TIL EKSTRAORD. ÅRSMØTE 12.02.2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 375
EMANUELFJELL BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i EMANUELFJELL 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:

12. februar 2025 kl. 18:00, Romsås Kulturhus : Romsås Senter 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Forslag til innstallering av målere for varmtvann
6. Forslag til inngåelse av avtale med parkeringsselskap

Med vennlig hilsen,
Styret i EMANUELFJELL 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tom Windvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla Kampevold foreslått. Protokollvitner velges under det fysiske møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Forslag til innstallering av målere for varmtvann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På generalforsamlingen 23.6. 2023 ble følgende forslag vedtatt. «Generalforsamlingen ber styret innhente tilbud for installasjon av vannmålere for varmt og kaldtvann slik at kostnadene til oppvarming og bruk fordeles etter forbruk pr. leilighet».

Styret har innhentet flere tilbud på installasjon og drift av individuelle vannmålere. Anlegget har en garantitid på 10 år ved leasing og 2 år ved kjøp, og estimert levetid på 5 år. Obos kan bistå med innkreving av forbruket hos den enkelte beboer.

Installasjon av individuelle vannmålere vil medføre reduserte kostnader for borettslaget, men sannsynligvis ikke for den enkelte beboer, da det vil være svært kostnadskrevende å administrere hver leilighets forbruk.

- Installasjon av målere er kostbart
- Anlegget har kort levetid
- Administrasjonskostnader pr leilighet vil komme på minimum kr 1.800,- pr år
- Kostnader for forbruk av varmtvann kommer i tillegg

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen stemme nei til installasjon av individuelle varmtvanns-målere.

Forslag til vedtak

Borettslaget installerer individuelle vannmålere og etablerer avregning.

Sak 6

Forslag til inngåelse av avtale med parkeringsselskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har kommet nye offentlige regler for inntauing av biler etter "Privatrettslige regler" som medfører at borettslagets samarbeidspartner ikke lenger kan utføre denne tjenesten.

Vi har dermed ikke lenger noen sanksjonsmidler mot ulovlig parkering.

Styret ønsker derfor å innføre samme praksis som de andre borettslagene på Romsås med gebyr ved brudd på Husordensreglene for parkering.

Borettslaget inngår avtale med et parkeringsselskap for håndheving. Det presiseres at det er kun styret og trafikk-utvalget i Emanuelfjell borettslag som kan beordre ilegging av gebyr på kjøretøy.

Styrets forslag til endring av husordensregler :

§ 5.2 Andelseiere skal i hovedsak til enhver tid benytte sin parkeringsplass ved all parkering. Det er tillatt å parkere på gjesteparkering i et kort tidsrom (30 - 60 min) på ukedagene mellom klokken 09:00 og 17.00.

Biler som lekker olje/væske skal ikke parkere i P-hus eller på borettslagets område.

Ved snuplass gjelder egen skilting. **Ved overtredelse blir kjøretøyet ilagt gebyr.**

I helger og høytidsdager er det totalt forbudt for andelseiere å parkere på gjesteparkeringen. Dette gjelder både for egen bil eller bil som disponeres av andelseier. Med dette menes eksempelvis: firma bil, lånt bil og leasing bil, taxi eller biler med firmalogo.

Brudd på parkeringsreglementet kan medføre ilagt gebyr uten varsel.

Gjester kan stå på gjeste-parkeringsplassene i maksimalt 3 påfølgende døgn / 72 timer, uavhengig om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden. Til dette trengs ingen spesiell tillatelse. Etter 72 timer må bilen være borte i 14 dager. Unntak her se § 5.4.

Brudd på disse regler vil medføre **bøtelegging** om parkeringstiden er overskredet. Kjøretøy med totalvekt over 3500 kg kan ikke parkeres på gjesteparkeringen eller borettslagets område. Disse henvises til ringveien.

Styrets innstilling
Styret foreslår å endre husordensreglene slik at vi har sanksjonsmuligheter når parkeringsbestemmelsene brytes.

Forslag til vedtak
Husordensreglene endres og styret gis fullmakt til å tegne avtale med parkeringsselskap.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.02.25
Selskapsnummer: 375 **Selskapsnavn:** EMANUELFJELL 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**

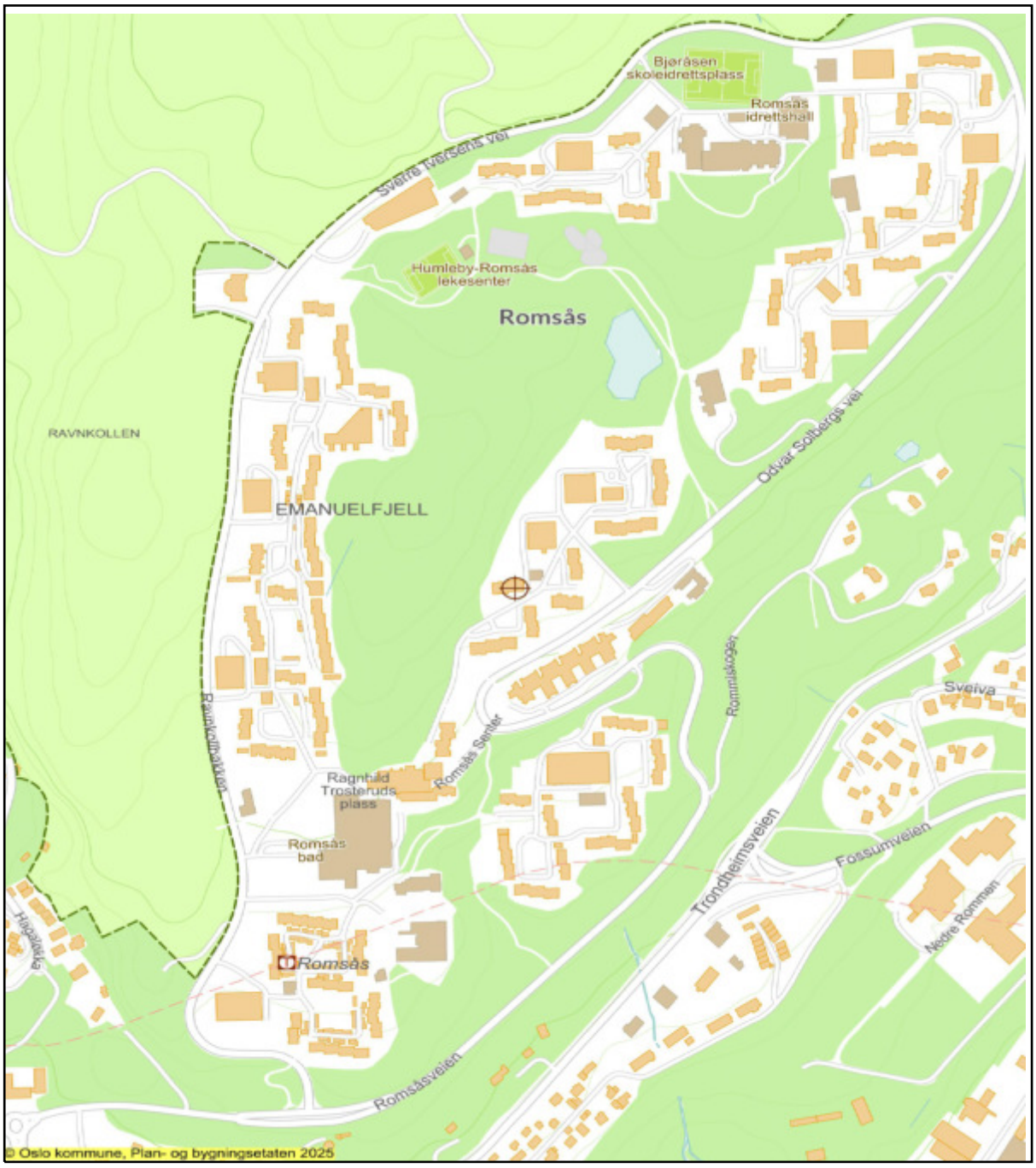
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

INFO FRA OSLO KOMMUNE

Oversiktskart

Adr.:	Odvar Solbergs vei 90	**Bydel :**	GRORUD
Gnr bnr :	96 / 67	**Skolekrets (2020/2021):**	Svarttjern og Tiurleiken



Dato: 04.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Odvar Solbergs vei 90 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.06.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Eva Lunner
ODVAR SOLBERGS VEI 90

Dato: 04.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513565
8572831

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.96 BNR. 67

Vi viser til bestilling av 20250604 for ODVAR SOLBERGS VEI 90.

GNR. 96 BNR. 67

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.09.1972.

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

15434 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


605800
605900
606000
Romsås
Svarttjern
6649400
6649300
6649200
6649100
6649000
Svarttjern skole
Odvar Solbergs vei
Rommetoppen
95/36
95/177
95/65
95/66
95/67
95/92
95/93
95/94
95/96
95/168
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.06.2025 Målestokk 1: 2000

FERDIGATTESTER

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XIII * 11 50 60

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 10.3.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 96. bnr. 67. Odvar Solbergs vei 88 - 90.

Journalnr.
71/2187.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
15.11.74.

Bygningens art
Höyhus. Blokk 506 - 507.

Byggherre
Emanuelfjell Borettslag v/OBOS, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Romsåsteamet v/ark. Alex Christiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm.

Ansvarshavende
Ing. Alf Bratland, Fagbygg Entreprenörforr. A/S, 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.

Forbehold:

Det vises til brev av 11.9.75 angående grönnanleggene hvor disse er lovet ferdig våren 1976.

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. C.03. 4000. 1.NOVBG. 2814/74. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 18 JAN. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200307022-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kari Stamnes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODVAR SOLBERGS VEI 88	Eiendom:	96/67
Tiltakshaver:	Emanuelfjell boretslag, v/ Kåre Karlsen	Adresse:	Odvar Solbergs vei 78, 0970 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Sindre Samsing
for avdelingsenhetsleder

Kari Stamnes
saksbehandler

Kopi til:
4B ARKITEKTER AS, Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Emanuelfjell boretslag, v/ Kåre Karlsen, Odvar Solbergs vei 78, 0970 OSLO

MOTTATT
18 JAN. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:
Kundesenter: PBE 1000 5003 05 58928
Telefaks: 23 48 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.02.2024
Roger Wågsand	202102995 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Synne Katrine Abrahamsen	

Adresse:	ODVAR SOLBERGS VEI 88 - 90	Eiendom:	96/67/0/0
Tiltakshaver:	EMANUELFJELL BORETTSLAG	Søker:	SANS BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Odvar Solbergs vei 88 - 90

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 05.02.2024.

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

Klagefristen er tre uker

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

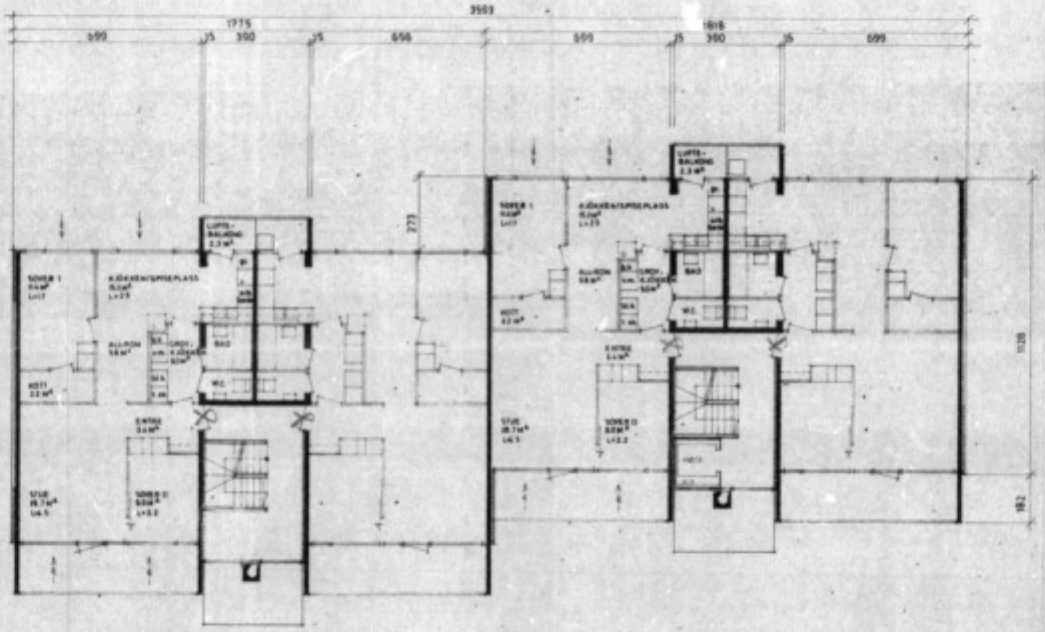
Vennlig hilsen

Synne Katrine Abrahamsen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
EMANUELFJELL BORETTSLAG, c/o OBOS Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

TEGNING

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSDETALJ
MOTTATT
- 6 SEP 1974

2

INDEKS DATO SIGN KORREKSJONER

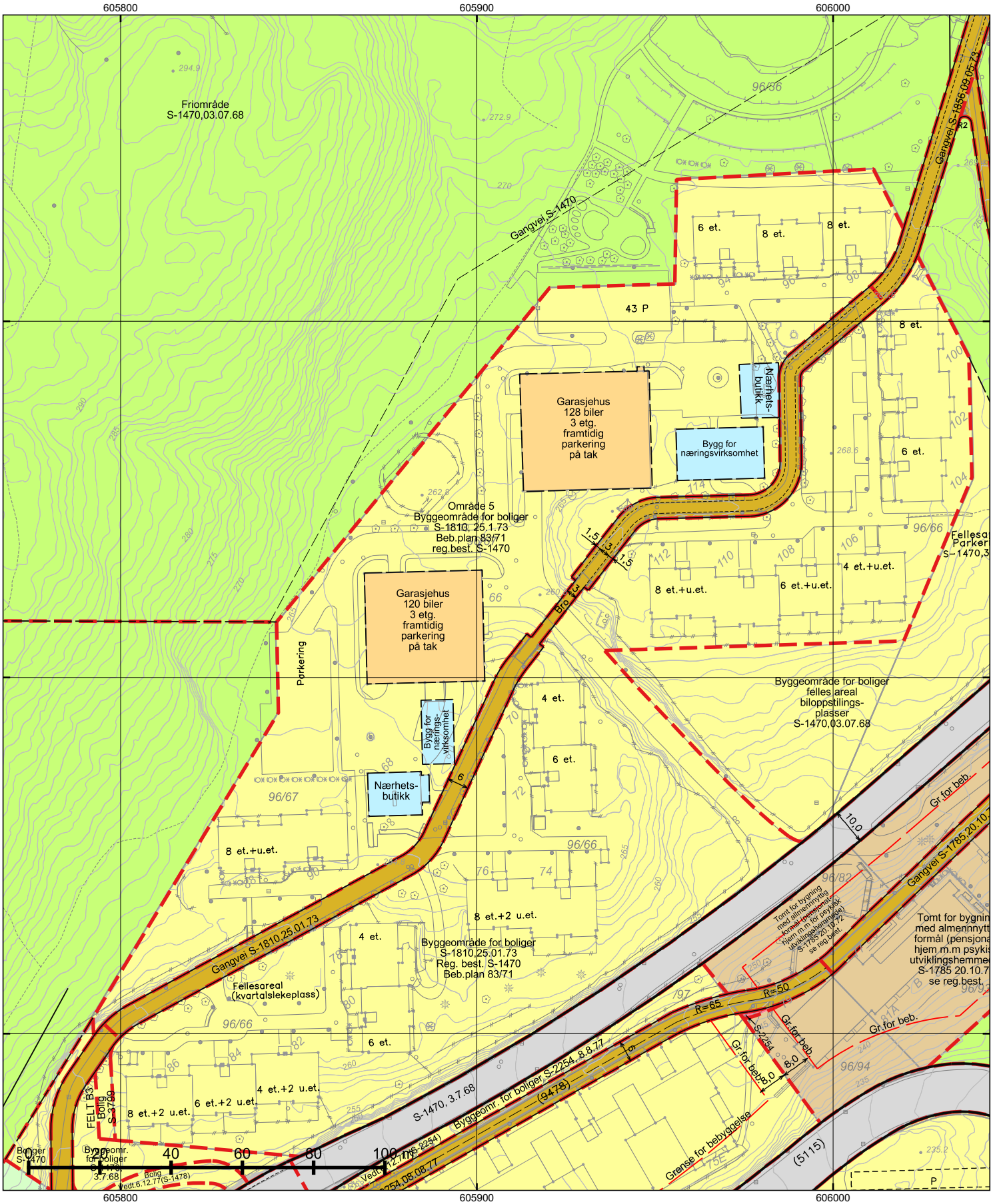
ROMSÅS J-5020	DATO	10.07.71
PLAN 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. ETG.	SIGN	TA/JB
BLOKKREKKE 506 – 507	MÅL	1:100

OMR 5
ANMELDELSE

ROMSÅS-TEAMET
ALEX CHRISTIANSEN · TRYGVE KLEIVEN · RANDI KLIPPGEN · OLAV HOLM
ALF HALVORSEN · NILS ALM ROSLAND · ALF BASTIANSEN · ARK. MNAL
TELF.: 54 22 58 · 54 22 59 SKJOLDEN 1 · BLOMMENHOLM

OBOS 375

REGULERING



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

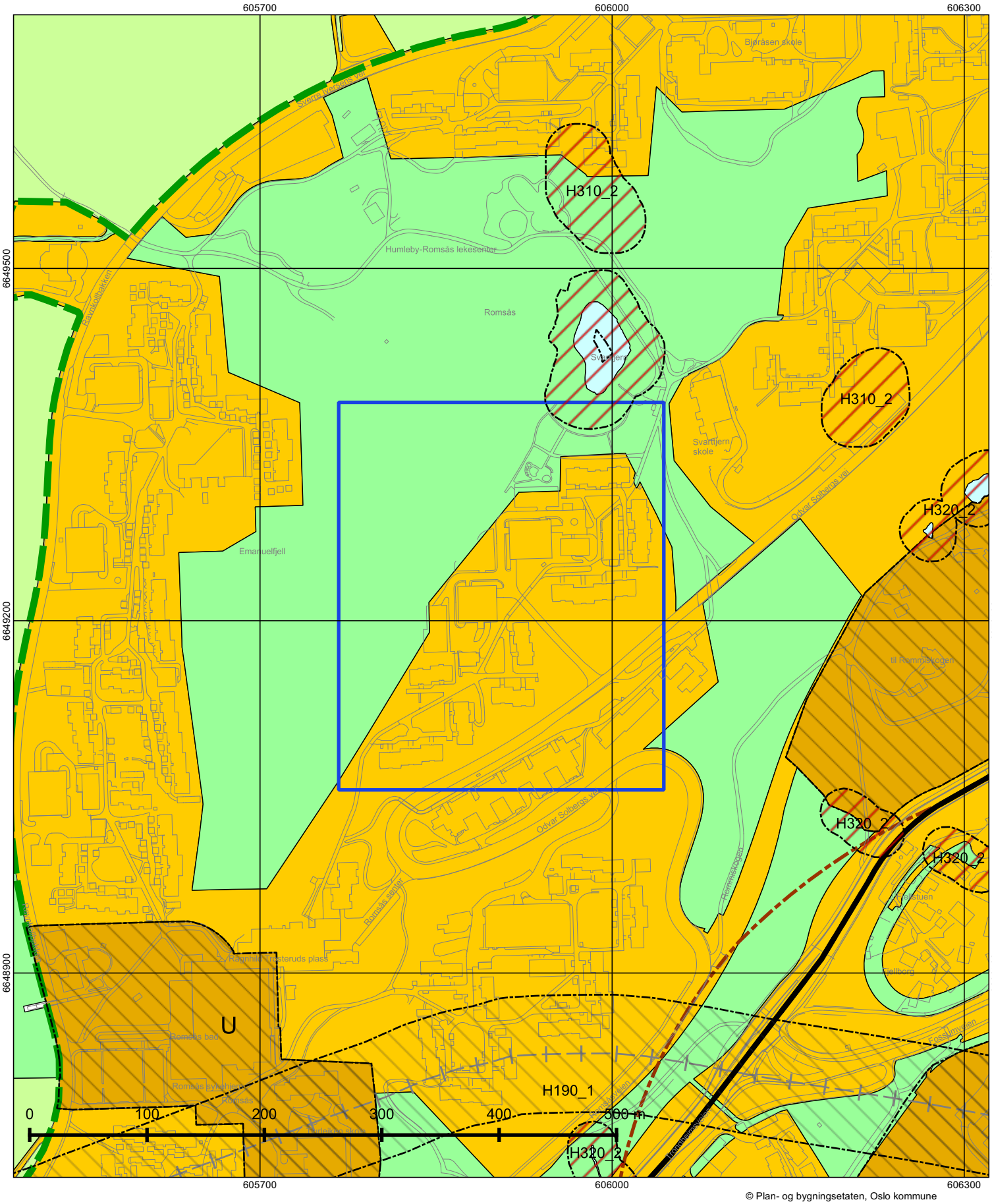
PlottID/Best.nr: 144129/ 86513565
Deres ref.: 13638/ WM120_3000025_3002152
Adresse: ODVAR SOLBERGS VEI 90
Kommentar:
Gnr/Bnr: 96/67

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144129/86513565
Deres ref.: 13638/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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:
Odvar Solbergs vei 90
Andelsnr. 246 Orgnr. 950274476 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0317

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Karl Nguyen
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 41 21 67 03
E-post: karl.nguyen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater