PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

NORDÅSSLØYFA 18

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Nordåssløyfa 18 , 1251 OSLO

OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 103

Andelsnummer 238

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1824 **Eiendomsverdi ref nr:** NG2047

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg

morten@follo-takst.no

957 81 845

Norsk takst

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en innvendig normal standard.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Leilighet - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

- Malte trevindu med 2-lags glass på soverom. Alder 2015.
- Malt vindu i stue med 3- lags glass. Alder : 1983.

- Balkongdør : Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.
- Ytterdør : Malt hovedytterdør med kikkhull . B30 og db 35.

- Balkong : Utgang til balkong på ca 12 kvm fra stue. Oppført i betong med støpt blomsterkasse som rekkverk i front. Etablert en bod på balkongen.

- Markise på balkong.
- Bod på balkong.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: fliser i entre, kjøkken og bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg: malte flater, noe fliser og glassbyggersstein.
Himling: malte flater.

- Etasjeskiller er av betongdekke.

- Dører : Malte dører til bad og alkove. Skyvedør til soverom. Glassfelt i dør til alkove.

- Div. belysning.
- Garderobeskap på soverom.
- Innredning i entre.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM Gå til side

Bad har sluk fra byggeåret og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membranløsning eller oppbygging av våtrommet. Overflater og installasjoner vurderes å være fra opprinnelig byggeår.
Fliser på vegger og gulv med varmekabler. Malt mur/ betong i tak. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar, tørkeskap og opplegg for vaskemaskin.
Sentralavtrekk fra bade.
- Hulltaking : Det er ikke utført hulltaking mot dette badet da det foreligger en åpning i veggkonstruksjonen fra kjøkken mot bad. Det ble gjennomført fuktindikasjon i bunnsvill i dette området. Målingen viste under 8 % fuktkvote, som tilsvarer tørt treverk. Eier opplyser at det for ca. tre år siden var en mindre lekkasje fra kjøkkenet. Det må derfor påregnes enkelte synlige spor i veggkonstruksjonen som følge av denne hendelsen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter i grå høyglans. Glassdører i enkelte overskap. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, micro, komfyr og koketopp med gass brennere.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Leiligheten har sentralavtrekk fra bad og tilluft via spalteventiler i vindu.

- Leiligheten oppvarmes via varmekabler på gulv på bad. 2 stk. vannbåren radiatorer plassert under vindu på soverom og stue. Opplyst at vannbåren oppvarming skjer via fjernvarme.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 35 amp.
Sikringstype: opprinnelig skrusikeringer.
Overspenningsvern: nei.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Anbefaler å lese dette punktet bak i rapporten.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

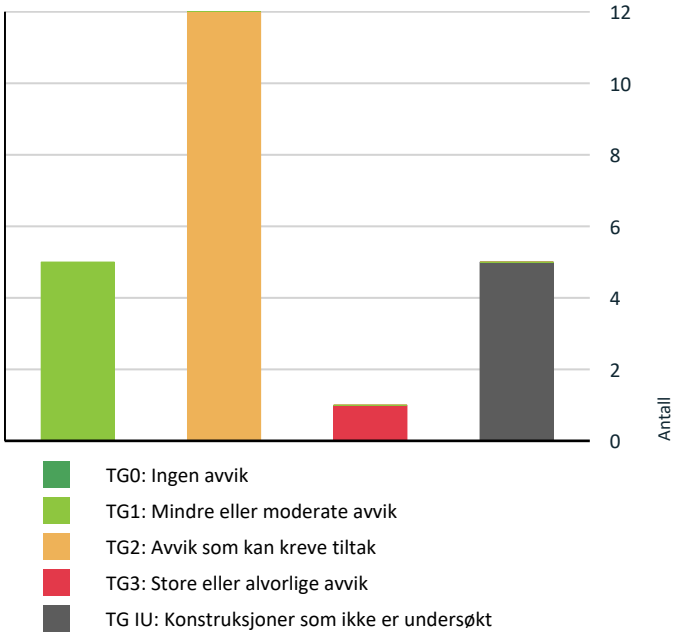
Leilighet

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

Det er blitt noe endret på innvendig planløsning med bl.a etablering av alkove og vegg mellom kjøkken og soverom.

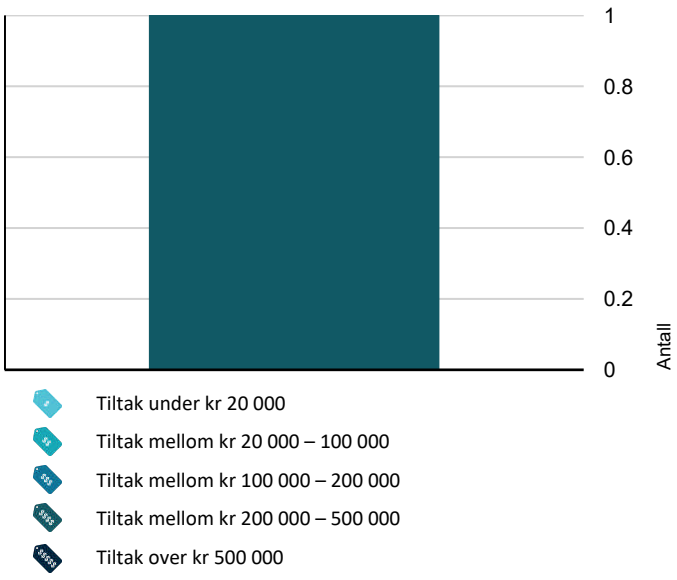
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2016.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

- Malte trevindu med 2-lags glass på soverom. Alder 2015.
- Malt vindu i stue med 3- lags glass. Alder : 1983.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu i stue har passert over halve forventede levetid.
Vindu på soverom har ingen registrerte avvik og fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer vil normalt få redusert isolasjonsevne, slitasje på pakninger og økt risiko for trekk, kondens og punktering av glass over tid. Selv om det ikke er registrert konkrete feil i dag, må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og forkortet restlevetid for vinduet i stue.





TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med kikkhull . B30 og db 35.



Tilstandsrapport

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.

Til info : dørvrider er blitt noe tråd og bør smøres opp.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong på ca 12 kvm fra stue. Oppført i betong med støpt blomsterkasse som rekkverk i front. Etablert en bod på balkongen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Noe slitasje på treverkskonstruksjon til bod.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tettesjikt/membran på balkongen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette innebærer normal aldring og slitasje i forhold til konstruksjonens alder.
Det er registrert noe slitasje på treverkskonstruksjonen til boden, hovedsakelig i form av værpåvirkning og overflateforringelse. Det ble ikke registrert råteskader eller konstruktive svekkelser på befaringstidspunktet. Slukrenne på balkong må jevnlig renses og til en hver tid holdes åpen.





TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

- Markise på balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: fliser i entre, kjøkken og bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg: malte flater, noe fliser og glassbyggersstein.
Himling: malte flater.

Noe merker/hakk etc. må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vanlig også at det kan vise seg å være fargeforskjell hvor det har stått møbler/teppe etc. over tid. Treverk har pigmenter som endres over tid/og særlig i sollys.

Tilstandsrapport

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse. Det må forventes skjevheter basert på konstruksjonsprinsipp og alder.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

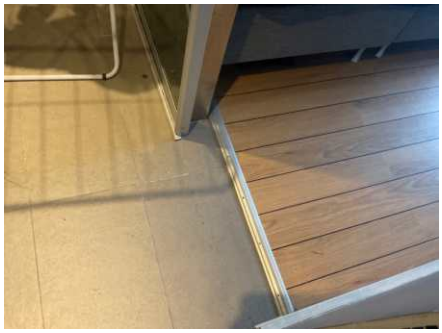
Malte dører til bad og alkove. Skyvedør til soverom. Glassfelt i dør til alkove.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skyvedør til soverom kan ikke lukkes i helt tett stand.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Redusert lukkeevne kan påvirke rommets lydskjerming og personvern. Dersom døren ikke lar seg justere, kan det på sikt være behov for utskifting av løpehjul, skinne eller hele dørbladet.



TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Div. belysning.
- Garderobeskap på soverom.
- Innredning i entre.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har sluk fra byggeåret og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membranløsning eller oppbygging av våtrommet. Overflater og installasjoner vurderes å være fra opprinnelig byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på vegger og malt mur/ betong i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade på en veggflis ved luke til innmurt badekar. Noe misfarge i enkelte fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skaden på flisen vurderes som et lokalt og i hovedsak kosmetisk avvik, uten indikasjon på underliggende konstruksjonsskade.
Misfarging i fuger er normalt på eldre våtrom og skyldes vanligvis fuktbelastning og slitasje over tid. Dersom misfargingen utvikler seg eller fugene svekkes ytterligere.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Redusert høydeforskjell mellom sluk og terskel gir økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller ved større vannmengder på gulvet. Mangelfullt fall mot sluk kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktbelastning.





2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig membran eller mansjett rundt rørgjennomføringer ved sluket. Sluket har begrenset synlighet og lot seg ikke inspisere i sin helhet på grunn av konstruksjonsmessige forhold.
Sluket fremstår å være av eldre type og vurderes å være fra byggeåret. Det må derfor antas at eventuell membran også er fra samme tidsepoke. Membran har passert godt over forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende synlig membran/mansjett og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt risiko for at lekkasjer ikke oppdages. Eldre sluk og membran har redusert funksjon og tetthet, og sannsynligheten for vanninntrenging i konstruksjoner er betydelig forhøyet. Skjulte fuktskader kan oppstå uten synlige tegn, og utbedring kan bli omfattende dersom svikt oppstår.
Det anbefales utskiftning av sluk og membran. Dette vil da utløse en totalrenovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar, tørkeskap og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

et er registrert synlig krakelering i servanten. Toalettet fremstår å være fra byggeåret og har passert forventet levetid for sanitærutstyr.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Krakelering i servant er i hovedsak et kosmetisk avvik, men kan over tid gjøre overflaten mer sårbar for misfarging og vanskeligere å holde ren.
Toalett som har passert forventet levetid kan få redusert funksjon, økt risiko for lekkasjer i pakninger og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra bade.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking mot dette badet da det foreligger en åpning i veggkonstruksjonen fra kjøkken mot bad. Det ble gjennomført fuktindikasjon i bunnsvill i dette området. Målingen viste under 8 % fuktkvote, som tilsvarer tørt treverk.
Eier opplyser at det for ca. tre år siden var en mindre lekkasje fra kjøkkenet. Det må derfor påregnes enkelte synlige spor i veggkonstruksjonen som følge av denne hendelsen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 er satt på grunn av tidligere lekkasje fra kjøkkenet. Det må påregnes at lekkasjen kan ha etterlatt synlige spor i veggkonstruksjonen dersom veggen åpnes, selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nærmere undersøkelser bør gjennomføres i forbindelse med planlagt renovering av badet, da konstruksjonen først vil være tilgjengelig for full inspeksjon når overflater åpnes.







KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter i grå høyglans. Glassdører i enkelte overskap. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, micro, komfyr og koketopp med gass brennere.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert svellet bunnplate i kjøkkenseksjonen under frysedelen på kjøleskapet. Dette indikerer at platen tidligere har vært utsatt for fukt. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktskader i bunnplater kan utvikle seg videre dersom årsaken ikke er avklart.





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Vannrør av kobber er fra byggeåret. Rørene har dermed nådd en alder hvor det må forventes økt risiko for korrosjon og lekkasjer over tid. Det er ikke registrert synlige lekkasjer på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre kobberrør har økt sannsynlighet for punktkorrosjon og lekkasjer. En eventuell lekkasje kan medføre betydelige følgeskader på konstruksjoner, spesielt der rørføringer ligger skjult i vegger eller gulv. Rør fra byggeåret nærmer seg normalt forventet levetid, og det må påregnes behov for utskifting i overskuelig fremtid.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har sentralavtrekk fra bad og tilluft via spalteventiler i vindu.

TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Leiligheten oppvarmes via varmekabler på gulv på bad. 2 stk. vannbåren radiatorer plassert under vindu på soverom og stue.
Opplyst at vannbåren oppvarming skjer via fjernvarme.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles varmtvannstank for hele bygget er ikke tilgjengelig for befaring og tilstanden er derfor ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren varme til radiatorer plassert under vindu på soverom og vindu i stue.
Opplyst at oppvarming skjer via fjernvarme.

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

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

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 35 amp.
Sikringstype: opprinnelig skrusikeringer.
Overspenningsvern: nei.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Det ble ikke observert synlig avvik ved denne befaringen.
Dog er dette kun en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Det er nylig vært en periodisk kontroll på det elektriske hvor det ble avdekket en feil. Denne er rettet og tilsynssak ble avsluttet i 2026.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et ras-/skredutsatt og flomutsatt område er hentet fra kommunedelplan. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

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

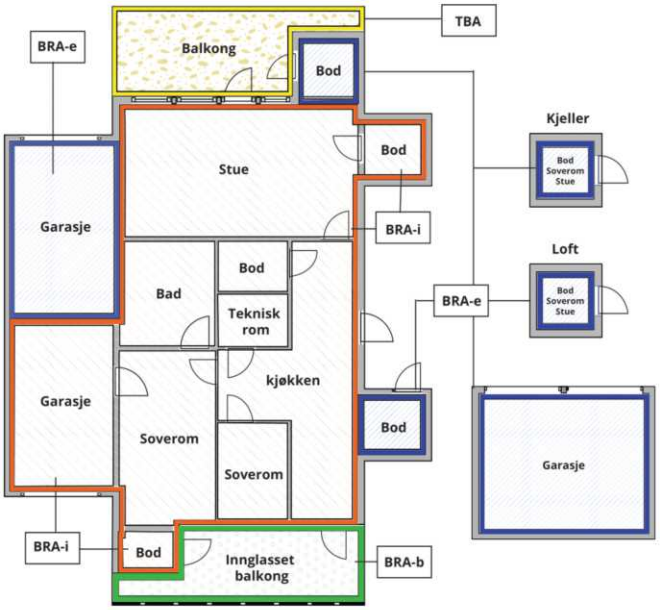
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	59			59	12
SUM	**59**				**12**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, alkove, soverom, stue, kjøkken	Bod (på balkong)	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er blitt noe endret på innvendig planløsning med bl.a etablering av alkove og vegg mellom kjøkken og soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utbedret en jordfeil etter el tilsyn.
Utbedret liten lekkasje fra kjøkkenet for ca 3 år siden. Skaden ble utbedret i regi av forsikringsselskapet til borettslaget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	David Frithiof Bergman	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	103		0	87078.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordåssløyfa 18

Hjemmelshaver
Vestskrenten Borettslag

Kommentar
Felles eiet tomt i borettslaget hvor areal er hentet fra eiendomsregisteret Ambita.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTSKRENTEN BORETTSLAG	848205052		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Bergman David Frithiof

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld	
238	133 900	186 707	*01.03.2026*

Kommentar
Andel gjeld/formue og opprinnelig innskudd er gitt av forretningsfører.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Årsregnskapet er ikke gjennomgått av undertegnede. Henviser til vedlegg i salgsprospekt for denne typen info.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i Vestskrenten, et etablert og barnevennlig bomiljø med grønne omgivelser. Her bor du i et nabolag med hovedsakelig rekkehus og blokkbebyggelse, preget av lite trafikk. Området byr på et bredt utvalg av dagligvarebutikker og servicetilbud, med Kiwi Holmlia og Rema i nærheten samt Meny på Holmlia senter i nærheten begge med utvidede åpningstider og posttjenester. Holmlia Kjøpesenter og Apotek 1 Holmlia gir ytterligere bekvemmelighet i hverdagen. For den aktive finnes det flere balløkker, Holmlia Bad for svømmetrening, og treningssenteret Lia Trening, alt innenfor kort rekkevidde. Området har gode kollektivforbindelser med både buss og tog, og det er enkelt å komme seg til Oslo sentrum.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Eiet tomt i borettslaget som er opparbeidet med asfalterte vei og gangbaner. Partier med gressplen, trær og beplantning. Det er lekeplasser og sittegrupper på området.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Boligblokk oppført i ca 1983. Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Utvendige fasader er forblendet med trepanel samt pussede og malte overflater. Etasjeskiller i betongkonstruksjon.

Parkering

Opplyst at det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 744 000	2016	Siste salg av denne andelen inkl. andel fellesgjeld.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	56859438			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	02.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.03.2026	Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste leiligheten og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og NS 3600:2018. Den gir en tilstandsvurdering ved salg til forbruker og er basert på visuelle observasjoner uten destruktive inngrep. Skjulte feil og mangler kan forekomme, og verken takstmann eller oppdragsgiver kan holdes ansvarlig for forhold som ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaring.

Utvendig terreng og yttertak er ikke vurdert. Tilleggsbygninger er kun befart ved enkel visuell inspeksjon. Rapporten omfatter leiligheten og bygningsdeler innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke vurdert, utover eventuell kort omtale. Balkonger, terrasser og vinduer er vurdert dersom de har direkte betydning for leiligheten.

Kjøper anbefales å sette seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøtereferater og fremtidige påkostningsplaner, da dette kan påvirke fellesgjeld. Bygningsdeler med TG2 er ikke kostnadsestimert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260027

Selger 1 navn
David Frithiof Bergman

Gateadresse
Nordåssløyfa 18

Poststed	Postnr
OSLO	1251

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 120260027

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: För ca: 3år sedan uppdagades det att det var en väldigt liten läcka i köket. Det gick på borättslagets forsikkring, det kom rörmockare och bytte ut ett rör som var problemet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vet ikke firmanavn, tror det var forsikkringssälkapet som sände ut en faglärd för att skifta ett rör etc.

Arbeid utført av: Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Burde det vara, eftersom det var forsikkringssälkapet eller borättslaget som sände ut rörelegger.

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

Beskrivelse: Det var en tilsynsmann fra Elvia här i februari, han fann ett fel. Jag kontaktade elektriker som ordnade feilet. Dokumentation finns

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

Document reference: 120260027

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

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: 120260027

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: 120260027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
David Bergman	541db4d1745c0c705955e61332d0287b194faeda	13.04.2026 16:29:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260027

- 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



Meglers verdivurdering

NORDÅSSLØYFA 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 10.04.2026

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: Roger Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordåssløyfa 18, 1251 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 191 BNR 103 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDRE ÅS

Verdivurdert til

3 700 000

186 707	3 886 707	65 876
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	5 800
Formue	0
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsbråtstien 18 63 m²	1984	3. etg	2 sov	07.01.2026	3 490 000	**3 450 000**	375 859	3 825 859	**60 728**
2	Åsbråtstien 36 58 m²	1984	2. etg	1 sov	08.01.2026	3 290 000	**3 240 000**	392 105	3 632 105	**62 623**
3	Åsbråtstien 18 78 m²	1984	3. etg	2 sov	16.02.2026	3 449 000	**3 550 000**	451 255	4 001 255	**51 298**

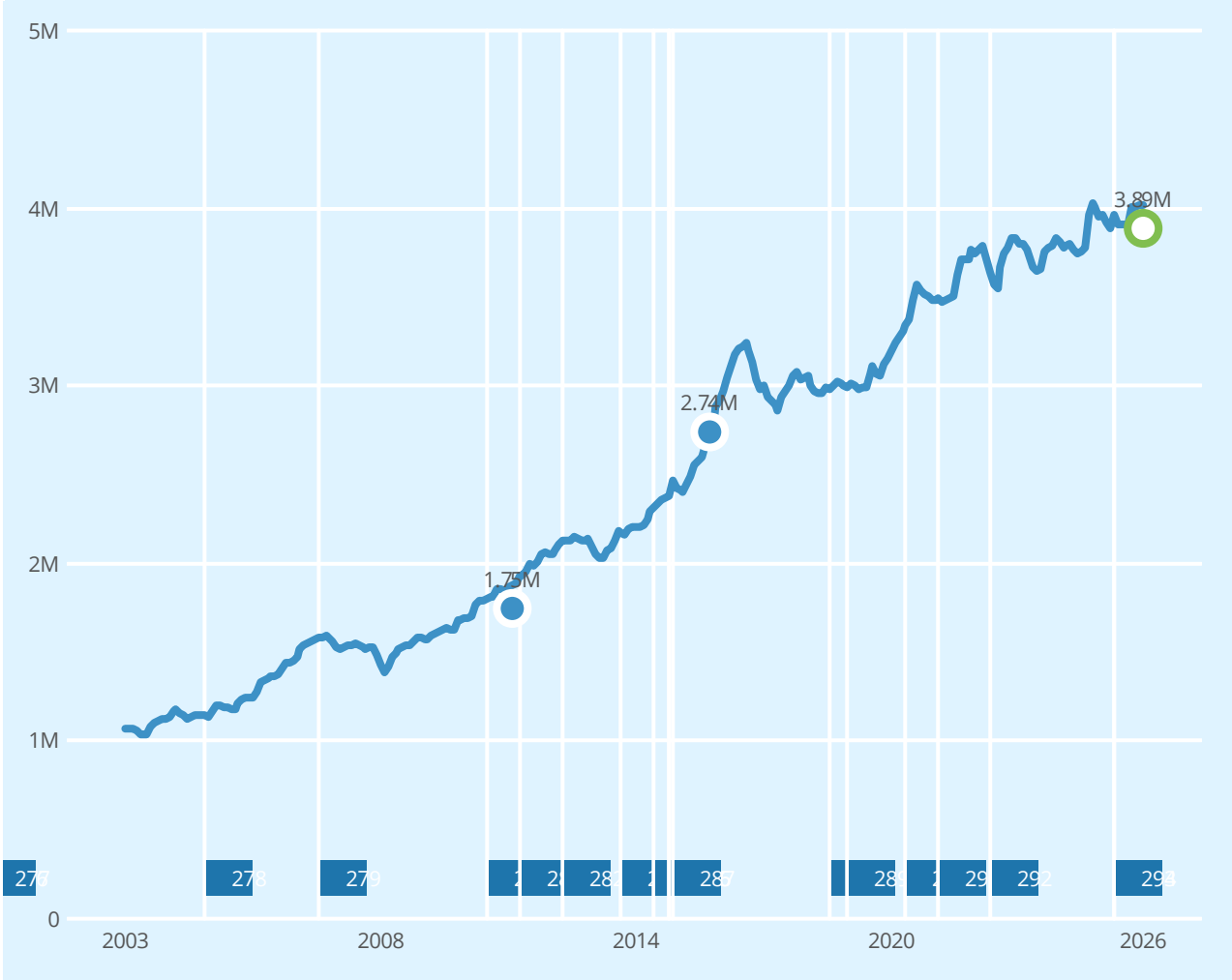
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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
2
3
4
5
6
7

+287 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.04.2016	04.05.2016	03.08.2016	2 190 000	2 630 000	114 000	2 744 000
18.11.2011	28.11.2011	18.01.2012	1 490 000	1 650 000	98 105	1 748 105

Leiligheter til salgs i NORDRE ÅS grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.7M
4.5M
4 335 000 Prisantydning i snitt
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Leiligheter solgt i NORDRE ÅS grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

3 907 000 Prisantydning i snitt
3 905 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

65 876 Nordåssløyfa 18 Totalpris 3 886 707

55 306 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd
53 033 NORDRE ÅS grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Roger Edvardsen
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: roger.edvardsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 120260027 . Vår ref.: 0501-1-2026 Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestskrenten Borettslag
Organisasjonsnr:	848205052
Andelseier:	Bergman, David Frithiof
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2026
Adresse:	Nordåssløyfa 18, 1251 OSLO
Andelsnummer:	238
Gnr.	191
Bnr.	103

Borettsinnskudd: Kr. 133 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 56859438.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning: Ja (leveres av Techem, avregning pr 31.12.) Individuell avregning av varme og varmtvann. Garasje/parkering følger leiligheten: Ja. Spørsmål om leie av tilleggsplass rettes til styret/OBOS. Boligselskapets hjemmeside: www.vestskrenten.no Nøkler/skilt: Systemnøkler kan kjøpes hos OBOS. Andre eventuelle merknader: Regler for tilbygg. Det er utarbeidet en samlet plan for utvidelse av husene. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget Planlagte rehabiliteringsarbeider i både rekkehus og blokkene: flere rehabiliteringsprosjekter er planlagt de kommende årene. Kontakt styret for en oppdatert oversikt. En full rør-rehabilitering er meget sannsynlig i de kommende årene. Dette betyr også at evt. rehabilitering av bad i blokkene i privat regi frarådes før rehabiliteringen er satt i gang. Brl ønsker at innflyttere registrerer oppdatert epost og mobilnr i Vibbo. Med virkning fra 01.04.2026 innkreves det altantillegg med kr 150,- pr måned for leiligheter med Altan, jfr tidligere generalforsamlingsvedtak.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	60308132903
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,70%
Restsaldo	50 428 777,00
Innfrielsesdato:	30.09.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med september 2027

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	60308132873
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,70%
Restsaldo	18 031 137,00
Innfrielsesdato:	30.12.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med september 2027

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 800,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	641,00	
Trappevask	125,00	
TV/Bredbånd	537,00	
Felleskostnader	4 497,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	680,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 696,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	159 200,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60308132903
Restsaldo:	137 531,87
Kapitalkostnader:	1 113,65
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i september 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60308132873
Restsaldo:	49 175,38
Kapitalkostnader:	398,46
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i september 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 186 707,25,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon: 23 16 51 08.

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/Johan Elon Hake, e-post: vestskrenten@styrerommet.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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Generalforsamling 2025

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 501

Vestskrenten Borettslag

Velkommen til generalforsamling i Vestskrenten Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 22:00 og lukker 15. mai kl. 22:00.

Du finner avstemningen på: https://vibbo.no/501

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00, Holmlia kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig**: Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta på generalforsamlingen, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Mulighet til å kreve rent fysisk møte ihht lov om borettslag § 7-4 (4):

Styret avgjør om generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk eller digitalt møte. Årets generalforsamling gjennomføres digitalt med fysisk oppmøte og digital stemmegivning. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte med fysisk avstemming dersom minst en tiendedel av de stemmeberettigede krever det.

Styret har satt fristen for å kreve rent fysisk møte til 5 dager etter at innkallingen er sendt ut.

Hvis det blir et møte med fysisk avstemning hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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.

Stemmeseddel for manuell stemmegiving:

Stemmeseddel for manuell stemmegiving ligger bak i innkallingen. Denne kan brukes dersom du ikke kan delta digitalt. Andelseierne kan også skrive ut de aktuelle siden fra innkallingens digitale versjon. Manuelle stemmesedler leveres styret (enten på det fysiske møte i Holmlia kirke eller i styrets postkasse under Nordåssløyfa 2) mens avstemmingen gjennomføres, dvs. senest innen 15. mai kl 22:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag fra styret om solceller på tak av rekkehus og blokker
7. Forslag fra styret om å innføre et altantillegg på husleien
8. Forslag fra Arne Steinstad om åpning av ytterdører for besøkende til blokkbeboere - vedtak 1
9. Forslag fra Arne Steinstad om åpning av ytterdører for besøkende til blokkbeboere - vedtak 2
10. Forslag fra Arne Steinstad om vedlikehold av nedkjørselen til garasjene under blokkene
11. Forslag fra Arne Steinstad om fremkommelighet i borettslaget på vinter og sommer
12. Forslag fra Arne Steinstad om internett / TV
13. Forslag fra Arne Steinstad om hybrid (digital) eller fysisk generalforsamling
14. Forslag fra Arne Steinstad om informasjon i det digital og skriftlige domene
15. Forslag fra Arne Steinstad om vannbåren varme og fordeling av varmetap
16. Forslag fra Arne Steinstad om rutiner ved større prosjekter - vedtak 1
17. Forslag fra Arne Steinstad om rutiner ved større prosjekter - vedtak 2
18. Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av kostnader imellom blokker og rekkehusene - vedtak 1
19. Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av kostnader imellom blokker og rekkehusene - vedtak 2
20. Forslag fra Arne Steinstad om styrets mulighet til å ta opp låneopptak
21. Forslag fra Tor Aabø om fordeling av vedlikehold mellom blokker og rekkehus
22. Valg av tillitsvalgte
23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTSKRENTEN 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 generalforsamlingen velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Johan Hake velges som møteleder. Ingvild Rørholt velges som ordstyrer.

Sak 2

Valg av protokollfører og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Daniel Walter velges som protokollfører. Vibeke Liane og Therese Markl velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 501 Årsregnskap 2024.pdf
2. 0501 Revisjonsberetning.pdf
3. 501 Vestskrenten styrets arbeid 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 625.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 625.000,-.

Sak 6

Forslag fra styret om solceller på tak av rekkehus og blokker

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Vi skal nå i gang med et omfattende vedlikeholdsprosjekt. Å sette opp solceller i forbindelse med dette vil være en fordel av flere grunner. Det finnes allerede en rigg og vi har allerede pågående arbeider. Dette vil være en fordel både økonomisk, og for å minimere total belastning ved anleggsvirksomhet. Solceller er bra for å øke produksjonen av fornybar energi, og å spare penger på nettleie og moms i forbindelse med strømkjøp. Den vil også gjøre oss selvforsynt med deler av strømmen, deler av året.

På generalforsamlingen i 2024 vedtok vi:

«Styret starter umiddelbart med å oppdatere kostnadene med å etablere solceller på våre tak. I tillegg så bør det også vurderes å montere solceller på balkong vegger og foran blomsterkasser mm i blokkene og eventuelt i rekkehus hvor det er økonomisk lønnsomt. Disse lokale installasjonene må vurderes til å enten gå inn på felles system, eller være noe som går inn i den enkeltes forbruk for å unngå lange strekk på kabler og at det kan være mer hensiktsmessig. Prioritering for det foreslås å være: 1. Tak blokker 2. Vegger Blokker 3. Tak rekkehus 4. Vegger Rekkehus. Dersom styret konkluderer med at borettslaget bør etablere solcelleanlegg, skal saken legges frem på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling til beslutning iht. vedtektenes pkt 8-3(2)1.»

Både Enova og Oslo kommune gir støtte til solceller, og man kan få støtte fra begge steder på samme prosjekt. Hos Enova vil solceller være del av energieffektivisering, alene vil ikke solceller utløse støtte, men hvis man søker i forbindelse med energisparetiltak vil solceller kunne øke støtten betraktelig. Styret ser det derfor som hensiktsmessig å sette opp solceller i forbindelse med etterisolering og utskiftning av vinduer, for å få mest mulig av kostnadene dekket gjennom støtteordninger.

På beboermøte i Holmlia kirke 21.10.2024 ble en oppdatert utregning laget av Multiconsult lagt frem. På bakgrunn av denne fremmer styret nå en sak med ønske om å installere solceller på rekkehus og blokker forutsatt at vi får innvilget støtte fra Enova og Oslo kommune.

Utregningene fra Multiconsult som ble lagt frem for beboermøtet viste at vi gjennom å søke både Enova og Oslo kommune om støtte kan vi få dekket 3,8 mill. kr for å legge solceller på tak av rekkehusene. Kostnaden for installasjonen er beregnet til å være 8,7 mill., da vil støttebeløp dekke 44 % av tiltakskostnadden for solceller. De endelige tallene kan avvike noe, men ikke betraktelig. Med så høy støtte vil solceller bli lønnsomt for oss som borettslag. Avhengig av nedbetalingstid på lån vil kapitalkostnaden med renter og avdrag på restbeløpet dekkes inn av sparte utgifter til energi. En stor del av de sparte utgiftene vil bli synlig for beboerne som lavere strømregning.

Taket på rekkehusene ble skiftet for ca. 20 år siden. Tak har en levetid på 50 år, og levetiden på de nåværende takene vil da være lengre enn levetid for solceller på 25 år. Det er heller ikke knyttet bekymring til takenes bæreevne.

Styret ønsker også å legge solceller på blokkene, gitt støtte fra Enova og Oslo kommune. Grunnen til at vi ønsker å legge på rekkehusene først, er at det er en fordel å gjøre det i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet som nå skal i gang. Det er mulig å først søke støtte til rekkehusene, og siden søke støtte til blokkene. Søknad for det ene prosjektet avkorter ikke støttebeløpet til det andre prosjektet. Styret ønsker derfor i denne saken å fremme vedtak om å sette opp solceller både på utvalgte rekkehus (de husene som består av 4 eller flere boenheter), og på blokkene.

Søknad om støtte til solceller på blokkene vil bli sendt i forbindelse med vedlikehold og utskiftning av vinduer og terrassedører i blokkene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen går inn for installering av solceller på utvalgte rekkehus, de med 4 enheter eller flere boenheter, som del av vedlikeholdsprosjektet, forutsatt at man mottar støtte fra Enova og Oslo kommune. Generalforsamlingen går inn for installering av solceller på blokkene i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet, forutsatt at man får støtte fra Enova og Oslo kommune

---

Sak 7

Forslag fra styret om å innføre et altantillegg på husleien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I 2023 utredet styret hvem som har ansvar for å vedlikeholde altaner (verandaer). Det står ikke eksplisitt i vedtektene noe om hvem som har dette ansvaret, men praksisen hadde frem til det tidspunktet vært at dette var beboers ansvar, ettersom et overveldende flertall av altanene er oppført av beboerne selv. Etter en juridisk betraktning fremkom det imidlertid at da altaner er en del av huset må det tolkes å være en del av det ytre

vedlikeholdet, som styret har vedlikeholdsansvaret for. Det betyr at beboere som oppfører verandaer påfører fellesskapet en ekstra utgift som foreløpig ikke balanseres av en ekstra inntekt til borettslaget.

Styret ønsker å innføre et eget altantillegg på husleien for de beboere som har en altan, slik at det ekstra vedlikeholdet balanseres med en ekstra utgift for de beboerne. Størrelsen på avgiften må være forutsigbar. Per nå betaler de som har bygget ut rekkehuset en ekstra avgift på 12 kr / kvm. Dette innebærer en ekstra avgift på gjeldende rekkehus på 75 kr – 400 kr i måneden.

Størrelsen på altantillegget er krevende å beregne. Det er forhold knyttet til vedlikehold av altaner som vil variere. I naboborettslaget Nordskrenten har de lenge hatt et altantillegg på 100 kr pr måned. Dette er ment over tid å skulle kunne dekke at en altan blir gjenoppbygget i sin helhet. Tillegget har vært det samme over lang tid og de vurderer nå å øke det.

Styret foreslår å innføre et fast månedlig altantillegg på 150 kr i måneden for de som har altan. Avgiften baseres ikke per kvm, men det vil gjøres justeringer for de som har altan over en halv fasade og for de som har altan på to fasader. Per nå er det ca. 90 andeler som har altan. Altan over tilbygg foreslås fritatt, da disse boenhetene allerede betaler et tillegg. Tillegget reguleres årlig etter prisvekst.

Forslag til vedtak

I «RETNINGSLINJER FOR TILBYGG OG ANDRE ARBEIDER I VESTSKRENTEN BORETTSLAG» legges det til et punkt II C3: C3 ALTANTILLEGG Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i husleien som følge av at borettslagets drifts- og vedlikeholdsutgifter vil øke. Økningen i borettslagets utgifter til ytre vedlikehold er f.t. estimert til 150 kr pr måned for en frittstående altan (ikke over tilbygg) bygget langs en hel side. Boenheter som har altan langs en halv side, får en utgift på 75 kr per måned og boenheter som har altan på to sider får en utgift på 250 kr pr måned. Ny husleie løper fra skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger (jf. pkt. II A8).

Sak 8

Forslag fra Arne Steinstad om åpning av ytterdører for besøkende til blokkbeboere - vedtak 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Porttelefoner og anskaffelsesprosessen og økonomien i det. I det ligger også manglende brukerundersøkelse og ønsker sett i forhold til hva som er valgt.

I forbindelse med anskaffelse av porttelefoner så kan ikke det ses å være en del av det som er anbefalt i Vedlikeholds nøkkelen eller som en del av det som er planlagt vedlikehold, anbefalt i Vedlikeholdsnøkkelen eller som en del av det som er planlagt vedlikehold. Da virker det noe forhastet at styret plutselig inngår en leiekontrakt om nytt portåpnersystem, når det for ett år siden ble sagt at det 40 år gamle fjernvarmesystemet måtte rehabiliteres pga stadige lekkasjer. Dessuten er løsningen langt i fra universell eller spesielt driftssikker, noe som er erfart fra dag 1. Bortsett fra styremedlemmer fra blokkene var valget ukjent. Derfor ønskes det at styret redegjør for hvordan denne anskaffelsen skjedde og beslutningsgrunnlaget for det. I det ligger om det er foretatt god nok spesifikasjon og anbudsprosess. Og hvilke prøveperiode som er avtalt. Det set i lys av at dagens App liv er for ustabilt med for mange ukjente som skaper utfordringer. Det er diskriminerende å pålegge noen å koste en enhet som per nå innledningsvis koster 1500 kr og som på sikt vil koste 5000kr når den gamle blir

utdatert pga oppdateringer eller andre forhold. Med dagens 5 års avtale så vil man risikere å måtte kjøpe ny enhet om styret velger en annen leverandør om 5 år.

Styrets innstilling

I 2021 leverte OBOS prosjekt den så kalte vedlikeholdsnøkkelen, som identifiserer og anbefaler en plan for flere større vedlikehold borettslaget må gjennomføre de nærmeste årene. Dette er anbefalinger som styret bruker i sine langsiktige prioriteringer. De siste årene har vi installert brannvarslingssystem, byttet sikringer i fellesanlegg og ikke minst satt i gang et større vedlikeholdsprosjekt av ytre vedlikehold og etter hvert av vannrør i blokkene og vedlikehold av fjernvarme systemet, med radiatorer og rør inne i blokker og rekkehus. Det er riktig at det ikke står noe om porttelefonanlegget i vedlikeholdsnøkkelen men det har ikke hindret porttelefonsystemet til å feile. I årsmeldingen redegjør styret i mer detalj for prosessen for valg av nytt porttelefonsystem.

For å møte det store vedlikeholdsbehovet som vedlikeholdsnøkkelen anbefaler fikk styret levert et omfattende forslag for rør og våtroms rehabilitering fra OBOS Prosjekt i 2022. Det ble gjennomført 2 beboermøter hvor forslagene ble presentert og kommentert. Styret var usikker på noen av de faglige rådene og satte derfor ned en egen vedlikeholdsgruppe som arbeider med et langsiktig vedlikehold. De fikk også et utvidet mandat å se på ENØK tiltak. Styret og gruppen har så informert beboerne gjennom nyhetsbrev og de har gjennomført 2 beboermøter i 2024. Styret mener derfor at vi både har en langsiktig plan for vedlikeholdet og at vi informerer beboerne jevnlig om denne planen. Styret mener derfor at vi allerede har et grundig og planmessig arbeid med vedlikehold og at vi oppfyller informasjonsplikten overfor beboerne.

Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslag til vedtak 1.

Forslag til vedtak

Styret skal prinsipielt utarbeide en vedlikeholdsplan for de kommende 2-5 år og bør ha som hoved regel å holde seg til den i sitt daglige arbeid. Ved uforutsette skader eller forhold som kommer akutt så kan styret velge å foreta ekstraordinære beslutninger. Styret har plikt og rett til å beslutte alminneligvedlikehold, men styret må pålegges og fremlegge og holde Generalforsamlingen bedre og mer løpende orientert før beslutningene tas. Det for å sikre at valg og løsninger er i henhold til hva generalforsamlingen ønsker så langt det lar seg gjøre. Generalforsamlingen må ha en rådgivende og påvirkende evne i de store linjene.

Sak 9

Forslag fra Arne Steinstad om åpning av ytterdører for besøkende til blokkbeboere - vedtak 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
Se sak 8.

Styrets innstilling

Når det så gjelder bytte av porttelefonsystem mener styret at det er noe vi har ansvar for å utbedre når det har sluttet å virke i enkelte oppganger. Styret kan imidlertid forstå den frustrasjonen flere blokkbeboere har opplevd i forbindelse med valget av nytt porttelefonsystem. Styret har tatt selvkritikk på at vi ikke involverte beboerne bedre i prosessen med valg av trådløst system og vi forstår at flere er skeptiske til bruk av telefon som primært svarapparat. Styret har derfor tilbudt de beboerne som ønsker et fast svarapparat, å kjøpe dette til

en subsidiert pris. Styret er uenig med forslagstiller om at styret har ansvar for at et slik apparat blir installert i alle leiligheter ettersom svarapparatet primært er telefonen. Vi minner også om at det ikke er styret, men fellesskapet som ville ha betalt for disse svarapparatene.

Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslag til vedtak 2.

Forslag til vedtak

Styret skal sikre en enhet inne i hver bolig som skal erstatte dagens gamle inne del. Denne må kostes av styret. Både med tanke på kapabilitet og sikkerhet så skal det være en enhet som bare skal virke.

Sak 10

Forslag fra Arne Steinstad om vedlikehold av nedkjørselen til garasjene under blokkene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Varmekabler i blokkene for oppkjøring fra garasje vurderes ikke vedlikeholdt. Her må styret se på en total plan for hvordan de skal sikre området sitt for fremkommelighet både for gående, syklende og kjørende. Styret kan ikke legge til veie vinteren i år som bakgrunn for hvordan sikre veiene våre. Det eneste vi vet er at været blir mer og mer svingende og det vil med stor sannsynlighet bli mere is og glatte forhold pga. klima endringer. Slik denne veien opp fra garasjene i dag er utformet så er den direkte farlig både pga. bredde på veien og de krappe svingene med biler i stor hastighet. Også fremkommelighet for rullator og rullestol er ikke bra på vinter her. Og legge opp til at vaktmester skal øke måking er vel ikke noe trøst for de som drar tidlig eller sent samt når det er speilblankt med vann rundt 0 føre.

Beboere med kjøkkenutsikt til garasjeinngangen til blokkene observeres fra tid til annen kaos vinterstid ned den bratte bakken ut/inn garasjene. Og biler som på glatt is og våt snø har sklidd ned, der det er el-billading.

Dagens vaktmester fjernet snø i vinter med løvblåsere. Slike fjerner kun tørr snø. De forsterker derimot utfordringene ved våt snø og is.

Styret har ansvar for sikkerhet og kan bli gjort personlig ansvarlig økonomisk og til og med personlig straffet for mangelfull sikkerhet.

Styrets innstilling

Styret er enig med forslagsstiller om at nedkjørselen til garasjene under blokkene er krevende vinterstid. Kolbotn elektro mener at det nok er kabelbrudd i noen av varmekablene som er installert i bakken og effekten av disse som helhet derfor er redusert. Styret har vurdert å installere nye varmekabler. Dette er svært kostbart og både tidligere og nye vaktmestere har kommentert at det uansett ikke vil være mulig å holde denne bakken snøfri under de mest krevende dagene, også med velfungerende varmekabler. Styret har derfor bedt vaktmesteren om å brøyte oftere under de meste krevende dagene i den bakken og i bakken opp to-etasjers garasjen ved Lusetjernveien, som ikke har varmekabler i det hele tatt.

Styret mener at forholdene i disse to bakkene har vært tilfredsstillende i vinteren 24/25. Dette kan til stor grad skyldes den milde vinteren, men vi mener også at rutinen til de nye vaktmesterne har bidratt. De myke trafikantene oppfordres til å bruke gangveiene mellom blokkene.

Styret mener derfor at vi har tilstrekkelig fokus på denne utfordringen og oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret må vedlikeholde og utbedre veien samt sikre den bedre mot glatte forhold. Det skal i det også sikre at både myke trafikanter og biler kan sameksistere her. MAO om ikke styret kan dokumentere annen like bra løsning uten varmekabler så bør det utbedres asap.

Sak 11

Forslag fra Arne Steinstad om fremkommelighet i borettslaget på vinter og sommer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Her må styret totalt vurdere dagens bommer og veier samt merking av kjøring til de enkelte hus blokker. Har ved flere anledninger opplevd at TAXI og andre kjøretøy nekter å kjøre inn til oss pga bratte og glatte veier. Spesielt blokkene er utsatt da det er bratt og svingete ned begge innkjøringer som ikke er ved blokkene ned til garasjene. Nedkjøringen ved blokkene der ligger bommen på en slik plass at det skaper utfordringer både og kjøre inn og ut når det er glatt. Det problemet gjelder også her når det gjelder inn og ut med rullestol da det ved flere anledninger har vært så glatt at rullestol bare seiler ned der. Om styret mener noe med «bo lenge her» så må det bedres. I tillegg så er det fortsatt store utfordringer med biler og lastebiler som parkerer slik at man ikke kommer frem. Alle «bare skal» men oss som skal frem er de som blir stående og vente og selv om vi også bare skal rekke avtaler eller buss så må vi stå å vente på at kjøretøyet flyttes. En del av det er også at det i dag er kjøring opptil flere ganger om natta for levering av pakker og aviser mm var vel ikke det som var tenkt når nøkler ble gitt til avisbud mm.

Det er også registrert at beboere har fått gebyrer ved av- og på lasting utenfor bommene, mens innenfor ser det ikke ut til å være noen grenser for noen.

Styrets innstilling

Fremkommeligheten i borettslaget er krevende. Hvis en bil stopper på gangveien blokkeres fort fremkommeligheten for bevegelseshindrede som har rullestoler. Dette gjelder særlig ved blokkene som har ekstra stor trafikk grunnet antallet beboere som bor i blokkene. Bommene er med på å vanskeligjøre bruk av kjøretøy inn i borettslaget, men ikke å hindre det. Noen borettslag har låste bommer, eller bommer man bare kan åpne med egen nøkkel. Styret har foreløpig ikke ønsket dette, da «nytte trafikken» også begrenses ved en slik løsning. Generelt oppfordres beboerne til å vise hensyn og unngå kjøring dersom det ikke er helt nødvendig. Styret kontakter også på jevne mellomrom enkelte aktører som er observert å kjøre for fort på gangveiene. Vi har også for to år tilbake vært i direkte kontakt med flere av aktørene og oppfordret de til å kjøre mer forsiktig på gangveiene og vi mener at kjørselen har blitt bedre.

Forslagstiller ønsker også at styret skal vurdere hvem som kjører inn og hvorfor av nyttekjøretøy. Styret ser ikke hvordan dette kan gjøres på en kost-effektiv måte som ivaretar beboers personvern.

Styret er klar over at bommen ved NS 2 er plassert midt i en bakke og vil vurdere alternative plasseringer av denne til et flatere område. Det går også an å installere varmekabler i denne bakken, men her må kost-nytte nøye vurderes.

Styret mener at vi har et tilstrekkelig fokus på denne utfordringen og oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget

Forslag til vedtak

Styret må se på plassering og løsning rundt dagens bommer samt vurdere hvordan bommene kan være med på å ytterligere redusere unødvendig kjøring samt kjøring på natta. Styret må i denne sammenheng også se på og foreta en vurdering av hvem som kjører inn og hvorfor av nyttekjøretøy.

Sak 12

Forslag fra Arne Steinstad om internett / TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Her må styre sikre at det fungerer bedre en i dag. Både kapasiteten du får, og oppetiden er noe uklart(Vet at styret ønsker man skal rapportere feil). Her må styret nå inn og kartlegge og sette front mot leverandør. Videre så må det vurderes om hva som er veien videre. Vi ser Telia ikke klarer å levere TV2 samt er stadig i konflikt med sine partnere så det er ikke bra. Ser også at svar tid for de som spiller data spill er elendig her i vårt system samt at styring av frekvensene spesielt på 2,4G båndet er fraværende noe som gjør at de fleste får dårligere tråløst internett. Her må det lages kjøreregler for bruk av kanalene. For 2,4G så bør bare kanal 1 – 6 – 11 med max 20Mhz båndbredde brukes som et eksempel.

Styrets innstilling

Styret er enig med forslagsstiller at Internett har vært ustabilt og kvaliteten ikke har holdt mål. Styret har derfor hatt ekstra fokus på dette sommer og høst 2024 og bedt Multinett foreta oppgraderinger av infrastruktur for å utbedre dette. På grunn av den manglende leveranse av Internett, har styret fremforhandlet en tilbakeføring av en hel månedsavgift for Internett og TV.

Når det gjelder kartlegging av dagens situasjon er styret avhengig av beboerne, og at de melder inn sine utfordringer. Styret har derfor gått ut med oppfordringer til beboerne om å melde feil. Forslagsstiller ønsker at styret skal ta kontakt med hver enkelt beboer for å kartlegge behovet for utbedring, men mener det er mer hensiktsmessig at beboerne tar kontakt direkte med styret når de opplever problem, slik flere beboere allerede har gjort.

Multinett er den dag i dag i forhandlinger med Telia om tjenesten, herunder pris og innhold. De er også i forhandlinger når det gjelder fiber. Dette er noe styret vil komme tilbake til når endelig avklaring foreligger. Når det kommer til TV2 håper vi at partene kommer til enighet om kort tid, da vi er helt enig i at dette drar seg veldig ut.

Styret mener at vi har et tilstrekkelig fokus på denne utfordringen og oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styre må sette ned en gruppe for å se på dagen løsning og finne en løsning for fremtiden. Samt se på hvordan sikre Wifidekningen best for alle. Det inkluderer å se på fiber.

Sak 13

Forslag fra Arne Steinstad om hybrid (digital) eller fysisk generalforsamling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hybrid generalforsamling er ikke en heldig løsning med dagens måte å arrangere det på. En foretrukket måte vil være at man har en ekstern mulighet for å delta og at avstemmingen og diskusjonen foregår der og da.

Styrets innstilling

Styret har de siste årene gjennomført de ordinære generalforsamlingene som så kalte hybride møter. Selve generalforsamlingen med avstemning foretas digitalt, men det gjennomføres et fysisk møte hvor årsberetningen og sakene kan presenteres. Det åpnes også opp for at sakene på dette møtet kan endres og nye forslag til vedtak kan foreslås.

Styret ser at det er fordeler og ulemper med hybride møter og vi har en diskusjon hvert år om hvilken type møte vi ønsker. Foreløpig har flertallet ment at fordelene veier tyngre enn ulempene, men vi stiller oss åpne for hva generalforsamlingen mener om dette temaet.

Forslag til vedtak

Inntil hybrid modellen blir forbedret så foreslås at vi går tilbake til fysisk generalforsamling med avstemming og beslutning under den enkelte sak. Det for å sikre at de som stemmer får med seg diskusjonen fult ut.

Sak 14

Forslag fra Arne Steinstad om informasjon i det digital og skriftlige domene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Her må styret sikre at all informasjon når ut til samtlige uavhengig av form. Og dagens Vibbo er en veldig dårlig plattform med store mangler som informasjons kanal. Det sammen gjelder at med redusert og til dels fullstendig manglende skriftlig info så må det snarest finnes en bedre form og mer skriftlig i papirs form. Det er også merket av for mangler på det på vedlikeholds nøkkelen at det ikke er tilfredsstillende.

Styrets innstilling

Styret jobber aktivt med informasjonsarbeid. På Vibbo har vi Tema-sider som informerer om faste rutiner, kalender for kommende større hendelser og ikke minst en god mulighet for beboere til å kjapt ta kontakt med styret om saker de ønsker mer utfyllende svar på. Styret bruker forholdsvis mye tid til å svare så fort vi kan og etter beste evne på disse henvendelser. Styret mener at Vibbo plattformen ikke bare er tilfredsstillende for dette formålet, men også er forholdsvis god. Vi har undersøkt hvilke alternativ vi kan ha og de plattformer vi har sett på har vært dårligere enn Vibbo.

Styret bruker også Nyhetsbrevet, som kommer ut fem ganger i året, til å nå ut med informasjon om pågående prosjekter. Flere beboere bruker anledningen til å ta kontakt direkte med styret om saker som blir informert i Nyhetsbrevene. Da får styret anledning til å utfylle og respondere på saker som har vært uklart, men det ger

også beboerne anledning til å komme med innspill til en sak som styret så prøver å lytte til. Nyhetsbrevet blir delt ut i fysisk form til beboere som ikke har logget inn på Vibbo eller har motsatt seg elektronisk kommunikasjon.

På Vibbo bruker vi også Nyheter til å informere om spesielle større hendelser som ikke sammenfaller med utgivelsen av et nyhetsbrev, eller når vi ønsker å gi ekstra oppmerksomhet rundt ett tema.

I forbindelse med større beslutninger prøver styret å informere på best mulig måte om både kommende og besluttede prosjekter. Skriftlig informasjon rundt store prosjekter er krevende ettersom det er flere ulike beslutninger som må tas løpende. Men styret har forståelse for at særlig større endringer og investeringer bør informeres om mer grundig. Derfor har det blitt gjennomført to beboermøter i 2024 og vi planlegger minst ett til i 2025. På disse har det vært gode muligheter til å komme med innspill og kommentarer. I anledning bytte av porttelefoner og innhenting av tilvalg for vinduer har styret også gjennomført så kalte åpne styrerom hvor beboerne kan besøke styrerommet på kveldstid for å spør styret om mer spesifikke ting.

Styret mener at vi har et tilstrekkelig fokus på informasjonsarbeidet og vi mener forslaget vil bety uforholdsmessige merarbeid for styret og oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider en mer tydelig og klar kommunikasjons strategi og legger frem for general forsamlingen. Det for å sikre at all informasjon kommer ut til alle beboere. I det ligger også at før eventuelle beslutninger og vedtak som vil kunne påvirke beboere, så skal det være full informasjon og konsekvens av det som skal skje være informert alle beboere slik at de kan komme med innsigelser eller bidrag til det som kommer. Og omfattende endringer bør begrunnes og utredes med bakgrunn av beboer undersøkelser der det er naturlig.

Sak 15

Forslag fra Arne Steinstad om vannbåren varme og fordeling av varmetap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Blokkene ble nedstemt for en tid tilbake da det var oppe til votering at fordeling av varmetapet burde fordeles mer rettferdig da blokkene selv dekker store deler av fordelings tapet innenfor sin egen måler. Det med begrunnelse at det snart skulle komme en løsning på det slik at det var kun et kortsiktig problem stilling. Slik planene ligger nå så vil det ikke være klart for at blokkene får løst det problemet innenfor de neste 3-5 årene. Og sett i lys av at styret ønsker å prioritere tiltak i rekkehusene så bør det nå vurderes om blokkenes belastning av varmetapet dekkes fult ut av rekkehusene. Skjevheten er alt for stor mellom rekkehus og blokker.

Styrets innstilling

Dette forslaget ble foreslått på generalforsamlingen i 2024 og ble da nedstemt. Siden den gang har styret nå komme lengre med våre forhandlinger med Hafslund Celsio. I den nye avtalen vil behovet for å fordele et varmetap fjernes ettersom hver beboer vil betale direkte til Hafslund Celsio basert på det forbruket de faktisk har.

Styret mener at behovet for å fordele varmetapet vil bortfalle med ny avtale med Hafslund Celsio og oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Rekkehusene dekker varmetap utenfor målerne mens blokkene dekker sin måler inklusive sitt eget varme tap.

Sak 16

Forslag fra Arne Steinstad om rutiner ved større prosjekter - vedtak 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sett i lyset av de siste prosjektene slik som Røykvarsler, Videoovervåking, Garasje rehabilitering og Porttelefon så viser alle disse at det er svakheter og mangler med informasjon og sikring av prosjektet før start. Det har vært påpekt ved flere anledninger at styrt bør utarbeide en sjekk liste for å sikre at elementære forhold ikke gjentas. I tillegg så bør anbudsprosessen med anbuds papirer være mer åpne slik at engasjerte beboere kan se på det og komme med innspill før det sendes ut.

Styrets innstilling
Styret stiller seg spørrende til premissene til forslagsstiller. Ved hver enkelt av de nevnte prosjektene har styret gjennomført en grundig vurdering av behovet og så gjennomført anbudsrunder. Styret har så informert om beslutningen og gjennomføringen. Ved større prosjekter, som f.eks. ved garasjerehabiliteringen inngås egne kontrakt for å håndtere styrets ansvar for sikkerhets-, helse- og arbeidsmiljøplan, såkalt SHA-avtale. Styrets oppgave vil så være å påse at denne følges og når den ikke følges, påpeke det for entreprenøren og kreve utbedringer. På prosjekter hvor vi ikke har SHA-avtale er det styret som har ansvaret å følge opp kvaliteten på utført arbeid og for å sikre at sikkerhetsrutiner følges.

For større anskaffelser og inngåelse av større kontrakter har styret allerede følgende rutiner:

Vi tilstreber å ha faste leverandøravtaler for alle løpende oppdrag. For enkeltoppdrag som ikke dekkes av faste leverandører bør det normalt innhentes tilbud fra minst 3 ulike leverandører dersom leveransen antas å overstige 125 000 inklusive mva.

Dette følger statens anskaffelsesreglement.

Styret mener at vi har en tilfredsstillende praksis og oppfordrer derfor generalforsamlingen å til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak
Styre etablerer sjekklister og legger frem for general forsamlingen neste år.

Sak 17

Forslag fra Arne Steinstad om rutiner ved større prosjekter - vedtak 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
Se sak 16

Styrets innstilling
Se sak 16.

Styret mener at vi har en tilfredsstillende praksis og oppfordrer derfor generalforsamlingen å til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret etablerer rutiner for mer åpne anbudsprosesser.

Sak 18

Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av kostnader imellom blokker og rekkehusene - vedtak 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Her må styret sikre at om de ikke klarer å dokumentere det historiske kostnaden at de klarer å dokumentere det for veien videre. Det slik at vi kan sikre at eier brøken gjenspeiler investeringen og kost fremover.

De prosjekter vi nå går inn i på henholdsvis 135Mill og 65Mill vil medføre at Blokkene subsidierer hvert rekkehus med 200000kr i snitt i «nå penger» og opp mot 330000kr over lånets tid basert på 30 år og 3,5% rente.

I tillegg så vil opptak av fellesgjeld gjøre at umiddelbart etter låneopptaket er gjort, så vil verdien på boligen synke drastisk. Også her vil rekkehusene bli subsidiert med flere hundre tusen i verdi tap pga den foreslåtte fordelingen av kost. Tapet kommer ved at verdien på boligen vil bli en total av salgssum og fellesgjeld noe som øker krav til låneevne for kjøper og reduserer verdi vurdering for selger.

Faktisk bør det være en interessant, prinsipiell sak for Høyesterett: Driftskostnader og fordeling av fellesutgifter ved ulike boligtyper og byggkonstruksjoner over et 100-årig perspektiv.

Styrets innstilling

Styret forstår at det reageres over skjevheten i de planlagte vedlikeholdskostnadene. Styret mener dog at det ville vært feil å ikke gjennomføre prosjektene og vi har fått generalforsamlingens samtykke til det.

Styret stiller seg også spørrende til forslaget, hva er reell verdi av en leilighet? Er det markedsverdi så kjenner man den ikke før leiligheten er solgt. Hvordan skal vi få brutt alle borettslagets kostnader ned på de enkelte 300 stk. leilighetene på måter som ikke baserer seg på skjønnsmessige vurderinger det kan krangles om over lang tid? En detaljert bokføring av regnskapet vil også være unøyaktig og uforholdsmessig tidskrevende og kostbart.

Avslutningsvis; hvis generalforsamlingen mener at styret skal ha ansvar for å sikre at eierbrøken er i samsvar med reelle verdier, så stiller brl.loven § 5-19 noen krav til hva som da må til. Terje Sjøvold, OBOS advokat, skriver om denne paragrafen i sin bok om borettslagsloven, at adgangen til å påberope seg endrede verdier som grunnlag for å endre eierbrøken, er at verdiene mellom leilighetene har endret seg i størrelsesorden 15-20 %. Styret kan ikke se at verdiene har endret seg med så store beløp. Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret etablerer med umiddelbar virkning en bokføring som sikrer at avvik i investeringer mot eierbrøken blir holdt løpende oppdatert.

Sak 19

Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av kostnader imellom blokker og rekkehusene - vedtak 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
Se sak 18

Styrets innstilling
Se sak 18.

Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak
Styret må over tid sikre at eierbrøk og kostnad er i samsvar både med kostnader og reelle verdier.

Sak 20

Forslag fra Arne Steinstad om styrets mulighet til å ta opp låneopptak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Andelshaverne i borettslaget skal ha rett til å beslutte ethvert låneopptak til ordinært vedlikehold og andre tiltak som går utover vanlig forvaltning når lånebeløpet overstiger 10 millioner kroner.

Denne begrensningen innarbeides i vedtektenes 8-3 punkt (2) i form av et nytt punkt 7.

For oversiktens skyld gjengis vedtektenes 8-3 punkt (2):

(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 borettslagsloven § 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

Styrets innstilling
Styret er valgt av generalforsamlingen for å blant annet ivareta det lovpålagte vedlikeholdet av borettslagets bygninger og eiendom, jamfør borettslagsloven § 5-17 og vedtektene pkt. 5.2. Slik situasjonen har vært og er i vårt borettslag, har styret i forbindelse med lånefinansiering av det styret anser som lovpålagt

vedlikehold, ingen annen begrensning for hvor stort dette lånet kan være, enn den begrensning som følger av borettslagslovens § 3-3 om forsvarlig drift, hvilket betyr at styret plikter å ikke ta opp lån uten rimelig sikkerhet for at det kan betjenes gjennom felleskostnadene.

Selv om styret prinsipielt sett ser verdien av det økte beboerdemokratiet det ligger i at styret må innhente generalforsamlingens aksept for alle låneopptak av en viss størrelse, så vil kravet om et to tredjedels flertall fra generalforsamlingen legge begrensninger på arbeidet med nødvendig vedlikehold i borettslaget. Styret vil også advare mot ordningen å hente inn samtykke fra generalforsamlingen for låneopptak av praktiske årsaker. I forbindelse med det kommende vedlikeholdsprosjektet er det ikke slik at styret tar opp ett stort lån på f.eks. 100 mill. kr. Det styret vil gjøre, er å ta opp lån fortløpende etter hvert som entrepenørene skal betales, noe som skjer halvårlig eller kvartalsvis, helt avhengig av fremdriften og inngåtte avtaler. På denne måten ser styret for seg å spare fellesskapet for rentekostnader på lån som ikke trengs. Det vil både øke arbeidsbelastningen på styret og kostnadene for fellesskapet (det koster penger å leie saler store nok til å huse generalforsamlinger) om styret ved hvert låneopptak må kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å få dennes aksept.

Et annet praktisk uheldig forhold ved å ta inn et konkret beløp i vedtektene, som for eksempel den foreslåtte beløpsgrensen på 10 mill. kr, er at etter hvert som inflasjonen reduserer kjøpekraften må det jevnlig fremmes (helst årlig) sak om vedtektsendring for å fortløpende inflasjonsjustere dette beløpet.

Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

I vedtektenes punkt 8-3 (2) Styrets vedtak, inntas følgende i nytt punkt 7: 7. låneopptak til ordinært vedlikehold og andre tiltak som går utover vanlig forvaltning når lånebeløpet overstiger 10 millioner kroner

---

Sak 21

Forslag fra Tor Aabø om fordeling av vedlikehold mellom blokker og rekkehus

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Med bakgrunn i senere års svært ulik stemmeavgivning mellom rekkehus og blokk hva gjelder vedlikehold/videreutvikling og nødvendige investeringer, vil jeg foreslå noe som skaper langsiktig fred og fordragelighet i Vestskrenten borettslag og mindre belastning for til enhver tids sittende styre.

Styrets innstilling

For å endre fordelingen av driftskostnader ved å endre eierbrøken kreves det samtykke fra alle andelseiere. Men det foreligger ikke noe nytt forslag på slik nøkkel og styret stiller seg derfor spørrende til forslaget. En detaljert bokføring av regnskapet vil være unøyaktig og uforholdsmessig tidskrevende og kostbart.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Driftsregnskapet deles i 3. 1) Drift og vedlikehold av rekkehusene. Fordelingsnøkkel basert på samme prinsipper som i dag, men da kun for rekkehusboligene. 2) Drift og vedlikehold av blokkene. Fordelingsnøkkel basert på kvadratmeter, kun i blokkene. 3) Drift og vedlikehold av felles infrastruktur. Det vil si gangveier, renovasjon, felles arealer, styrerom og lagerrom under NS2. Fordeling etter dagens fordelingsnøkkel til samtlige boenheter i borettslaget.

Sak 22

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder ikke på valg:

Johan Hake	Nordåssløyfa 27 C

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Åge Breiby	Nordåssløyfa 4
Ian John Kenneth Luck	Nordåssløyfa 30 A

Som styremedlemmer foreslås:

Steffen Heen Moen	Nordåssløyfa 42 D
Frank Nøyseth	Nordåssløyfa 10

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Marianne Grøtte	Nordåssløyfa 2
2. Mikael Toresen	Nordåssløyfa 21 B
3. Geir Bergersen	Nordåssløyfa 4
4. Per Skaug	Nordåssløyfa 11

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Johan Hake	Nordåssløyfa 27 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Åge Breiby	Nordåssløyfa 4

E. Som valgkomité foreslås:

Gyro Sølvsberg	Nordåssløyfa 18
Liv Johanne Tysse Nordvik	Nordåssløyfa 3 B
Tove Olsen	Nordåssløyfa 4
Ingvild-Andrea Kilen Rørholt	Nordåssløyfa 33 B
Bjørn Schmidt	Lusetjernveien 12 B

Roller og kandidater

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

- Frank Nøyseth
- Steffen Heen Moen

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

- Geir Bergersen

- Marianne Grøtte
- Mikael Toresen
- Per Skaug

Valg av 5 valgkomiteen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Bjørn Schmidt
- Gyro Sølvsberg
- Ingvild Andrea Kilen Rørholt
- Liv Johanne Tysse Nordvik
- Tove Olsen

Sak 23

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:

- Johan Hake

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

- Åge Breiby

VESTSKRENTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 205 052, KUNDENR. 501

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.		**-468 112**	**2 841 501**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-644 295	-7 155 839
Tilbakeføring av avskrivning	15	602 306	602 306
Tillegg for nye langsiktige lån	18	4 360 000	49 271 824
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 461 944	-46 018 126
Innsk. øremerk. bankkto		-17 484	-9 779
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 838 583**	**-3 309 614**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 370 470**	**-468 112**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 975 528	2 709 020
Kortsiktig gjeld	-2 605 058	-3 177 132
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 370 470**	**-468 112**

VESTSKRENTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 205 052, KUNDENR. 501

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 662 160	16 201 382	17 688 000	17 991 000
Ladeinntekter EL-bil		0	109 479	0	0
Antenneanlegg		89 308	40 761	42 000	42 000
Andre inntekter	3	119 208	129 068	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 870 676**	**16 480 690**	**17 750 000**	**18 053 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-122 535	-109 223	-113 000	-124 000
Styrehonorar	5	-600 000	-550 000	-550 000	-600 000
Avskrivninger	15	-602 306	-602 306	-602 000	-602 000
Revisjonshonorar	6	-16 625	-16 625	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-302 700	-287 465	-305 000	-320 000
Konsulenthonorar	7	-1 187 155	-263 507	-380 000	-410 000
Kontingenter		-60 000	-90 000	-90 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-3 521 948	-10 417 768	-2 286 000	-4 153 000
Forsikringer		-1 420 431	-1 385 329	-1 524 000	-1 705 000
Kommunale avgifter	9	-3 897 181	-3 357 394	-3 872 000	-4 393 920
Ladekostnader EL-bil		-195 416	-130 500	0	-200 000
Parkeringsplasser		0	-200	0	0
Energi/fyring	10	-88 535	-154 586	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 945 896	-1 828 158	-1 920 000	-1 997 000
Andre driftskostnader	11	-1 897 531	-2 400 641	-2 228 000	-1 880 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 858 259**	**-21 593 702**	**-14 188 000**	**-16 763 920**
DRIFTSRESULTAT		**2 012 417**	**-5 113 012**	**3 562 000**	**1 289 080**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	255 493	231 547	145 000	145 000
Finanskostnader	13	-2 912 205	-2 274 374	-2 764 000	-2 865 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 656 712**	**-2 042 827**	**-2 619 000**	**-2 720 000**
ÅRSRESULTAT		**-644 295**	**-7 155 839**	**943 000**	**-1 430 920**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-644 295	-7 155 839		

VESTSKRENTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 205 052, KUNDENR. 501

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	137 050 000	137 050 000
Tomt		3 828 626	3 828 626
Andre varige driftsmidler	15	5 782 936	6 385 242
Aksjer og andeler	16	4 650	4 650
Miljøbankkonto, øremerket		543 084	461 671
SUM ANLEGGSMIDLER		**147 209 296**	**147 730 189**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		93 760	30 431
Forskuddsbetalte kostnader		0	70 263
Andre kortsiktige fordringer	17	750	0
Driftskonto OBOS-banken		2 653 586	2 542 093
Sparekonto OBOS-banken		2 227 432	66 234
SUM OMLØPSMIDLER		**4 975 528**	**2 709 020**
SUM EIENDELER		**152 184 824**	**150 439 209**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 300		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		26 226 891	26 871 186
SUM EGENKAPITAL		**26 256 891**	**26 901 186**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	51 956 966	49 058 910
Borettsinnskudd	19	70 851 700	70 851 700
Avsetning bomiljøtiltak	20	514 210	450 281
SUM LANGSIKTIG GJELD		**123 322 876**	**120 360 891**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 238 107	2 072 686
Skyldige offentlige avgifter	21	528	445
Påløpte renter		15 871	234 886
Påløpte avdrag		0	107 238
Energiavregning	22	1 346 700	758 718
Annen kortsiktig gjeld	23	3 852	3 159
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 605 058**	**3 177 132**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**152 184 824**	**150 439 209**
Pantstillelse	24	126 851 700	126 851 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Vestskrenten Borettslag

Johan Hake

Ian John Kenneth Luck

Frank Nøyseth

Ingvild-andrea Kilen Rørholt

Åge Breiby

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 403 530
Kabel-TV	1 882 800
Trappevask	199 920
Parkeringsleie	131 956
Leietillegg for påbygg	56 058
Garasjeleie	10 800
Eiendomsskatt	4 436
Leie garasje	1 500
Avregning Strøm	-2 240
For mye bet. strøm el-bil for desember	-10 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 678 260**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-16 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 662 160**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	7 190
Salg av Lerret	1 500
Strøm 2022	518
Tilskudd fra Oslo Kommune	110 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**119 208**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-29 500
Påløpte feriepenger	-3 747
Arbeidsgiveravgift	-89 288
SUM PERSONALKOSTNADER	**-122 535**

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 tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 600 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 250
OBOS Prosjekt AS	-39 175
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-69 063
Arkitekttjenester- Moderno AS	-1 062 667
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 187 155**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitekthonorar - Arkitekt Albjerk	-230 311
Prosjektledelse - OBOS Prosjekt	-29 059
Hovedentreprenør I - Con - Rehab	-704 951
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-964 320**
Drift/vedlikehold bygninger	-613 871
Drift/vedlikehold VVS	-275 897
Drift/vedlikehold elektro	-168 308
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 190 043
Drift/vedlikehold brannsikring	-220 697
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 088
Kostnader dugnader	-18 224
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 521 948**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 443
Vann- og avløpsavgift	-2 657 542
Feieavgift	-5 168
Renovasjonsavgift	-1 230 028
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 897 181**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-75 223
Fjernvarme	-13 313
SUM ENERGI / FYRING	**-88 535**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-82 243
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 851
Driftsmateriell	-21 434
Vaktmestertjenester	-880 571
Vakthold	-260 477
Renhold ved firmaer	-198 990
Snørydding	-188 469
Andre fremmede tjenester	-55 308
Kontor- og datarekvisita	-76 859
Trykksaker	-12 819
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-40 031
Andre kontorkostnader	-10 977
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-858
Gaver	-1 446
Bank- og kortgebyr	-3 049
Velferdskostnader	-20 686
Konstaterte tap	-1 465
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 897 531**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 846
Renter av sparekonto i OBOS-banken	94 682
Kundeutbytte fra Gjensidige	149 836
Andre renteinntekter	129
SUM FINANSINNTEKTER	**255 493**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-2 905 094
Renter på leverandørgjeld	-7 111
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 912 205**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1985	137 050 000
SUM BYGNINGER	**137 050 000**

Tomten ble kjøpt i 1986 og 1994.
Gnr.191/bnr.103 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

Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	328 586	
Tilgang 2017	3 373 903	
Avskrevet tidligere	-978 707	
Avskrevet i år	-148 100	
		2 575 682
Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2022	4 239 333	
Avskrevet tidligere	-635 900	
Avskrevet i år	-423 933	
		3 179 500
Kameraanlegg		
Tilgang 2020	151 369	
Avskrevet tidligere	-93 341	
Avskrevet i år	-30 273	
		27 755
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5 782 936**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-602 306**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 31 Pålydende: kr 150.- Balanseført verdi: kr 4 650.-.

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordring - Utlegg dobbelt utbetalt	750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**750**

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-BANKEN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2023	-45 871 824	
Økning tidligere	-3 400 000	
Økning i år	-4 360 000	
Nedbetalt tidligere	212 914	
Nedbetalt i år	1 461 944	
		-51 956 966
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-51 956 966**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd i 1985 og 2002 (leilighet 1003)	-70 851 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-70 851 700**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-514 210
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-514 210**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-528
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-528**

NOTE: 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 347 164
SUM INNTEKTER	**-5 347 164**

KOSTNADER

Administrasjon	240 598
Fjernvarme	3 759 866
SUM KOSTNADER	**4 000 464**

SUM ENERGIAVREGNING	**-1 346 700**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-3 747
Purregebyr	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 852**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 851 700
Pantelån	51 956 966
TOTALT	**122 808 666**

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

Bygninger	137 050 000
Tomt	3 828 626
TOTALT	**140 878 626**

Til generalforsamlingen i Vestskrenten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestskrenten 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, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Styrets arbeid

Styremøter

I løpet 2024 er det avholdt 15 styremøter hvorav 14 kveldsmøter og 1 heldagsmøter. Både styremedlemmer og varamedlemmer innkalles til alle styremøter og fremmøtet har vært godt. Totalt ble 148 saker behandlet i styremøtene.

Styrets arbeidsmåte

Styret vedtar retningslinjer som regulerer styrets arbeid hvert år. Retningslinjene inneholder regler for organisering av styrearbeidet, habilitet, taushetsplikt og innsynsrett, styremedlemmers godtgjørelse og dekning av utgifter, rutiner for behandling av fakturaer og utbetalinger, samt håndtering av henvendelser til styret. Alle i styret, inklusive varaene, har sine faste arbeidsoppgaver og alle deltar aktivt i driften av borettslaget.

Sakene som tas opp i styremøtene utgjør bare en liten del av de mange hundre henvendelsene som kommer til styret i løpet av et år. Spørsmål som gjelder informasjon eller som kan besvares på grunnlag av bestemmelser i borettslagets vedtekter, husordensregler, annen tilgjengelig informasjon eller på grunnlag av tidligere styrevedtak blir derfor besvart direkte uten styrebehandling, som oftest av den i styret som har ansvar for området spørsmålet blir stilt innenfor.

Arbeidsoppgaver som styret følger opp fortløpende hvert år

Styret har mange oppgaver som følges opp hvert år. Her lister vi opp noen av dem:

- *Oppfølging av vaktmesteroppdrag*
- *Godkjenning av nye andelseiere, inkludert bestilling av postkasseskilt og ønske nye beboere velkommen*
- *Informere andelseiere, inkludert skrive nyhetsbrev og oppdatere Vibbo*
- *Megling og formidling i nabokonflikter*
- *Kontroll av fellesområder, inkludert rydding i garasjene og i søppelbrønner*
- *Tilstandsvurdering av alle lekeplasser, inkludert nødvendige utbedringer*
- *Organisering av vår- og høstdugnad, inkludert feiing av gangveiene*
- *Bestilling og utlevering av maling, garasjenøkler og fjernkontroller*
- *Behandling av byggesøknader fra beboere*
- *Oppfølging av fjernvarmeanlegget, inkludert årlig fjernvarmeavregning*
- *Oppfølging av ladeanlegget, inkludert bestilling av nye ladestasjoner og justering av prisen per kWt. Se også eget punkt under*
- *Oppfølging av parkeringsselskapet*
- *Oppfølging av forsikringsskader, inkludert skadedyr*
- *Oppfølging av økonomi, inkludert godkjenning av fakturaer og regnskap*
- *Løpende vedlikeholdsarbeid, blant annet byttet og satt opp nytt rekkverk flere steder ved blokkene og byttet enkelte paneler på noen ekstra utsatte rekkehus*
- *Organisere en sommerfest på ballplassen midt i borettslaget*

Saker som har hatt spesielt fokus i 2024

Anbudsrunde for nye vaktmestere

Siden høsten 2023 har styret arbeidet med å skrive ny fastprisavtale med vaktmesterfirma. Styret satte sammen en oppgavebeskrivelse og anbud ble sendt til 15 vaktmesterfirmaer. Samtidig gjorde Hallagerbakken borettslag det samme. 8 firmaer sendte inn tilbud og styret besluttet å innkalle 4 firmaer til intervju. Disse firmaene var: Christiania Forvaltning & Eiendom, Skavern, Driftshjelp og Facilitec. Disse ble valgt på grunnlag av kjennskap til

borettslaget, at de skilte seg ut som noe annet enn de andre, eller på pris. Hallagerbakken endte opp med å fortsette med de samme 4 vaktmesterfirmaene. Vi koordinerte derfor en intervjurunde sammen med Hallagerbakken. Alle firmaene stilte med salgsperson, driftssjef og utøvende vaktmester bortsett fra Facilitec. Derfor hadde styreleder og styreleder i Hallagerbakken et ekstra møte med driftssjef og vaktmester i Facilitec. Etter intervjurunden besluttet styret å skrive kontrakt med Facilitec.

Samarbeidet med ny vaktmester

Styret opplever at samarbeidet med ny vaktmester, Facilitec, har gått bra. De responderer godt, er løsningsorienterte og er lette å kommunisere med. I tillegg leverer de tjenestene sine til en rimeligere pris enn forrige vaktmester. Styret og rodelederne evaluerte drift i sommer/høst-sesong og tilbakemelding ble levert vaktmesteren sammen med innspill til vintersesongen. Arbeidet i vintersesong 2024/25 evalueres i løpet av april.

Henting av hageavfall

For sommeren 2024 endret vi hyppighet knyttet til henting av hageavfall. Da gikk vi fra henting hver uke til én gang i måneden (den første tirsdagen). Dette har fungert hoved-sakelig bra, men det har vært litt forvirring da vaktmesteren noen ganger har tatt en "første runde" på mandag kveld. Med dette tiltaket sparte borettslaget ca. 50 000 kr.

Trefelling og arboristarbeid

Styret mottok én søknad om trefelling og beskjæring av tre innen fristen. I tillegg var det tre trær/hekker som trengte friskhets- eller vedlikeholdsvurdering av arborist.

Trefellingssøknaden ble avvist da treet var friskt. Tre trær ble beskåret for å fjerne døde grener og i tillegg ble to trær vurdert. Begge trær ble vurdert som friske og ingen av dem ble felt eller beskåret.

Styret ba også arboristen om å beskjære bjørketreet som sto ved gjesteparkeringen ved Nordskrenten barnehage. Grunnen var for å fjerne grener som hang ned foran over-våkningskameraer ved parkeringsplassen. Arboristen vurderte treet som sykt, og treet ble derfor felt.

Tilgjenglighetstiltak

På veiene mellom blokkene, fra blokkene til gangveien og mellom blokker og garasjene, er det på grunn av manglende krav til universell utforming på byggetidspunktet, ikke god nok tilgjengelighet etter dagens standard. Vi har en aldrende beboergruppe og utfordringer med flere områder som vi må forbedre, og styret valgte å begynne med disse to:

1) Adkomsten til Nordåssløyfa 2 besto av en bratt bakke og en sti som er trang og som har helling mot en sykkelbod. Det var vanskelig å komme inn, særlig om vinteren når det i tillegg er glatt. Her ble det utført tiltak så man kan komme inn med både rullestol/rullator og med krykker
2) Gangvei mellom veien foran blokkene og garasjene som ikke har trapp, som ligger mellom Nordåssløyfa 12 og 14. Den var for smal, og den fyltes opp av snø/is/grus som gjorde det vanskelig å komme frem. Her ble veien utvidet og det ble også lagt varmekabler

Styret søkte Oslo kommune om midler til disse tiltakene og mottok 110 000 kr, noe som dekket ca. 1⁄3-del av de totale utgiftene.

Fartsdempere er også til hinder for folk med bevegelsesutfordringer. Styret bestemte derfor å lage et midtparti i alle fartsdemperne som er i plan med gangveien. På denne måten kan folk med rullestol, rullator, krykker og barnevogn bevege seg uhindret på gangveiene i borettslaget.

Grøntgruppa

Grøntgruppa har bestått av fem møtende personer, men oppmøte hver gang har variert da dette er et overskuddsprosjekt. I 2024 var fokuset på bedet foran skiltet ved snuplassen, der det ble satt løk og plantet mange nye stauder. Urtene ser også ut til å trives, der kan alle som vil forsyne seg. I bedet utenfor Nordåssløyfa 6 ligger fortsatt ugressduken på, resten av bedet har fått nyplantet lavendel og løytnantshjerte. Bedet utenfor Nordåssløyfa 48 har fått nye planter, noen bærbusker og det ble satt ned løk. Mye av jorda er skiftet også. Det ble laget et nytt bed rundt flaggstanga som grøntgruppa håper vil gi farge og glede hele forsommeren.

TV og Internett

I løpet av 2024 opplevde mange problemer med TV- og internettløsningen. Det ble blant annet meldt ifra om dårlige og ustabile signaler. Multinett gjennomførte derfor omfattende oppgraderinger av infrastrukturen og flere beboere med problem fikk byttet ledninger og koblinger inne i leilighetene. Slike omfattende oppgraderinger av infrastruktur medfører dessverre også ubalanse i nettverket og det tok lang tid før antallet meldinger om dårlige eller ustabile signaler gikk ned. På bakgrunn av dette krevde styret refusjon fra Telia, gjennom vår samarbeidspartner Multinett. Mot slutten av 2024 fikk vi svar på våre krav. Borettslaget fikk refundert 110 000 kr. Dette valgte vi å gi tilbake til beboerne ved å trekke fra utgiftene for TV- og internett i februar 2025. Nå i 2025 mottar vi ikke like mange meldinger om ustabilt internett, men enkelte opplever fortsatt problemer. Disse følger vi opp fortløpende med god hjelp fra Multinett. Styret ønsker gjerne å få beskjed hvis flere opplever gjentatte problemer med leveransen.

Multinett er den dag i dag i forhandlinger med Telia om TV- og Internett-tilbudet. Dette omhandler i all hovedsak hva som skal inngå i de ulike pakkeløsningene, pris, og mulig utbygging av fiber. Mye er fortsatt ikke avklart, men styret håper på en avklaring i løpet av 2025.

Kameraovervåkning

I løpet av 2024 opplevde borettslaget tyveri av motorvogn, hærverk og bilbrann. Vi opplevde også mye uro rundt garasjeanleggene. På bakgrunn av disse hendelsene og mottatte tilbakemeldinger fra beboere har styret i løpet av 2024, og i 2025, valgt å installere ytterligere kameraer. Dette gjelder særlig området rundt smågarasjene på Lusetjernsiden.

Ladeanlegget

Da borettslaget etablerte ladeanlegg i 2019 inngikk det daværende styret avtale med Fortum om å være ladeoperatør. Men grunnet en beslutning på konsernnivå om å ikke lenger ville være ladeoperatør til boligselskaper sa Fortum sommeren 2023 opp avtalen med oss. Styret inngikk da avtale med ny ladeoperatør Elaway november 2023. Denne overgangen skulle vise seg å bli langt mer problematisk enn antatt, da det under den nødvendige omprogrammeringen av alle ladestasjonene ble avdekket at ingen av ladestasjonene var blitt vedlikeholdt til nyere versjoner av styringsprogramvare slik produsenten anbefaler. I den oppdateringsprosessen som da ble iverksatt, viste det seg at flere av ladestasjonene ikke håndterte dette, noe som medførte en langdryg prosess forbundet med at vår installatør Bravida måtte jobbe opp mot produsent for å få denne til å akseptere reklamasjon. Etter møter som etter hvert eskalerte til ledernivå mellom disse organisasjonene, ble det vedtatt retningslinjer som gjorde situasjonen for oss som 3. part mye bedre, men det var først et godt stykke ut i 2024 at dette skjedde. Første halvdel av 2024 ble derfor preget av at mange opplevde altfor lav ladehastighet, om enn ikke bortfall av lading overhodet.

På slutten av 2024 ble det avdekket at en av våre syv laststyringer, en nødvendig styringsenhet i ladeanlegget, hadde sviktet i blokk 4 (Nordåssløyfa 18-20). Denne ble da byttet. Vi må belage oss på å bytte flere av laststyringene i tiden fremover.

Fjernvarmeanlegget

Med tanke på forholdet mellom samlet innbetalt fjernvarme fra alle beboerne over den månedlige husleien (kostnadskomponent *A-konto oppvarming*) og hva det kostet borettslaget å kjøpe fjernvarme fra Hafslund Celsio, så ble 2024 et godt år. Det ble betalt inn 5,347 mill. kr mens borettslagets kostnader var bare 3,760 mill. kr. Nå kommer kostnadene til vår avregningsleverandør Techem i tillegg, men i snitt har beboerne et hyggelig beløp til gode i forbindelse med avregningen for 2024 som kommer til oppgjør mai 2025.

Hafslund Celsio har sammen med VVS Gruppen jobbet med å øke gjennomstrømningen i fjernvarmerør mellom Nordåssløyfa 22-36. Her har det vært et gammelt brudd som hadde etterlatt seg grus inne i fjernvarmerørene som gjorde at gjennomstrømningen ikke var god nok.

Våre energi- og varmtvannsmålere er på overtid. De ble installert i 2012-13 og har en estimert levetid på 10 år. Techem har byttet noen enkeltmålere som hadde sluttet å virke og styret vurderer nå hvilke tiltak som skal til for å håndtere at langt flere målere vil slutte å virke innen kort tid.

Felleskostnader og økonomi

Borettslaget hadde budsjettert et regnskapsmessig overskudd på 943 000 kr men gikk underskudd med -644 000 kr. Denne forskjellen på -1 587 000 kr skyldes flere forhold. De største bidragsyterne var en restfaktura fra betongprosjektet i 2023, kostnader relatert til det pågående vedlikeholdsprosjektet, omprogrammering av ladestasjoner, bytte av laststyring blokk 4 og høyere rentekostnader enn budsjettert.

På den annen side inngikk styret i løpet av 2024 avtale med ny vaktmester, og i forhold til budsjettet sparte dette byttet borettslaget for ca. 350 000 kr.

Når det gjelder innbetalte felleskostnader fra beboerne (kostnadskomponent *Felleskostnader* i husleien) så besluttet styret å øke denne med 4 % per 01.01.2024 og igjen med 4 % per 01.07.2024. For året sett under ett, representerte dette en økning på 6,1 % og sett i forhold til prisveksten som var 3,1 % (målt med KPI Totalindeks), så betød dette en reell økning av innbetalte felleskostnader til fellesskapet.

Brannvarslingsanlegget:

I 2022 fikk borettslaget nytt brannvarslingssystem. Etter en innkjøringsperiode med en del utrykninger grunnet falske alarmer, og som påførte borettslaget unødvendige kostnader, lagde styret egne informasjonsplakater med flytskjemaer for hva beboerne skal gjøre når brannalarmen går. Disse ble utdelt vinteren 2024. Vi har også gjort det klart for beboerne at hvis de er ansvarlige for å ha utløst en falsk alarm og samtidig ikke avbestiller besøk av vekter, vil de få fakturaen for utrykningen viderefakturert. Dette har redusert antall utrykninger grunnet falske alarmer til nesten null.

I rekkehusene har styret delt ut batterier til alle varslene og informert om hvordan de selv kan bytte dem ved å publisere en bruksanvisning på Vibbo og delt ut den samme bruksanvisningen skriftlig. Det er også presisert at bytte av batterier på brannvarslene nå er beboernes ansvar. Dette har vist seg å være krevende da det kreves et skrujern med liten dimensjon. Styret har derfor hjulpet enkeltbeboere som har hatt problemer med dette.

Uttesting av viftekonvektor i to rekkehus

Vinteren 2024 testet vi ut bruk av en sentral varmekilde, en såkalt viftekonvektor i to rekkehus. Et rekkehus som ikke var etterisolert og et rekkehus som var delvis etterisolert. I rekkehuset som ikke var etterisolert var forsøket mislykket. En sentralt plassert varmekilde kunne ikke opprettholde en jevn temperatur i hele rekkehuset. I rekkehuset som var delvis etterisolert fungerte det veldig godt. Varmen fordeler seg godt i hele huset og fjernvarmeforbruket vinteren 2023-2024 ble redusert med 60 %. Styret vurderer derfor å etablere dette som hovedvarmekilde i rekkehusene etter at disse er etterisolerte.

Energikartlegging og forslag til ENØK tiltak

Sammen med Nordskrenten borettslag gjennomførte vi en energikartlegging av mulige energibesparende tiltak i både rekkehusene og i blokkene. Dette må vi ha for å kunne søke ENOVA om gjennomføringsstøtte. Kartleggingen ga også svar på hvilke tiltak som må til for at vi skal ha muligheten å bytte varmekilde fra fjernvarme til el. Da må nemlig varmeeffekten ned slik at energiforbruket på ekstra kalde dager under vinteren ikke belaster el-nettet for mye.

Tiltak som ble vurdert i kartleggingen var:

- bytte til mer energieffektive vinduer og terrassedører i rekkehus og blokker
- etterisolering med ulik tykkelse av ekstra isolering av rekkehus og blokker
- etterisolere taket i blokkene
- etterisolere loft og bytte loftsluker i alle rekkehusene
- etablere balansert ventilasjon i rekkehus og blokker
- etablere solceller på takene til et utvalg av rekkehus og på takene til blokkene

For rekkehusene ble alle tiltakene vurdert, men bare tiltak knyttet opp til ytre vedlikehold er besluttet gjennomført. Dette inkluderer nytt panel, etterisolering av yttervegger med 10 cm isolasjon og bytte til mer energieffektive vinduer og terrassedører. Etterisolering av loftene og etablering av balansert ventilasjon må hver enkelt beboer vurdere selv.

For blokkene er det besluttet å gjennomføre bytte av skadet panel og bytte til mer energi-effektive vinduer og terrassedører. Etterisolering av øst- og vestvegger vil fortsatt vurderes, men tiltakene hadde ikke veldig stor effekt på energieffektiviteten. Derimot har det å etablere balansert ventilasjon en meget stor effekt på energieffektiviteten og det tiltaket vil derfor ble vurdert og utredet videre.

Energikartleggingen anbefaler å etablere solceller på både rekkehustak og blokktak. Styret vil foreslå dette som sak på GF 2025.

Bytte av vannrør og fjernvarmerør i blokkene

Vannrør og fjernvarmerør må byttes i blokkene. Vedlikeholdsgruppen har fortsatt å utrede mulige traséer for rør i blokkene og forslag til løsning vil bli presentert på beboermøte våren 2025.

Arbeid med ytre vedlikehold, rekkehus

Våren 2024 utførte styret en anbudsrunde for prosjektledelse for det ytre vedlikeholdet på rekkehusene. 8 bedrifter sendte inn anbud og vi hadde 4 av disse inne på intervju. Multiconsult ble valgt.

Etter en begrenset anbudsrunde for rammesøknad for prosjektet byttet vi arkitekt fra Albjerk til Moderno. Høsten 2024 arbeidet de med å lage 3D-modeller av alle rekkehusene som vil bli brukt i rammesøknaden til plan og bygningsetaten. For å bedre lysinnslipp og bokvalitet anbefalte styret å øke høyden på utvalgte eksisterende vinduer på alle rekkehusene og å tilby beboere å sette inn ekstra vinduer som tilvalg. Forslaget om å øke

høyden på utvalgte vinduer ble tatt opp på en ekstraordinær generalforsamling høsten 2024.

To beboermøter og to ekstraordinære generalforsamlinger

Vedlikeholdsgruppen har gjennomført to beboermøter hvor foreløpig resultat er blitt presentert. Et i april og et i oktober. Engasjementet på møtene var påtagelig og vedlikeholdsgruppen fikk inn mange nyttige reaksjoner på disse møtene.

Styret gjennomførte en ekstraordinær generalforsamling i slutten av oktober hvor forslag om å øke høyde på utvalgte vinduer på alle rekkehusene ble stemt ned. Dette vil istedenfor bli tilbudt som et tilvalg for de rekkehusbeboere som ønsker det.

Høsten 2024 fikk styret et beboerkrav om å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling hvor eneste sak var at det ytre vedlikeholdet på rekkehusene skulle besluttes av en generalforsamling og ikke bare av styret. Møtet var rent fysisk og var godt besøkt. Over 200 andelseiere var til stede enten fysisk eller gjennom fullmakt. Styrets alternative forslag om å få tillit til å fortsette arbeidet med det ytre vedlikeholdet av rekkehusene fikk et 2/3-dels flertall.

Forprosjekt for utbedring av betongen på verandaene i blokkene

Etter rehabiliteringen av betongen i fellesgarasjen initierte styret et forprosjekt for å se på tilstanden på betongen på verandaene i blokkene. Her anbefales det flere preventive tiltak som styret vil vurdere videre. Det som var gledelig, var at tilstanden til armeringen virket være god.

Nytt porttelefonsystem

Etter gjentatte feilmeldinger fra beboere angående lydkvalitet og åpningsfunksjon på eksisterende system, gjennomførte styret en omfattende feilsøking og reparasjonsforsøk. Styret har en lengre tid varslet i nyhetsbrev at det er problemer med porttelefonsystemet og at vi har jobbet med å reparere det. Både de gamle vaktmesterne og den nye har rapportert at porttelefon-systemet vi har ikke ble produsert lengre og at det derfor ikke fantes reservedeler å oppbringe.

Styret kontaktet så vår faste elektriker, Kolbotn Elektro som gjentok det samme som vaktmesterne sa, at systemet er foreldet. De gav oss pristilbud på å bruke de gamle kablene og til å installere nytt tablå i de oppganger som manglet lyd. De gav oss også pristilbud på et kablet system med video. Styret måtte så beslutte om vi skulle vedlikeholde bare de oppgangene som var defekte eller om vi skulle bytte i alle oppgangene. Her vurderte styret det slik at vi ønsket å bytte i alle oppganger slik at vi fikk nullstilt systemet. Tilbudet fra Kolbotn Elektro var på ca. 500 000 kr for alle oppganger og ca. 1 mill. kr for å bytte til svarapparater med videooverføring. Begge tilbudene forutsatte at kablene var intakte til alle leiligheter. Styret fryktet at det ikke var tilfellet ettersom vi allerede hadde leiligheter som ikke hadde kontakt med tablået i det hele tatt.

Styret har i prosessen vært i kontakt med flere lås-leverandører og sjekket systemer som OBOS-nøkkelen og Salto Homelock. Styret tok så kontakt med en porttelefon-installatør R.Bergersen som var på befaring hos oss. De anbefalte oss å se på trådløst system ettersom vi da kan omgå utfordringer med å bruke gamle kabler eller å trekke nye kabler til et eventuelt helt nytt kablet system. Styret valgte å høre på disse rådene og innhentet så tre tilbud på to ulike trådløse system: Defigo og Doorbird. Begge systemene brukte mobiltelefonen som primært svarapparat og begge tilbød også eget svarapparat. Hos Defigo leier vi utstyret mens hos Doorbird eier vi utstyret. Hos begge merkene må vi betale en abonnementsavgift hvor blant annet internettilkobling og service inngikk. Etter en vurdering der pris og brukervennlighet ble vektlagt landet vi på å installere Defigo. Kontrakten er bindende for 5 år.

Styret registrerer at flere beboere i blokkene var svært misfornøyde med å ikke bli spurt om hvilket system de ønsket å få. Styret forstår denne frustrasjonen og vi har derfor beklaget for at vi ikke involverte beboerne mer i prosessen med valg av nytt porttelefonsystem. Beklagelsen ble gitt til fremmøtte beboere på to informasjonskvelder på styrerommet som ble gjennomført i mars 2025. I etterkant ble beklagelsen også lagt ut på Vibbo som egen nyhet.

Viktige tiltak, vedlikehold og rehabilitering

2024

Installert WiFi og kameraovervåkning i småhusgarasjene ved Lusetjernveien
Satte opp ny garasjeport under Nordåssløyfa 2
Byttet defekt laststyring for ladeanlegget i blokk 4 (Nordåssløyfa 18-20)
Multiconsult utførte en energikartlegging av hele borettslaget
Inngått kontrakt med prosjektleder for vedlikeholdsprosjekt av rekkehusene
Spyling av avløpsrør i blokkene
Hafslund Celsio har arbeidet med å øke gjennomstrømning i fjernvarmerør mellom Nordåssløyfa 22-36
Utført tilgjenglighetstiltak utenfor Nordåssløyfa 2, etablert trapp, og mellom gangvei ned til garasjen mellom Nordåssløyfa 12 og Nordåssløyfa 14, lagde bredere gangvei med varmekabler
Tettet de største hullene i asfalten på gangveiene
Etablerte 10 nye fartsdumper og delte flere eksisterende dumper i to, slik at det er enklere for bevegelseshindrede å komme frem på gangveiene

2023

Radonundersøkelser/kontroll hos ca. 60 rekkehus
Fjernvarmetapet blir belastet fjernvarmeavregningen istedenfor felleskostnadene, fordelt etter arealprinsippet
Byttet ladeoperatør til Elaway og arbeidet med å få hele ladesystemet oppdatert
Installert WiFi i fellesgarasjene under blokkene og rekkehusene
Satt inn ventiler i alle enkeltgarasjene ved Lusetjernveien
Rehabilitering av betongen i fellesgarasjene under blokkene og rekkehusene, med bruk av katodisk beskyttelse
Byttet hovedtavlene for felles elanlegg under alle blokker
Etablerte grøntgruppa

2022

Rehabilitering av flere fasader på rekkehus
OBOS Prosjekt utførte et forprosjekt angående kommende vedlikehold
OBOS Prosjekt utførte en mulighetsstudie for solceller
Vibbo erstattet den gamle hjemmesiden
Installasjon av brannvarslingsanlegg
Vedlikeholdstrefelling nedenfor blokkene

2021

OBOS Prosjekt utarbeidet rapporten «Vedlikholdsnøkkel»
OBOS Prosjekt utarbeidet rapporten «Betongundersøkelser garasje»
Norsk Brannvern utarbeidet Brannteknisk tilstandsrapport
Flere fartshumper installert
Opparbeidet området ved brua over Nordåsveien
Nye skilt i kjellerbodene i blokkene

Pakkeautomat fra PostNord satt opp ved smågarasjene

2020
Nytt layout på nyhetsbrev
Rehabilitering av garasjen under Nordåssløyfa 8-12 etter brann
Kameraovervåkning i garasjene installert
Nye lekeapparater til lekeplassen mellom Nordåssløyfa 50 og Nordåssløyfa 52
Utskiftning/oppgradering av sikringsskap i garasjeanlegg

2019
Elbil-ladeprosjekt fullført
Felling av trær på Oslo kommunes eiendom vest for blokkene og på egen eiendom
Oppretting av støttemurer og hekker
Nye skilter satt opp på gjesteparkeringer og elbil-ladeplasser som følge av revisjon av trafikk- og parkeringsreglene
Feilsøking i fjernvarmeanlegget og ombygging av varmesentralen
Målesystem for daglig innsamling av data om varmeforbruk installert
Inngått avtale med Multinett om nettleveranser

2018
Asfaltering av de verste områdene i laget
VVS: Spyling av alle innvendige sluk og rør mot kommunale ledninger
Oppdatert fremkommelighet for REN og BRE i hele laget
Delt ut brannslukningsapparater til alle beboere pluss fellesrom i blokker og garasjer.
Start på ELBIL-ladeprosjekt med 308 punkter som skal kunne omfattes av dette. Mindre oppgraderinger av enkelte transformatorer i den forbindelse.
Nytt takbelegg på NS 2-6 og NS 8-12
Anlagt nye fartsdumper på gangveiene
Reparasjon av asfalt samt malt opp P-plasser
Utvidelse av avtalen med Get - standard bredbånd er nå 50 MB
Anlagt plen og kantsteiner ved flaggstangplassen
Bygd ny støttemur ved parkeringen mot Nordskrenten Barnehage
Felling av trær på fellesområder

2017
Maling av blokkenes østside
Investert i nytt renovasjonssystem med brønner
Radonundersøkelser/kontroll hos ca. 60 rekkehus påbegynt
Byttet garasjeporter og motorer.
Byttet 2 kjørebommer
Ny websideprofil etablert for borettslaget: www.vestkrenten.no
Navneskilt på alle postkasser i rekkehusene
Nedvask av alle garasjene i Nordåssløyfa
Asfaltreparasjoner på gangveiene
Ny sykkelbod reist ved Nordåssløyfa18 (stor dugnadsinnsats)

2016
Vedlikehold av terrasser ved gavlene i blokkene
Vedlikehold av tak og takgesimser
Bestilling av renovasjonsbrønner
Radontiltak for 38 rekkehus, de over minstegrensen
Nye postkassestativ for rekkehusene

2015
Radonundersøkelser og tiltak for 13 rekkehus, de med høyest verdier

2014
Utskifting av resterende radiatorventiler, samt felles strupeventiler og stoppekraner i blokkene
Nye elektriske garasjeporter i anlegget i Lusetjernveien
Nye takplater i garasjene under blokkene
Utvendig vedlikehold (maling) av 2/3 av rekkehusene
Nytt takbelegg på Nordåssløyfa 14-16 og 18-20
Oppgradering av lekeplasser og uteområder
Ferdigstilt oppsetting av ny skiltprofil i hele borettslaget

2013
Skifte av radiatorventiler i alle rekkehusene
Startet på nye skilt i borettslaget
Utskifting av lysarmatur i blokkene

2012
Montering av varmemålere for fjernvarme og varmtvannsmåler i alle boliger

2011
Satt inn tilbakeslagsventiler, byttet stoppekraner for varmt og kaldt vann samt satt inn måler for varmtvann i alle leiligheter i blokkene
Byttet termostathoder på alle radiatorer
Kabelnettet: oppgradert spredernett. Intern kabling i alle leiligheter kontrollert og hvor nødvendig utbedret for å sikre god signalkvaltitet
Ny bom satt opp på gangveien mot Nordskrenten, øst for barnehagen

2010
Oppgradering av lekeplasser og oppgradering av uteområder ved innkjøring til borettslaget. I tillegg beplantet japansk kirsebær i borettslaget

2009
Varmtvannet har stått i fokus. Mangel på varmt vann, både trykk og temperatur har blitt vesentlig bedre. Det er satt inn tilbakeslagsventiler i alle rekkehus samt under blokkene i oppstikk til hver oppgang. I tillegg har Hafslund tatt kostnadene med å sørge for rett strøm av vann i hele systemet.
Ved innsetting av tilbakslagsventiler ble også stoppekran for varmt og kaldt vann byttet ut i rekkehusene. Et arbeid som ble mer omfattende enn planlagt.
I garasjeanlegget har alt treverk blitt malt i løpet av sommeren, også noe utskifting av treverk og reparasjoner.
Lys er montert på informasjonstavlene. Strøm er hentet fra nærmeste lysmast

2008
Vedlikeholdsarbeidet på terrasseblokkene ble ferdig på forsommeren 2008. I denne perioden ble entreprenør også engasjert til å utbedre/ skifte ut murstein inne i blokkene. Brukket stein og større sprekker ble reparert.
Opprydding og utbedring av uteområdene ble også utført på sommeren. En støttemur i sviller ble ansett som en sikkerhetsrisiko og ble fjernet på høsten.
Nye områdeskilt er satt opp ved rundkjøringen i Nordåssløyfa og ved parkeringsplassen i Lusetjernveien.
Belysningen ved innkjøring til garasjene og mellom blokkene ble skiftet ut.

2007
Fullført vedlikehold av rekkehus, (maling og skifting av bord) inkludert betongreparasjoner av terrassene over garasjene under Nordåssløyfa 48-52.
Malt garasjene i Lusetjernveien.
Vedlikeholdsarbeidene på blokkene, som omfatter betongrehabilitering, nye endevegger på terrassene, utskifting av aluminium fasadeplater med teglstein, nye tak med sømløs takttekking (Proff PU Decothane) på Nordåssløyfa 2-6 og 8-12.
Utskifting av vinduer på gavlveggene, utskifting av hovedinngangsdører, maling med mer.
Arbeidet fullføres våren 2008.

2006
Påbegynt vedlikeholds av rekkehus
Betongvedlikehold av garasjer i Nordåssløyfa 48-52 og Lusetjernveien
Utskiftning av porttelefonanlegg
Boning av gulv i oppgangene i blokkene
Rensing av ventilasjonsanlegg i blokkene
Utskiftning av viftemotorer
Nye stiger til taklukene
Utskiftning av lysarmatur i kjellere i blokkene

2005
Skifte av stokker på alle sandkasser, samt bytte av sand
Spyling av avløpsrør i terrasseblokkene
Nye garasjeporter ble installert, samt påbegynt utskifting av porttelefoner

2004
Ferdigstillelse av legging av rekkehustakene i desember 2004
Boder ved terrasseblokker (powertec) samt garasjer i Lusetjernveien ble tatt våren 2005

2003
Oppstart av arbeid med omlegging av powertec på tak på rekkehusene og tilhørende boder

2002
Utført utbedringer i betongdekket over garasjen i Nordåssløyfa 52
Tregarasjene i Lusetjernvn er beiset og portene sjekket og reparert

2001
Ny bom ble montert utenfor Nordåssløyfa 2
Betongdekket over garasjen i Nordåssløyfa 48-50 ble reparert

2000
Samlet plan for utbygging ble godkjent av Plan- og bygningsetaten
Rekkehusene ble beiset
Det ble skiftet 4 branndører i blokkene
Montert ny garasjeport ved Nordåssløyfa 18

1999
Oppussing av tjenesteleilighet
Drenering av ballplassen
Flytting av elgstatuen
Boning av alle første-etasjer og en underetasje i blokkene

1998
Grøntarealet rundt flaggstanga ble oppgradert

Gangveiene i halve borettslaget ble asfaltert
Smågarasjene, gjerder, søppelboder og benker ble beiset
Deler av taket ble reparert, og det ble satt opp nye lys ved garasjene
Det ble opparbeidet ny ballplass ved Nordåssløyfa 2

1997
Kabel-TV-anlegget ble oppgradert
Takene i Nordåssløyfa 18 -20 ble tekket om
Gjennomført omfattende våtromsinspeksjon av samtlige leiligheter
Samtlige lysarmaturer i oppganger i blokkene ble skiftet, samt lys i alle inngangspartier

1996
Terrasseblokkene ble beiset

1995
Rekkehusene ble beiset
Garasjegulv i rekkehusgarasjen ble reparert

1994
Reparert tak, Nordåssløyfa 2, 4 og 6

1992
Betongutbedringsarbeid i Nordåssløyfa 2-20

1990
Beiset rekkehusene og deler av blokkene

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.25
Selskapsnummer: 501 **Selskapsnavn:** VESTSKRENTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Johan Hake velges som møteleder. Ingvild Rørholt velges som ordstyrer.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollfører og protokollvitner

Daniel Walter velges som protokollfører. Vibeke Liane og Therese Markl velges som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 625.000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag fra styret om solceller på tak av rekkehus og blokker

Generalforsamlingen går inn for installering av solceller på utvalgte rekkehus, de med 4 enheter eller flere boenheter, som del av vedlikeholdsprosjektet, forutsatt at man mottar støtte fra Enova og Oslo kommune. Generalforsamlingen går inn for installering av solceller på blokkene i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet, forutsatt at man får støtte fra Enova og Oslo kommune

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag fra styret om å innføre et altantillegg på husleien

I «RETNINGSLINJER FOR TILBYGG OG ANDRE ARBEIDER I VESTSKRENTEN BORETTSLAG» legges det til et punkt II C3: C3 ALTANTILLEGG Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i husleien som følge av at borettslagets drifts- og vedlikeholdsutgifter vil øke. Økningen i borettslagets utgifter til ytre vedlikehold er f.t. estimert til 150 kr pr måned for en frittstående altan (ikke over tilbygg) bygget langs en hel side. Boenheter som har altan langs en halv side, får en utgift på 75 kr per måned og boenheter som har altan på to sider får en utgift på 250 kr pr måned. Ny husleie løper fra skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger (jf. pkt. II A8).

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag fra Arne Steinstad om åpning av ytterdører for besøkende til blokkbeboere - vedtak 1

Styret skal prinsipielt utarbeide en vedlikeholdsplan for de kommende 2-5 år og bør ha som hoved regel å holde seg til den i sitt daglige arbeid. Ved uforutsette skader eller forhold som kommer akutt så kan styret velge å foreta ekstraordinære beslutninger. Styret har plikt og rett til å beslutte alminneligvedlikehold, men styret må pålegges og fremlegge og holde Generalforsamlingen bedre og mer løpende orientert før beslutningene tas. Det for å sikre at valg og løsninger er i henhold til hva generalforsamlingen ønsker så langt det lar seg gjøre. Generalforsamlingen må ha en rådgivende og påvirkende evne i de store linjene.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag fra Arne Steinstad om åpning av ytterdører for besøkende til blokkbeboere - vedtak 2

Styret skal sikre en enhet inne i hver bolig som skal erstatte dagens gamle inne del. Denne må kostes av styret. Både med tanke på kapabilitet og sikkerhet så skal det være en enhet som bare skal virke.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag fra Arne Steinstad om vedlikehold av nedkjørselen til garasjene under blokkene

Styret må vedlikeholde og utbedre veien samt sikre den bedre mot glatte forhold. Det skal i det også sikre at både myke trafikanter og biler kan sameksistere her. MAO om ikke styret kan dokumentere annen like bra løsning uten varmekabler så bør det utbedres asap.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag fra Arne Steinstad om fremkommelighet i borettslaget på vinter og sommer

Styret må se på plassering og løsning rundt dagens bommer samt vurdere hvordan bommene kan være med på å ytterligere redusere unødvendig kjøring samt kjøring på natta. Styret må i denne sammenheng også se på og foreta en vurdering av hvem som kjører inn og hvorfor av nyttekjøretøy.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag fra Arne Steinstad om internett / TV

Styre må sette ned en gruppe for å se på dagen løsning og finne en løsning for fremtiden. Samt se på hvordan sikre Wifidekningen best for alle. Det inkluderer å se på fiber.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Forslag fra Arne Steinstad om hybrid (digital) eller fysisk generalforsamling

Inntil hybrid modellen blir forbedret så foreslås at vi går tilbake til fysisk generalforsamling med avstemming og beslutning under den enkelte sak. Det for å sikre at de som stemmer får med seg diskusjonen fult ut.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Forslag fra Arne Steinstad om informasjon i det digital og skriftlige domene

Styret utarbeider en mer tydelig og klar kommunikasjons strategi og legger frem for general forsamlingen. Det for å sikre at all informasjon kommer ut til alle beboere. I det ligger også at før eventuelle beslutninger og vedtak som vil kunne påvirke beboere, så skal det være full informasjon og konsekvens av det som skal skje være informert alle beboere slik at de kan komme med innsigelser eller bidrag til det som kommer. Og omfattende endringer bør begrunnes og utredes med bakgrunn av beboer undersøkelser der det er naturlig.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Forslag fra Arne Steinstad om vannbåren varme og fordeling av varmetap

Rekkehusene dekker varmetap utenfor målerne mens blokkene dekker sin måler inklusive sitt eget varme tap.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Forslag fra Arne Steinstad om rutiner ved større prosjekter - vedtak 1

Styre etablerer sjekklister og legger frem for general forsamlingen neste år.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Forslag fra Arne Steinstad om rutiner ved større prosjekter - vedtak 2

Styret etablerer rutiner for mer åpne anbudsprosesser.

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av kostnader imellom blokker og rekkehusene - vedtak 1

Styret etablerer med umiddelbar virkning en bokføring som sikrer at avvik i investeringer mot eierbrøken blir holdt løpende oppdatert.

☐ For

☐ Mot

Sak 19 Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av kostnader imellom blokker og rekkehusene - vedtak 2

Styret må over tid sikre at eierbrøk og kostnad er i samsvar både med kostnader og reelle verdier.

☐ For

☐ Mot

Sak 20 Forslag fra Arne Steinstad om styrets mulighet til å ta opp låneopptak

I vedtektenes punkt 8-3 (2) Styrets vedtak, inntas følgende i nytt punkt 7: 7. låneopptak til ordinært vedlikehold og andre tiltak som går utover vanlig forvaltning når lånebeløpet overstiger 10 millioner kroner

☐ For

☐ Mot

Sak 21 Forslag fra Tor Aabø om fordeling av vedlikehold mellom blokker og rekkehus

Driftsregnskapet deles i 3. 1) Drift og vedlikehold av rekkehusene. Fordelingsnøkkel basert på samme prinsipper som i dag, men da kun for rekkehusboligene. 2) Drift og vedlikehold av blokkene. Fordelingsnøkkel basert på kvadratmeter, kun i blokkene. 3) Drift og vedlikehold av felles infrastruktur. Det vil si gangveier, renovasjon, felles arealer, styrerom og lagerrom under NS2. Fordeling etter dagens fordelingsnøkkel til samtlige boenheter i borettslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 22 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Frank Nøyseth
- [ ] Steffen Heen Moen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Geir Bergersen
- [ ] Marianne Grøtte
- [ ] Mikael Toresen
- [ ] Per Skaug

Valgkomiteen (kun 5 skal velges)

- [ ] Bjørn Schmidt
- [ ] Gyro Sølvsberg
- [ ] Ingvild Andrea Kilen Rørholt
- [ ] Liv Johanne Tysse Nordvik
- [ ] Tove Olsen

Sak 23 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Johan Hake

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Åge Breiby

**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 til årsmøte 2025 for VESTSKRENTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 848205052
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 12. mai kl. 22:00 til 15. mai kl. 22:00 og møtet ble avholdt 12. mai 2025, Holmlia kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 190.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Johan Hake velges som møteleder. Ingvild Rørholt velges som ordstyrer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **156**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollfører og protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Walter velges som protokollfører. Vibeke Liane og Therese Markl velges som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **153**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **154**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **150**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 625.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 625.000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **123**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag fra styret om solceller på tak av rekkehus og blokker

Bakgrunn

Vi skal nå i gang med et omfattende vedlikeholdsprosjekt. Å sette opp solceller i forbindelse med dette vil være en fordel av flere grunner. Det finnes allerede en rigg og vi har allerede pågående arbeider. Dette vil være en fordel både økonomisk, og for å minimere total belastning ved anleggsvirksomhet. Solceller er bra for å øke produksjonen av fornybar energi, og å spare penger på nettleie og moms i forbindelse med strømkjøp. Den vil også gjøre oss selvforsynt med deler av strømmen, deler av året.

På generalforsamlingen i 2024 vedtok vi:

«Styret starter umiddelbart med å oppdatere kostnadene med å etablere solceller på våre tak. I tillegg så bør det også vurderes å montere solceller på balkong vegger og foran blomsterkasser mm i blokkene og eventuelt i rekkehus hvor det er økonomisk lønnsomt. Disse lokale installasjonene må vurderes til å enten gå inn på felles system, eller være noe som går inn i den enkeltes forbruk for å unngå lange strekk på kabler og at det kan være mer hensiktsmessig. Prioritering for det foreslås å være: 1. Tak blokker 2. Vegger Blokker 3. Tak rekkehus 4. Vegger Rekkehus. Dersom styret konkluderer med at borettslaget bør etablere solcelleanlegg, skal saken legges frem på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling til beslutning iht. vedtektenes pkt 8-3(2)1.»

Både Enova og Oslo kommune gir støtte til solceller, og man kan få støtte fra begge steder på samme prosjekt. Hos Enova vil solceller være del av energieffektivisering, alene vil ikke solceller utløse støtte, men hvis man søker i forbindelse med energisparetiltak vil solceller kunne øke støtten betraktelig. Styret ser det derfor som

hensiktsmessig å sette opp solceller i forbindelse med etterisolering og utskiftning av vinduer, for å få mest mulig av kostnadene dekket gjennom støtteordninger.

På beboermøte i Holmlia kirke 21.10.2024 ble en oppdatert utregning laget av Multiconsult lagt frem. På bakgrunn av denne fremmer styret nå en sak med ønske om å installere solceller på rekkehus og blokker forutsatt at vi får innvilget støtte fra Enova og Oslo kommune.

Utregningene fra Multiconsult som ble lagt frem for beboermøtet viste at vi gjennom å søke både Enova og Oslo kommune om støtte kan vi få dekket 3,8 mill. kr for å legge solceller på tak av rekkehusene. Kostnaden for installasjonen er beregnet til å være 8,7 mill., da vil støttebeløp dekke 44 % av tiltakskostnadden for solceller. De endelige tallene kan avvike noe, men ikke betraktelig. Med så høy støtte vil solceller bli lønnsomt for oss som borettslag. Avhengig av nedbetalingstid på lån vil kapitalkostnaden med renter og avdrag på restbeløpet dekkes inn av sparte utgifter til energi. En stor del av de sparte utgiftene vil bli synlig for beboerne som lavere strømregning.

Taket på rekkehusene ble skiftet for ca. 20 år siden. Tak har en levetid på 50 år, og levetiden på de nåværende takene vil da være lengre enn levetid for solceller på 25 år. Det er heller ikke knyttet bekymring til takenes bæreevne.

Styret ønsker også å legge solceller på blokkene, gitt støtte fra Enova og Oslo kommune. Grunnen til at vi ønsker å legge på rekkehusene først, er at det er en fordel å gjøre det i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet som nå skal i gang. Det er mulig å først søke støtte til rekkehusene, og siden søke støtte til blokkene. Søknad for det ene prosjektet avkorter ikke støttebeløpet til det andre prosjektet. Styret ønsker derfor i denne saken å fremme vedtak om å sette opp solceller både på utvalgte rekkehus (de husene som består av 4 eller flere boenheter), og på blokkene.

Søknad om støtte til solceller på blokkene vil bli sendt i forbindelse med vedlikehold og utskiftning av vinduer og terrassedører i blokkene.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **58**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Forslag fra styret om å innføre et altantillegg på husleien

Bakgrunn

I 2023 utredet styret hvem som har ansvar for å vedlikeholde altaner (verandaer). Det står ikke eksplisitt i vedtektene noe om hvem som har dette ansvaret, men praksisen hadde frem til det tidspunktet vært at dette var beboers ansvar, ettersom et overveldende flertall av altanene er oppført av beboerne selv. Etter en juridisk betraktning fremkom det imidlertid at da altaner er en del av huset må det tolkes å være en del av det ytre vedlikeholdet, som styret har vedlikeholdsansvaret for. Det betyr at beboere som oppfører verandaer påfører fellesskapet en ekstra utgift som foreløpig ikke balanseres av en ekstra inntekt til borettslaget.

Styret ønsker å innføre et eget altantillegg på husleien for de beboere som har en altan, slik at det ekstra vedlikeholdet balanseres med en ekstra utgift for de beboerne. Størrelsen på avgiften må være forutsigbar. Per nå betaler de som har bygget ut rekkehuset en ekstra avgift på 12 kr / kvm. Dette innebærer en ekstra avgift på gjeldende rekkehus på 75 kr – 400 kr i måneden.

Størrelsen på altantillegget er krevende å beregne. Det er forhold knyttet til vedlikehold av altaner som vil variere. I naboborettslaget Nordskrenten har de lenge hatt et altantillegg på 100 kr pr måned. Dette er ment over tid å skulle kunne dekke at en altan blir gjenoppbygget i sin helhet. Tillegget har vært det samme over lang tid og de vurderer nå å øke det.

Styret foreslår å innføre et fast månedlig altantillegg på 150 kr i måneden for de som har altan. Avgiften baseres ikke per kvm, men det vil gjøres justeringer for de som har altan over en halv fasade og for de som har altan på to fasader. Per nå er det ca. 90 andeler som har altan. Altan over tilbygg foreslås fritatt, da disse boenhetene allerede betaler et tillegg. Tillegget reguleres årlig etter prisvekst.

> **Forslag til vedtak:**
> I «RETNINGSLINJER FOR TILBYGG OG ANDRE ARBEIDER I VESTSKRENTEN BORETTSLAG» legges det til et punkt II C3: C3 ALTANTILLEGG Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i husleien som følge av at borettslagets drifts- og vedlikeholdsutgifter vil øke. Økningen i borettslagets utgifter til ytre vedlikehold er f.t. estimert til 150 kr pr måned for en frittstående altan (ikke over tilbygg) bygget langs en hel side. Boenheter som har altan langs en halv side, får en utgift på 75 kr per måned og boenheter som har altan på to sider får en utgift på 250 kr pr måned. Ny husleie løper fra skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger (jf. pkt. II A8).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **120**
Antall stemmer mot vedtaket: **51**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag fra Arne Steinstad om åpning av ytterdører for besøkende til blokkbeboere - vedtak 1

Bakgrunn

Porttelefoner og anskaffelsesprosessen og økonomien i det. I det ligger også manglende brukerundersøkelse og ønsker sett i forhold til hva som er valgt.

I forbindelse med anskaffelse av porttelefoner så kan ikke det ses å være en del av det som er anbefalt i Vedlikeholds nøkkelen eller som en del av det som er planlagt vedlikehold, anbefalt i Vedlikeholdsnøkkelen eller som en del av det som er planlagt vedlikehold. Da virker det noe forhastet at styret plutselig inngår en leiekontrakt om nytt portåpnersystem, når det for ett år siden ble sagt at det 40 år gamle fjernvarmesystemet måtte rehabiliteres pga stadige lekkasjer. Dessuten er løsningen langt i fra universell eller spesielt driftssikker, noe som er erfart fra dag 1. Bortsett fra styremedlemmer fra blokkene var valget ukjent. Derfor ønskes det at styret redegjør for hvordan denne anskaffelsen skjedde og beslutningsgrunnlaget for det. I det ligger om det er foretatt god nok spesifikasjon og anbudsprosess. Og hvilke prøveperiode som er avtalt. Det set i lys av at dagens App liv er for ustabilt med for mange ukjente som skaper utfordringer. Det er diskriminerende å pålegge noen å koste en enhet som per nå innledningsvis koster 1500 kr og som på sikt vil koste 5000kr når den gamle blir utdatert pga oppdateringer eller andre forhold. Med dagens 5 års avtale så vil man risikere å måtte kjøpe ny enhet om styret velger en annen leverandør om 5 år.

Styrets innstilling
I 2021 leverte OBOS prosjekt den så kalte vedlikeholdsnøkkelen, som identifiserer og anbefaler en plan for flere større vedlikehold borettslaget må gjennomføre de nærmeste årene. Dette er anbefalinger som styret bruker i sine langsiktige prioriteringer. De siste årene har vi installert brannvarslingssystem, byttet sikringer i fellesanlegg og ikke minst satt i gang et større vedlikeholdsprosjekt av ytre vedlikehold og etter hvert av vannrør i blokkene og vedlikehold av fjernvarme systemet, med radiatorer og rør inne i blokker og rekkehus. Det er riktig at det ikke står noe om porttelefonanlegget i vedlikeholdsnøkkelen men det har ikke hindret

porttelefonsystemet til å feile. I årsmeldingen redegjør styret i mer detalj for prosessen for valg av nytt porttelefonsystem.

For å møte det store vedlikeholdsbehovet som vedlikeholdsnøkkelen anbefaler fikk styret levert et omfattende forslag for rør og våtroms rehabilitering fra OBOS Prosjekt i 2022. Det ble gjennomført 2 beboermøter hvor forslagene ble presentert og kommentert. Styret var usikker på noen av de faglige rådene og satte derfor ned en egen vedlikeholdsgruppe som arbeider med et langsiktig vedlikehold. De fikk også et utvidet mandat å se på ENØK tiltak. Styret og gruppen har så informert beboerne gjennom nyhetsbrev og de har gjennomført 2 beboermøter i 2024. Styret mener derfor at vi både har en langsiktig plan for vedlikeholdet og at vi informerer beboerne jevnlig om denne planen. Styret mener derfor at vi allerede har et grundig og planmessig arbeid med vedlikehold og at vi oppfyller informasjonsplikten overfor beboerne.

Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslag til vedtak 1.

Forslag til vedtak:

✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **110**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag fra Arne Steinstad om åpning av ytterdører for besøkende til blokkbeboere - vedtak 2

Bakgrunn
Se sak 8.

Styrets innstilling
Når det så gjelder bytte av porttelefonsystem mener styret at det er noe vi har ansvar for å utbedre når det har sluttet å virke i enkelte oppganger. Styret kan imidlertid forstå den frustrasjonen flere blokkbeboere har opplevd i forbindelse med valget av nytt porttelefonsystem. Styret har tatt selvkritikk på at vi ikke involverte beboerne bedre i prosessen med valg av trådløst system og vi forstår at flere er skeptiske til bruk av telefon som primært svarapparat. Styret har derfor tilbudt de beboerne som ønsker et fast svarapparat, å kjøpe dette til en subsidiert pris. Styret er uenig med forslagstiller om at styret har ansvar for at et slik apparat blir installert i alle leiligheter ettersom svarapparatet primært er telefonen. Vi minner også om at det ikke er styret, men fellesskapet som ville ha betalt for disse svarapparatene.

Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslag til vedtak 2.

Forslag til vedtak:

✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **119**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag fra Arne Steinstad om vedlikehold av nedkjørselen til garasjene under blokkene

Varmekabler i blokkene for oppkjøring fra garasje vurderes ikke vedlikeholdt. Her må styret se på en total plan for hvordan de skal sikre området sitt for fremkommelighet både for gående, syklende og kjørende. Styret kan

ikke legge til veie vinteren i år som bakgrunn for hvordan sikre veiene våre. Det eneste vi vet er at været blir mer og mer svingende og det vil med stor sannsynlighet bli mere is og glatte forhold pga. klima endringer. Slik denne veien opp fra garasjene i dag er utformet så er den direkte farlig både pga. bredde på veien og de krappe svingene med biler i stor hastighet. Også fremkommelighet for rullator og rullestol er ikke bra på vinter her. Og legge opp til at vaktmester skal øke måking er vel ikke noe trøst for de som drar tidlig eller sent samt når det er speilblankt med vann rundt 0 føre.

Beboere med kjøkkenutsikt til garasjeinngangen til blokkene observeres fra tid til annen kaos vinterstid ned den bratte bakken ut/inn garasjene. Og biler som på glatt is og våt snø har sklidd ned, der det er el-billading.

Dagens vaktmester fjernet snø i vinter med løvblåsere. Slike fjerner kun tørr snø. De forsterker derimot utfordringene ved våt snø og is.

Styret har ansvar for sikkerhet og kan bli gjort personlig ansvarlig økonomisk og til og med personlig straffet for mangelfull sikkerhet.

Styrets innstilling
Styret er enig med forslagsstiller om at nedkjørselen til garasjene under blokkene er krevende vinterstid. Kolbotn elektro mener at det nok er kabelbrudd i noen av varmekablene som er installert i bakken og effekten av disse som helhet derfor er redusert. Styret har vurdert å installere nye varmekabler. Dette er svært kostbart og både tidligere og nye vaktmestere har kommentert at det uansett ikke vil være mulig å holde denne bakken snøfri under de mest krevende dagene, også med velfungerende varmekabler. Styret har derfor bedt vaktmesteren om å brøyte oftere under de meste krevende dagene i den bakken og i bakken opp to-etasjers garasjen ved Lusetjernveien, som ikke har varmekabler i det hele tatt.

Styret mener at forholdene i disse to bakkene har vært tilfredsstillende i vinteren 24/25. Dette kan til stor grad skyldes den milde vinteren, men vi mener også at rutinen til de nye vaktmesterne har bidratt. De myke trafikantene oppfordres til å bruke gangveiene mellom blokkene.

Styret mener derfor at vi har tilstrekkelig fokus på denne utfordringen og oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **114**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag fra Arne Steinstad om fremkommelighet i borettslaget på vinter og sommer

Her må styret totalt vurdere dagens bommer og veier samt merking av kjøring til de enkelte hus blokker. Har ved flere anledninger opplevd at TAXI og andre kjøretøy nekter å kjøre inn til oss pga bratte og glatte veier. Spesielt blokkene er utsatt da det er bratt og svingete ned begge innkjøringer som ikke er ved blokkene ned til garasjene. Nedkjøringen ved blokkene der ligger bommen på en slik plass at det skaper utfordringer både og kjøre inn og ut når det er glatt. Det problemet gjelder også her når det gjelder inn og ut med rullestol da det ved flere anledninger har vært så glatt at rullestol bare seiler ned der. Om styret mener noe med «bo lenge her» så må det bedres. I tillegg så er det fortsatt store utfordringer med biler og lastebiler som parkerer slik at man ikke kommer frem. Alle «bare skal» men oss som skal frem er de som blir stående og vente og selv om vi også bare skal rekke avtaler eller buss så må vi stå å vente på at kjøretøyet flyttes. En del av det er også at det i dag

er kjøring opptil flere ganger om natta for levering av pakker og aviser mm var vel ikke det som var tenkt når nøkler ble gitt til avisbud mm.

Det er også registrert at beboere har fått gebyrer ved av- og på lasting utenfor bommene, mens innenfor ser det ikke ut til å være noen grenser for noen.

Styrets innstilling
Fremkommeligheten i borettslaget er krevende. Hvis en bil stopper på gangveien blokkeres fort fremkommeligheten for bevegelseshindrede som har rullestoler. Dette gjelder særlig ved blokkene som har ekstra stor trafikk grunnet antallet beboere som bor i blokkene. Bommene er med på å vanskeligjøre bruk av kjøretøy inn i borettslaget, men ikke å hindre det. Noen borettslag har låste bommer, eller bommer man bare kan åpne med egen nøkkel. Styret har foreløpig ikke ønsket dette, da «nytte trafikken» også begrenses ved en slik løsning. Generelt oppfordres beboerne til å vise hensyn og unngå kjøring dersom det ikke er helt nødvendig. Styret kontakter også på jevne mellomrom enkelte aktører som er observert å kjøre for fort på gangveiene. Vi har også for to år tilbake vært i direkte kontakt med flere av aktørene og oppfordret de til å kjøre mer forsiktig på gangveiene og vi mener at kjørselen har blitt bedre.

Forslagstiller ønsker også at styret skal vurdere hvem som kjører inn og hvorfor av nyttekjøretøy. Styret ser ikke hvordan dette kan gjøres på en kost-effektiv måte som ivaretar beboers personvern.

Styret er klar over at bommen ved NS 2 er plassert midt i en bakke og vil vurdere alternative plasseringer av denne til et flatere område. Det går også an å installere varmekabler i denne bakken, men her må kost-nytte nøye vurderes.

Styret mener at vi har et tilstrekkelig fokus på denne utfordringen og oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **128**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Forslag fra Arne Steinstad om internett / TV

Her må styre sikre at det fungerer bedre en i dag. Både kapasiteten du får, og oppetiden er noe uklart(Vet at styret ønsker man skal rapportere feil). Her må styret nå inn og kartlegge og sette front mot leverandør. Videre så må det vurderes om hva som er veien videre. Vi ser Telia ikke klarer å levere TV2 samt er stadig i konflikt med sine partnere så det er ikke bra. Ser også at svar tid for de som spiller data spill er elendig her i vårt system samt at styring av frekvensene spesielt på 2,4G båndet er fraværende noe som gjør at de fleste får dårligere tråløst internett. Her må det lages kjøreregler for bruk av kanalene. For 2,4G så bør bare kanal 1 – 6 – 11 med max 20Mhz båndbredde brukes som et eksempel.

Styrets innstilling
Styret er enig med forslagsstiller at Internett har vært ustabilt og kvaliteten ikke har holdt mål. Styret har derfor hatt ekstra fokus på dette sommer og høst 2024 og bedt Multinett foreta oppgraderinger av infrastruktur for å utbedre dette. På grunn av den manglende leveranse av Internett, har styret fremforhandlet en tilbakeføring av en hel månedsavgift for Internett og TV.

Når det gjelder kartlegging av dagens situasjon er styret avhengig av beboerne, og at de melder inn sine utfordringer. Styret har derfor gått ut med oppfordringer til beboerne om å melde feil. Forslagsstiller ønsker

at styret skal ta kontakt med hver enkelt beboer for å kartlegge behovet for utbedring, men mener det er mer hensiktsmessig at beboerne tar kontakt direkte med styret når de opplever problem, slik flere beboere allerede har gjort.

Multinett er den dag i dag i forhandlinger med Telia om tjenesten, herunder pris og innhold. De er også i forhandlinger når det gjelder fiber. Dette er noe styret vil komme tilbake til når endelig avklaring foreligger. Når det kommer til TV2 håper vi at partene kommer til enighet om kort tid, da vi er helt enig i at dette drar seg veldig ut.

Styret mener at vi har et tilstrekkelig fokus på denne utfordringen og oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **116**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Forslag fra Arne Steinstad om hybrid (digital) eller fysisk generalforsamling

Hybrid generalforsamling er ikke en heldig løsning med dagens måte å arrangere det på. En foretrukket måte vil være at man har en ekstern mulighet for å delta og at avstemmingen og diskusjonen foregår der og da.

Styrets innstilling
Styret har de siste årene gjennomført de ordinære generalforsamlingene som så kalte hybride møter. Selve generalforsamlingen med avstemning foretas digitalt, men det gjennomføres et fysisk møte hvor årsberetningen og sakene kan presenteres. Det åpnes også opp for at sakene på dette møtet kan endres og nye forslag til vedtak kan foreslås.

Styret ser at det er fordeler og ulemper med hybride møter og vi har en diskusjon hvert år om hvilken type møte vi ønsker. Foreløpig har flertallet ment at fordelene veier tyngre enn ulempene, men vi stiller oss åpne for hva generalforsamlingen mener om dette temaet.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **120**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Forslag fra Arne Steinstad om informasjon i det digital og skriftlige domene

Her må styret sikre at all informasjon når ut til samtlige uavhengig av form. Og dagens Vibbo er en veldig dårlig plattform med store mangler som informasjons kanal. Det sammen gjelder at med redusert og til dels fullstendig manglende skriftlig info så må det snarest finnes en bedre form og mer skriftlig i papirs form. Det er også merket av for mangler på det på vedlikeholds nøkkelen at det ikke er tilfredsstillende.

Styrets innstilling
Styret jobber aktivt med informasjonsarbeid. På Vibbo har vi Tema-sider som informerer om faste rutiner, kalender for kommende større hendelser og ikke minst en god mulighet for beboere til å kjapt ta kontakt med

styret om saker de ønsker mer utfyllende svar på. Styret bruker forholdsvis mye tid til å svare så fort vi kan og etter beste evne på disse henvendelser. Styret mener at Vibbo plattformen ikke bare er tilfredsstillende for dette formålet, men også er forholdsvis god. Vi har undersøkt hvilke alternativ vi kan ha og de plattformer vi har sett på har vært dårligere enn Vibbo.

Styret bruker også Nyhetsbrevet, som kommer ut fem ganger i året, til å nå ut med informasjon om pågående prosjekter. Flere beboere bruker anledningen til å ta kontakt direkte med styret om saker som blir informert i Nyhetsbrevene. Da får styret anledning til å utfylle og respondere på saker som har vært uklart, men det ger også beboerne anledning til å komme med innspill til en sak som styret så prøver å lytte til. Nyhetsbrevet blir delt ut i fysisk form til beboere som ikke har logget inn på Vibbo eller har motsatt seg elektronisk kommunikasjon.

På Vibbo bruker vi også Nyheter til å informere om spesielle større hendelser som ikke sammenfaller med utgivelsen av et nyhetsbrev, eller når vi ønsker å gi ekstra oppmerksomhet rundt ett tema.

I forbindelse med større beslutninger prøver styret å informere på best mulig måte om både kommende og besluttede prosjekter. Skriftlig informasjon rundt store prosjekter er krevende ettersom det er flere ulike beslutninger som må tas løpende. Men styret har forståelse for at særlig større endringer og investeringer bør informeres om mer grundig. Derfor har det blitt gjennomført to beboermøter i 2024 og vi planlegger minst ett til i 2025. På disse har det vært gode muligheter til å komme med innspill og kommentarer. I anledning bytte av porttelefoner og innhenting av tilvalg for vinduer har styret også gjennomført så kalte åpne styrerom hvor beboerne kan besøke styrerommet på kveldstid for å spør styret om mer spesifikke ting.

Styret mener at vi har et tilstrekkelig fokus på informasjonsarbeidet og vi mener forslaget vil bety uforholdsmessige merarbeid for styret og oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **113**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Forslag fra Arne Steinstad om vannbåren varme og fordeling av varmetap

Blokkene ble nedstemt for en tid tilbake da det var oppe til votering at fordeling av varmetapet burde fordeles mer rettferdig da blokkene selv dekker store deler av fordelings tapet innenfor sin egen måler. Det med begrunnelse at det snart skulle komme en løsning på det slik at det var kun et kortsiktig problem stilling. Slik planene ligger nå så vil det ikke være klart for at blokkene får løst det problemet innenfor de neste 3-5 årene. Og sett i lys av at styret ønsker å prioritere tiltak i rekkehusene så bør det nå vurderes om blokkenes belastning av varmetapet dekkes fult ut av rekkehusene. Skjevheten er alt for stor mellom rekkehus og blokker.

Styrets innstilling
Dette forslaget ble foreslått på generalforsamlingen i 2024 og ble da nedstemt. Siden den gang har styret nå komme lengre med våre forhandlinger med Hafslund Celsio. I den nye avtalen vil behovet for å fordele et varmetap fjernes ettersom hver beboer vil betale direkte til Hafslund Celsio basert på det forbruket de faktisk har.

Styret mener at behovet for å fordele varmetapet vil bortfalle med ny avtale med Hafslund Celsio og oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **125**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Forslag fra Arne Steinstad om rutiner ved større prosjekter - vedtak 1

Sett i lyset av de siste prosjektene slik som Røykvarsler, Videoovervåking, Garasje rehabilitering og Porttelefon så viser alle disse at det er svakheter og mangler med informasjon og sikring av prosjektet før start. Det har vært påpekt ved flere anledninger at styrt bør utarbeide en sjekk liste for å sikre at elementære forhold ikke gjentas. I tillegg så bør anbudsprosessen med anbuds papirer være mer åpne slik at engasjerte beboere kan se på det og komme med innspill før det sendes ut.

Styrets innstilling
Styret stiller seg spørrende til premissene til forslagsstiller. Ved hver enkelt av de nevnte prosjektene har styret gjennomført en grundig vurdering av behovet og så gjennomført anbudsrunder. Styret har så informert om beslutningen og gjennomføringen. Ved større prosjekter, som f.eks. ved garasjerehabiliteringen inngås egne kontrakt for å håndtere styrets ansvar for sikkerhets-, helse- og arbeidsmiljøplan, såkalt SHA-avtale. Styrets oppgave vil så være å påse at denne følges og når den ikke følges, påpeke det for entreprenøren og kreve utbedringer. På prosjekter hvor vi ikke har SHA-avtale er det styret som har ansvaret å følge opp kvaliteten på utført arbeid og for å sikre at sikkerhetsrutiner følges.

For større anskaffelser og inngåelse av større kontrakter har styret allerede følgende rutiner:

Vi tilstreber å ha faste leverandøravtaler for alle løpende oppdrag. For enkeltoppdrag som ikke dekkes av faste leverandører bør det normalt innhentes tilbud fra minst 3 ulike leverandører dersom leveransen antas å overstige 125 000 inklusive mva.

Dette følger statens anskaffelsesreglement.

Styret mener at vi har en tilfredsstillende praksis og oppfordrer derfor generalforsamlingen å til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **103**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Forslag fra Arne Steinstad om rutiner ved større prosjekter - vedtak 2

Bakgrunn
Se sak 16

Styrets innstilling
Se sak 16.

Styret mener at vi har en tilfredsstillende praksis og oppfordrer derfor generalforsamlingen å til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **107**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av kostnader imellom blokker og rekkehusene - vedtak 1

Her må styret sikre at om de ikke klarer å dokumentere det historiske kostnaden at de klarer å dokumentere det for veien videre. Det slik at vi kan sikre at eier brøken gjenspeiler investeringen og kost fremover.

De prosjekter vi nå går inn i på henholdsvis 135Mill og 65Mill vil medføre at Blokkene subsidierer hvert rekkehus med 200000kr i snitt i «nå penger» og opp mot 330000kr over lånets tid basert på 30 år og 3,5% rente.

I tillegg så vil opptak av fellesgjeld gjøre at umiddelbart etter låneopptaket er gjort, så vil verdien på boligen synke drastisk. Også her vil rekkehusene bli subsidiert med flere hundre tusen i verdi tap pga den foreslåtte fordelingen av kost. Tapet kommer ved at verdien på boligen vil bli en total av salgssum og fellesgjeld noe som øker krav til låneevne for kjøper og reduserer verdi vurdering for selger.

Faktisk bør det være en interessant, prinsipiell sak for Høyesterett: Driftskostnader og fordeling av fellesutgifter ved ulike boligtyper og byggkonstruksjoner over et 100-årig perspektiv.

Styrets innstilling
Styret forstår at det reageres over skjevheten i de planlagte vedlikeholdskostnadene. Styret mener dog at det ville vært feil å ikke gjennomføre prosjektene og vi har fått generalforsamlingens samtykke til det.

Styret stiller seg også spørrende til forslaget, hva er reell verdi av en leilighet? Er det markedsverdi så kjenner man den ikke før leiligheten er solgt. Hvordan skal vi få brutt alle borettslagets kostnader ned på de enkelte 300 stk. leilighetene på måter som ikke baserer seg på skjønnsmessige vurderinger det kan krangles om over lang tid? En detaljert bokføring av regnskapet vil også være unøyaktig og uforholdsmessig tidskrevende og kostbart.

Avslutningsvis; hvis generalforsamlingen mener at styret skal ha ansvar for å sikre at eierbrøken er i samsvar med reelle verdier, så stiller brl.loven § 5-19 noen krav til hva som da må til. Terje Sjøvold, OBOS advokat, skriver om denne paragrafen i sin bok om borettslagsloven, at adgangen til å påberope seg endrede verdier som grunnlag for å endre eierbrøken, er at verdiene mellom leilighetene har endret seg i størrelsesorden 15-20 %. Styret kan ikke se at verdiene har endret seg med så store beløp. Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **116**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av kostnader imellom blokker og rekkehusene - vedtak 2

Bakgrunn
Se sak 18

Styrets innstilling
Se sak 18.

Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **119**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. Forslag fra Arne Steinstad om styrets mulighet til å ta opp låneopptak

Andelshaverne i borettslaget skal ha rett til å beslutte ethvert låneopptak til ordinært vedlikehold og andre tiltak som går utover vanlig forvaltning når lånebeløpet overstiger 10 millioner kroner.

Denne begrensningen innarbeides i vedtektenes 8-3 punkt (2) i form av et nytt punkt 7.

For oversiktens skyld gjengis vedtektenes 8-3 punkt (2):

(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 borettslagsloven § 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

Styrets innstilling
Styret er valgt av generalforsamlingen for å blant annet ivareta det lovpålagte vedlikeholdet av borettslagets bygninger og eiendom, jamfør borettslagsloven § 5-17 og vedtektene pkt. 5.2. Slik situasjonen har vært og er i vårt borettslag, har styret i forbindelse med lånefinansiering av det styret anser som lovpålagt vedlikehold, ingen annen begrensning for hvor stort dette lånet kan være, enn den begrensning som følger av borettslagslovens § 3-3 om forsvarlig drift, hvilket betyr at styret plikter å ikke ta opp lån uten rimelig sikkerhet for at det kan betjenes gjennom felleskostnadene.

Selv om styret prinsipielt sett ser verdien av det økte beboerdemokratiet det ligger i at styret må innhente generalforsamlingens aksept for alle låneopptak av en viss størrelse, så vil kravet om et to tredjedels flertall fra generalforsamlingen legge begrensninger på arbeidet med nødvendig vedlikehold i borettslaget. Styret vil også advare mot ordningen å hente inn samtykke fra generalforsamlingen for låneopptak av praktiske årsaker. I forbindelse med det kommende vedlikeholdsprosjektet er det ikke slik at styret tar opp ett stort lån på f.eks. 100 mill. kr. Det styret vil gjøre, er å ta opp lån fortløpende etter hvert som entrepenørene skal betales, noe som skjer halvårlig eller kvartalsvis, helt avhengig av fremdriften og inngåtte avtaler. På denne måten ser styret for seg å spare fellesskapet for rentekostnader på lån som ikke trengs. Det vil både øke arbeidsbelastningen på

styret og kostnadene for fellesskapet (det koster penger å leie saler store nok til å huse generalforsamlinger) om styret ved hvert låneopptak må kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å få dennes aksept.

Et annet praktisk uheldig forhold ved å ta inn et konkret beløp i vedtektene, som for eksempel den foreslåtte beløpsgrensen på 10 mill. kr, er at etter hvert som inflasjonen reduserer kjøpekraften må det jevnlig fremmes (helst årlig) sak om vedtektsendring for å fortløpende inflasjonsjustere dette beløpet.

Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **107**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

21. Forslag fra Tor Aabø om fordeling av vedlikehold mellom blokker og rekkehus

Med bakgrunn i senere års svært ulik stemmeavgivning mellom rekkehus og blokk hva gjelder vedlikehold/videreutvikling og nødvendige investeringer, vil jeg foreslå noe som skaper langsiktig fred og fordragelighet i Vestskrenten borettslag og mindre belastning for til enhver tids sittende styre.

Styrets innstilling
For å endre fordelingen av driftskostnader ved å endre eierbrøken kreves det samtykke fra alle andelseiere. Men det foreligger ikke noe nytt forslag på slik nøkkel og styret stiller seg derfor spørrende til forslaget. En detaljert bokføring av regnskapet vil være unøyaktig og uforholdsmessig tidskrevende og kostbart.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **118**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Tilslutning (100%)**

22. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder ikke på valg:

Johan Hake	Nordåssløyfa 27 C

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Åge Breiby	Nordåssløyfa 4
Ian John Kenneth Luck	Nordåssløyfa 30 A

Som styremedlemmer foreslås:

Steffen Heen Moen	Nordåssløyfa 42 D
Frank Nøyseth	Nordåssløyfa 10

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Marianne Grøtte	Nordåssløyfa 2
2. Mikael Toresen	Nordåssløyfa 21 B
3. Geir Bergersen	Nordåssløyfa 4
4. Per Skaug	Nordåssløyfa 11

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Johan Hake	Nordåssløyfa 27 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Åge Breiby	Nordåssløyfa 4

E. Som valgkomité foreslås:

Gyro Sølvsberg	Nordåssløyfa 18
Liv Johanne Tysse Nordvik	Nordåssløyfa 3 B
Tove Olsen	Nordåssløyfa 4
Ingvild-Andrea Kilen Rørholt	Nordåssløyfa 33 B
Bjørn Schmidt	Lusetjernveien 12 B

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Steffen Heen Moen (124 stemmer)
Frank Nøyseth (128 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Steffen Heen Moen
Frank Nøyseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Bergersen (121 stemmer)
Marianne Grøtte (121 stemmer)
Per Skaug (125 stemmer)
Mikael Toresen (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geir Bergersen
Marianne Grøtte
Per Skaug
Mikael Toresen

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Johanne Tysse Nordvik (120 stemmer)
Tove Olsen (117 stemmer)
Ingvild Andrea Kilen Rørholt (124 stemmer)
Bjørn Schmidt (122 stemmer)
Gyro Sølvsberg (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liv Johanne Tysse Nordvik
Tove Olsen
Ingvild Andrea Kilen Rørholt
Bjørn Schmidt
Gyro Sølvsberg

23. 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:
Johan Hake (133 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johan Hake

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Åge Breiby (123 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Åge Breiby

Vedtekter

for Vestskrenten Borettslag org nr. 848205052

vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.mai 2006 med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 3. juni 2013, 2. juni 2014, 8. mai 2016, 6. mai 2019, 11. mai 2020, 09. mai 2022 og 06.05.2024.

Erstatter tidligere vedtekter og husleiekontrakt.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget OBOS. OBOS er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 5 % 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) Andelseieren har plikt til å bruke boligen til egen beboelse, eventuelt overlate bruken i samsvar med disse vedtekter pkt. 4-2 (1). Boligen skal ikke stå ubrukt i lengre perioder. Styret kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen dersom særlige forhold foreligger.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Beboeren har ikke rett til å foreta endringer i den bygningsmessige konstruksjonen eller andre endringer som har virkninger for fellesarealer eller andre boenheter uten styrets forutgående, skriftlige samtykke.

(3) 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 skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, dørvrider og låssylinder i ytterdør, rør etter hovedstoppekranen, men ikke inkludert denne, 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. Midlertidig demontering og montering av radiatorer skal utføres av faglært rørlegger.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør etter hovedstoppekranen, men ikke inkludert denne, 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 samt dørvrider og låssylinder i ytterdør.

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

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

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

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

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

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

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer med tilhørende rør og ventiler 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, ikke inkludert dørvrider, og låssylinder, og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

7-4
Styret kan pålegge gebyrer for andelseiere og beboere som bryter vedtekter og/eller husordensregler dersom bruddet på vedtekten/husordensregelen påfører borettslaget eller enkeltpersoner i borettslaget kostnader eller ulemper. Gebyrets størrelse fastsettes av styret og skal gjenspeile kostnaden eller ulempen som er påført.

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

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

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

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen
9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

(3) Styret avgjør om generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk eller digitalt møte. Møteformen fremkommer i innkallingen. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte med fysisk avstemming dersom minst en tiendedel av de stemmeberettigede krever det. Styret setter en frist for når et krav om fysisk møte seinest kan fremmes. Fristen settes til minst 4, maksimalt 7 dager etter innkallingen er utsendt. Fristen fremkommer i innkallingen til generalforsamlingen. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det brukes system som sikrer at kravet til generalforsamling i lov er oppfylt. Systemene må sikre at deltagelsen og stemmingen kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å bevitne identiteten til deltakerne.

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. Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen må meldes skriftlig til styret senest to måneder før møtet.

(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 klart 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 Stemmerett og fullmakt
1) 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.

2) En representant fra forretningsfører har rett til å være til stede og uttale seg.

9-5 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
- Valg av valgkomité med minimum 3 medlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-6 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.

Hver andelseier kan ta med seg en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Hensikten med forslaget er å bringe vedtektene i samsvar med lov om burettslag § 7-3(1).

9-7 Møteledelse og protokoll
(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier. Generalforsamlingen skal også velge ordstyrer og referent, og det skal tilstrebes at disse rollene bekles av ulike personer.

(2) Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal signeres av møtelederen og to andelseiere som generalforsamlingen velger blant de som deltar.

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.

(4) Lovlige vedtak på generalforsamlingen kan bare endres eller oppheves ved et nytt lovlig vedtak på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

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.

Sist oppdatert ved årsmøte 06.05.2024

Husordensregler for Vestskrenten borettslag

1. Innledning

1.1.

Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen og inneholder utfyllende bestemmelser til vedtektene for Vestskrenten borettslag. Husordensreglene er bindende for alle som bor i borettslaget, og alvorlige brudd på husordensreglene kan medføre pålegg om salg og krav om fravikelse, i samsvar med vedtektene pkt. 7, jf. lov om burettslag §§ 5-22 og 5-23.

1.2.

Andelseiernes/beboernes rettigheter og plikter fremgår først og fremst av vedtektene for Vestskrenten borettslag. Meldinger fra styret ved nyhetsbrev, oppslag eller Temasider og Nyheter på Vibbo, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Andelseier/beboer er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

1.3.

Husordensreglene er vedtatt på ordinær generalforsamling den 14.05.2008, 02.06.2014, 11.05.2015, 06.05.2019, 11.05.2020 sist endret 10.05.2021.

1.4.

Henvendelser til styret angående husordensreglene skal skje skriftlig.

2. Generelle regler

2.1.

Vestskrenten borettslag er det største OBOS-tilknyttede borettslaget på Holmlia, med 300 boenheter fordelt på rekkehus og blokker. I borettslaget bor det mennesker med ulik bakgrunn og nasjonalitet, unge og gamle, enslige og familier. Alle som bor her ønsker å ha det hyggelig, både privat og i forhold til naboene. Når så mange mennesker bor sammen må alle vise hensyn og være villige til å tilpasse seg, slik at vi unngår unødvendige konflikter og uvennskap. For å få dette til er vi nødt til å ha visse regler som alle må forholde seg til.

2.2.

Dersom det skulle oppstå en konflikt, er det viktig å prøve å løse den på så lavt nivå som mulig. Det første steget er å snakke sammen. Dersom dette ikke går, kan saken bringes inn for styret, som etter å ha undersøkt saken, vil prøve å finne en løsning, enten ved megling eller på annen måte.

3. Helse, miljø og sikkerhet

3.1.

Vi ønsker alle å ha et godt og sikkert bomiljø. Derfor legger borettslaget stor vekt på helse, miljø og sikkerhet (HMS). Alle har et ansvar, både for sin egen bolig og for fellesarealene. Dersom noen blir oppmerksom på forhold som angår HMS som de ikke selv kan gjøre noe med, må de melde fra stil styret så snart som mulig, slik at eventuelle mangler kan rettes opp før noen eller noe blir skadet.

3.2.

Brannvern

3.2.1.

Alle boenheter skal være knyttet til felles brannvarslingsanlegg og i tillegg være utstyrt med ett brannslukningsapparat. Beboerne er ansvarlige for å sette seg inn i bruken av brannvarslere, se eget skriv og informasjon på Vibbo. Ved uaktsom bruk kan beboerne stå økonomisk ansvarlige (f.eks. ved ødelagt utstyr eller manglende kansellering av utrykning fra vaktselskap ved en falsk alarm). Beboerne er ansvarlige for regelmessig kontroll og nødvendig vedlikehold (f.eks. snu brannslukningsapparat ved behov og melde ifra til styret hvis brannvarslene oppfører seg utenom det vanlige).

3.2.2.

På grunn av brannfaren er følgende forbudt:

- Brenning av bål, herunder bråtebrann
- Bruk av trekullgrill på balkonger og terrasser
- Bruk av fyrverkerisaker, fakler eller lignende på/fra balkonger/terrasser eller vinduer
- Å oppbevare propan eller annen brennbar gass på loft eller i kjeller
- Å oppbevare motorsykler eller lignende kjøretøy drevet med forbrenningsmotor andre steder enn i garasjene eller på utendørs parkeringsplass
- Å nytte fellesgarasjene til lagerrom

3.2.3.

I hver boenhet er det tillatt å oppbevare inntil 2x11 kg propan. Gassflaskene skal oppbevares stående utendørs eller i godt ventilert rom over bakkenivå.

3.2.4.

I hver boenhet er det tillatt å oppbevare inntil 5 l ildsfarlig væske kl. A (bensin o.l.) I tillegg er det tillatt å oppbevare mindre mengder ildsfarlig væske kl. B og C. All ildsfarlig væske skal oppbevares i godkjent beholder.

3.2.5.

I garasjene er det ikke tillatt å oppbevare mer drivstoff enn det som går på kjøretøyets faste drivstofftank og godkjent reservekanne, som skal oppbevares i kjøretøyet.

3.2.6.

Andelseier/beboer er ansvarlig for at det elektriske anlegget i boligen, inklusivt sikringsskap, er i forskriftsmessig stand.

3.3.

Lekeplasser

3.3.1.

Sikkerheten på lekeplassene kontrolleres en gang årlig av autorisert lekeplassinspektør. I tillegg kontrolleres lekeplassene regelmessig av vaktmester.

3.3.2.

Alle må bidra til at lekeplassene forblir trygge, ved å melde fra om feil og mangler, og ved å hindre at hunder og katter forurenser sanden.

3.3.3.

Det er ikke tillatt å sette opp trampoliner eller andre lekeinstallasjoner på fellesområdene, utenom egen hage, uten etter skriftlig samtykke fra styret

3.4.

Blomsterkasser som henges på utsiden av balkonger og terrasser, skal være forsvarlig sikret. Balkongkassene henges på innsiden av balkongene i blokkene.

3.5.

Inngangsdørene i terrasseblokkene, samt låsbare garasjeporter, dører til felles kjellerrom, boder osv. skal alltid holdes låst.

4. Ro

4.1.

Det skal være ro i borettslaget alle dager fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Det er en god regel å varsle naboene hvis man skal ha selskap ute eller inne, og det er fortsatt nødvendig å vise hensyn til naboene.

4.2.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00, og på søn- og helligdager før kl. 12.00. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og etter innhentet skriftlig samtykke fra naboene over, under og ved siden av.

4.3.

Støyende arbeid, ute og inne, er ikke tillatt før kl. 07.00 hverdager, før kl. 10.00 lørdager, etter kl. 22.00 mandag – lørdag og hele døgnet på søndager, andre helligdager samt påske-, pinse- og julaften og offentlige høytidsdager.

4.4.

Hopping på trampoline er tillatt i tidsrommet kl 10.00 – 20.00 alle dager. Beboere som har satt opp trampoline er etter gjeldende norsk rett ansvarlige for eventuelle skader som oppstår i forbindelse med bruke av trampolinen.

4.5.

Fotballsparking og andre ballidretter skal bare foregå på ballplassene.

4.6.

Unødig opphold i garasjene eller i oppgangene i blokkene er ikke tillatt.

5. Uteområder

5.1.

Alle uteområder er i prinsippet borettslagets fellesområde. Det er ikke tillatt å gjerde inn eller på annen måte hindre ferdselen på borettslagets fellesområde uten skriftlig tillatelse fra styret.

5.2.

Uteområder i direkte tilknytning til den enkelte boenhet som er stilt til disposisjon for den enkelte andelseier/beboer, kan gjerdes inn og skal vedlikeholdes av den som disponerer området.

5.3.

Hver husstand bør delta med minst en person på dugnad som iverksettes for å holde orden på fellesområdene.

5.4.

Felling, topping eller underkvisting av trær er ikke tillatt uten tillatelse fra styret. Det er tillatt å fjerne døde eller skadete grener.

5.5.

Det skal benyttes ensartet merking av ringetablåer og postkasser i terrasseblokkene. Skilt til ringetablåer og postkasser bestilles gjennom styret.

5.6.

Hekker skal ikke være høyere enn 2 m og må ikke strekke seg ut i gangveier o.l. Det kan gjøres unntak fra kravet om høydebegrensning. Søknad om dette må sendes til styret for eventuell godkjenning.

6. Orden og renhold

6.1.

Beboere i det enkelte hus er ansvarlig for å holde orden rundt huset fram til nærmeste vei eller til midtlinjen mot nabohus.

6.2.

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler, leker eller annet i felles trapperom eller ganger utenom de rom som er satt av til dette formål. Barnevognrommene i blokkene skal bare nyttes til barnevogner, små barnesykler og hjelpemidler for bevegelseshemmede.

6.3.

Beboerne skal holde kjellerboder, trapperom og andre fellesrom rene og ryddige. Trapperommene i blokkene vaskes av et renholdsfirma en gang pr. uke.

6.4.

Fellesgarasjene feies vår og høst. Beboere som av en eller annen grunn ikke har fjernet kjøretøyet når det feies, må selv sørge for å feie ved første anledning.

6.5.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til å banke eller riste tepper, sengetøy eller klær. På søn- og helligdager skal tøy ikke luftes eller tørkes på en måte som er til sjenanse for andre beboere.

6.6.

Bilreparasjoner, oljeskift, vask av biler o.l. er ikke tillatt på borettslagets område.

6.7.

Mating av store fugler og andre ville dyr er ikke tillatt på borettslagets område, da det kan tiltrekke skadedyr. Mating av småfugler skal foregå på en slik måte at andre dyr og fugler ikke får tilgang til maten.

7. Bad, WC, ledninger og lufting

7.1.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Lufting må ikke utføres slik at det medfører ulemper eller unormale temperaturforhold i huset. Avtrekksventilene i blokkleilighetene, spalteventilene over vinduene og lufteventilene må holdes åpne. Lufting gjennom dører og vinduer i den kalde årstid bør gjennomføres med gjennomtrekk i korte perioder. Det sørger for god utskifting av luften, samtidig som varmetapet blir så lite som mulig.

7.2.

Taklukene i blokkene skal holdes lukket.

7.3.

Det må sørges for god lufting i alle boder.

7.4.

Alle sluk må holdes åpne og skal renses minst en gang pr år for å unngå vannskader. Vannlåsene må holdes fylt med vann for å unngå vond lukt.

7.5.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare nyttes toalettpapir.

8. Renovasjon

8.1.

Husholdningsavfall kildesorteres med

- Matavfall i grønn pose
- Plastavfall i blå pose
- Restavfall i brukt handlepose som ikke kan forveksles med pose for mat- og plastavfall

Posene knyttes med dobbeltknute og kastes i søppelbeholderne.
Blå og grønne poser kan hentes gratis i de fleste dagligvarebutikker i Oslo.

8.2.

Papiravfall, glass og metall legges i egne beholdere.

8.3.

Spesialavfall (maling, lim, løsemidler, bilbatterier osv.) må leveres på dertil egnede oppsamlingsplasser/miljøstasjoner.

8.4.

Alle forhandlere av elektrisk utstyr er forpliktet til å ta imot elektrisk avfall (TV-apparater, komfyrer, vaskemaskiner, PC-er, mobiltelefoner, batterier, lyspærer, lysrør osv).

8.5.

Husholdninger kan levere alle typer avfall, bortsett fra husholdningsavfall, gratis på Renovasjonsetatens anlegg på Grønmo og Haraldrud.

8.6.

Bygningsavfall skal ikke legges på borettslagets fellesområder. Slikt avfall skal leveres fortløpende til Renovasjonsetatens anlegg.

8.7.

Det er ikke tillatt å kaste avfall, herunder hageavfall, på borettslagets friområder eller nærliggende områder. Innsamling av hageavfall blir kunngjort i rundskriv. Til andre tider må beboerne selv sørge for å kjøre avfallet vekk.

9. Trafikk og parkering

9.1.

Kjøring på gangveiene er normalt kun tillatt i forbindelse med renovasjon, syketransport og større vareleveranser, samt nødvendig kjøring for vaktmester i forbindelse med snømåking, feiing, strøing o.l. All kjøring skal skje under hensyntagen til barn som leker, og hastigheten skal ikke overstige 5 km/t.

9.2.

Parkering utenom de faste parkeringsplassene er ikke tillatt på borettslagets område. På gangveiene er det kun tillatt med korte stopp for av- og pålasting. Ved behov for lengre stopp, for eksempel i forbindelse med flytting, håndverkerbesøk o.l. må spesiell tillatelse innhentes fra parkeringsselskapet.

9.3.

Tomgangskjøring er forbudt.

9.4.

Kjøring med motorsykler, minimotorsykler og lignende, motorisert leketøy, er ikke tillatt på gangveiene.

9.5.

Til de fleste boenhetene hører innendørs parkeringsplass. I tillegg kan beboerne bruke gjesteparkeringen opptil to timer per døgn. Det er ikke tillatt å benytte andre beboeres parkeringsplass uten avtale med vedkommende.

9.6.

Beboere som ikke selv bruker sin parkeringsplass, oppfordres til å stille den til disposisjon for andre. Ved utleie til andre enn beboere i Vestskrenten borettslag, må styrets tillatelse innhentes på forhånd.

9.7.

Styret engasjerer et seriøst parkeringsselskap til å håndheve parkeringsreglene. Ved brudd på trafikk og parkeringsbestemmelsene kan parkeringsselskapet ilegge gebyr. Gebyrets størrelse godkjennes av styret. Klager på gebyret avgjøres av styret.

9.8.

Sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

9.9.

Styret utarbeider detaljerte regler for trafikk og parkering.

9.10.

Biler som er parkert i garasjeanlegg eller på uteparkeringen skal være registrert og i kjørbar stand. For ikke-registrerte eller ikke-kjørbare kjøretøy kan styret sende pålegg om fjerning med fire ukers frist. Blir kjøretøyet ikke fjernet av beboer vil bilen bli fjernet på beboers regning.

Det kan søkes om tillatelse for fortsatt parkering skulle foreligge særlige grunner. Slik tillatelser vil normalt bli gitt for seks måneders av gangen.

10. Dyrehold

10.1.

Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere.

10.2.

Hundeeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter hunden. Hunder skal holdes borte fra lekeplasser for barn, og skal føres i bånd på borettslagets område hele året.

11. Tilbygg og andre byggearbeider

11.1.

Flaggstenger, parabolantenner, andre antenner, tørkestativ, skilter eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

11.2.

Andelseier kan uten å søke om tillatelse pusse opp og bygge om egen bolig innvendig, så lenge det ikke foretas endringer i felles anlegg, for eksempel fjernvarmeanlegget eller felles røropplegg, eller det gjøres inngrep i bygningens bærende konstruksjoner eller brannskiller. Alt arbeid må tilfredsstille gjeldende forskrifter. Ved oppussing av bad skal byggebransjens våtromsnorm følges.

11.3.

Tilbygg og andre byggearbeider krever godkjenning fra styret, og i mange tilfeller fra Plan- og bygningsetaten, jf. Retningslinjer for tilbygg og andre arbeider i Vestskrenten borettslag, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20. september 2000.

Oslo, 10. mai 2021
Vestskrenten Borettslag

RETNINGSLINJER FOR TILBYGG OG ANDRE ARBEIDER I

VESTSKRENTEN BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20. september 2000

INNHOLD: **SIDE:**

I GENERELT

A. Status og virkemåte 2
B. Prinsipper og retningslinjer for utbygging og andre arbeider
B1 Arbeider som krever styrets tillatelse 2
B2 Spesielle retningslinjer for tilbygg 2

II BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD

A. Før bygging kan starte
A1 Godkjenning fra borettslagets styre 3
A2 Nabovarsel internt i borettslaget 3
A3 Byggesaksbehandling hos bygningsmyndigheter 3
A4 Tiltakshaver (byggherre) 4
A5 Garanti for fullføring 4
A6 Gebyrer m.v. 4
A7 Faglig kontroll / gebyrer 4
A8 Byggestart / styrets tillatelse til igangsetting 4

B. Byggeperioden
B1 Finansiering 5
B2 Praktiske regler 5
B3 Forsikring 5
B4 Ansvar for skade m.v. 5
B5 Krav til standard / kvalitet 5

C. Når utbygging er ferdig
C1 Eiendomsforhold 6
C2 Husleietillegg 6

D. Andre forhold
D1 Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse 7
D2 Ansvaret dersom andelseier fraflytter under arbeidene 7
D3 Egenerklæring 7
D4 Ferdigbefaring 7
D5 Senere økonomisk ansvar 7
D6 Oppvarming av tilbygg 7
D7 Elektriske koblingsbokser 7

VEDLEGG 1: Avtale om tilbygg eller andre arbeider / egenerklæring
VEDLEGG 2: Skjema for internt nabovarsel

I GENERELT

A. Status og virkemåte

A1 Disse reglene inngår i Vestskrenten Borettslags husordensregler som en fast del av leieavtalen - forholdet mellom borettslaget og dets andelseiere.

Styret administrerer reglene på vegne av borettslaget.

B. Prinsipper og retningslinjer for utbygging og andre arbeider

B1 Arbeider som krever styrets tillatelse

Det skal hentes skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget for arbeider som:

- vedrører endringer, innregulering og omlegging av fjernvarmeanlegget med røropplegg
- er melde- / søknadspliktige til myndighetene eller andre instanser
- medfører krav om intern varsling av naboer (jfr. II A2)
- kan berøre borettslagets vedlikeholdsansvar eller forsikringsbehov
- omfatter felling / beskjæring av trær

B2 Spesielle retningslinjer for tilbygg

Bygningsmyndighetene vedtok den 8/3-2000 ny bebyggelsesplan med nye byggegrenser og pre-aksepterte løsninger for tilbygg for rekkehus og terrassehus.

Det er i planen valgt å beholde de elementer som gir karakter til bebyggelsen så som takvinkel, materialbruk og vindustyper. Det er lagt opp til at den enkelte enhet skal kunne bygge ut, uavhengig av nabo.

Planen gir alternative prinsippløsninger for tilbygg for de ulike hustypene. Kart med byggegrenser definerer utbyggingsmuligheter for de enkelte adresser.

Bebyggelsesplanen inneholder løsninger som ikke krever søknad om tillatelse til bygningsmyndighetene etter § 93 i Plan- og bygningsloven (PBL) under visse forutsetninger.

Melding om byggearbeider etter §86 a. i PBL er tilstrekkelig - forutsatt:

- at en holder seg innenfor rammene til prinsippløsningene i bebyggelsesplan
- at tilleggsarealet er innenfor rammene for u-grad for hele feltet, tilsv. 30 m2 BRA pr. hus
- at det ikke installeres våtrom i tilbygget (dette krever søknad)
- at det ikke kreves dispensasjoner

Kopi av bebyggelsesplan finnes hos styret.
Det vises også til Oslo kommune, Plan- og bygningsetatens veiledninger for tiltakshaver / søker, der krav til innhold i melding / søknad er listet opp:

Blankett 72-0571 - Mindre byggearbeider på boligeiendom (melding om arbeider)
Blankett 72-0559 - Endringer eksisterende bebyggelse - tilbygg (søknad om tillatelse)

II BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD

A. Før bygging / arbeider kan starte

A1 Godkjenning fra borettslagets styre

Andelseier som ønsker å gjennomføre arbeider jfr pkt I B, må skriftlig søke styret om godkjenning. Styrets godkjenning skal være skriftlig.

I søknaden skal det informeres grundig om arbeidene. Det skal legges ved tegninger og beskrivelser i slik utstrekning at det gir styret tilstrekkelig grunnlag for å vurdere saken.

For arbeider som krever melding / søknad til offentlige myndigheter skal det i søknaden til styret vedlegges den dokumentasjon som kreves av disse.

I søknaden må det legges ved kopi av internt nabovarsel (se pkt II A2) og undertegnet egenerklæring (se pkt II D3).

Alle endringer som berører fjernvarmeanlegget innen borettslaget må godkjennes av Oslo Energi Nett AS. Andelseier må selv sørge for godkjenning. Dokumentasjon på at godkjenning foreligger vedlegges søknaden til styret.

A2 Nabovarsel internt i borettslaget

Andelseiere skal sende skriftlig nabovarsel til sine nærmeste naboer samt alle som får endret utsikt, lys eller bruksverdi av egen bolig eller tomt pga de planlagte arbeider.

I nabovarselet skal det informeres grundig om utbyggingen og vedlegges nødvendige tegninger.

Varslingen dokumenteres som hovedregel ved andelseiernes underskrifter på interne nabovarslings-skjemaer. Alternativt kan all nødvendig dokumentasjon sendes med rekommandert post.

Naboene skal gis 14 dager (fra den dato nabovarselet er påtegnet eller avsendt) til evt. å fremsette skriftlig protest overfor styret.

A3 Søknad om tillatelse / melding av arbeider til bygningsmyndighetene

Den enkelte andelseier som ønsker å foreta utbygging, må selv sørge for godkjenning fra bygningsmyndighetene der dette er påkrevet.

Ved tiltak som krever søknad og tillatelse, må andelseier selv skaffe ansvarlig søker og øvrige ansvarshavende til de ulike funksjoner som kreves i loven.

Søknader / meldinger skal alltid være godkjente og påtegnet av styret før de sendes.

Andelseier plikter selv å sende nabovarsel til naboer utenfor borettslaget, slik PBL krever.

A4 Tiltakshaver (byggherre)

Andelseier står som tiltakshaver og er ansvarlig vis a vis offentlige myndigheter.

A5 Garanti for fullføring

Som garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet og erstatning av evt. skader må utbygger stille et depositum på kr 20.000,- overfor borettslaget for fullføring av prosjektet og erstatning av evt. skader. Depositumet skal være innbetalt til egen konto som disponeres kun av borettslaget. Depositumsbeløpet skal være stilt før endelig tillatelse kan gis, se pkt A8. Depositumsbeløpet er rentebærende for andelseier.

Beløpet tilbakebetales helt eller delvis når arbeidene er ferdigstilt og evt. skader på borettslagets eiendommer er utbedret.

A6 Gebyrer m.v.

Andelseier må betale alle gebyr til offentlige myndigheter for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.

For oppføring av tilbygg må andelseier betale et gebyr til borettslaget på kr 5.000,-. Gebyret skal dekke utgiftene borettslaget har hatt til O. M. Sandvik & Co AS i forbindelse med tegning av utbyggingsalternativer.

For andre arbeid som er melde- / søknadspliktige til bygningsmyndighetene er minimumsgebyret til borettslaget kr 500,-.

Gebyret må innbetales før igangsettingstillatelse kan gis etter pkt II A8.

A7 Faglig kontroll / gebyrer

Styret har rett til å søke fagbistand og føre kontroll med alle arbeider som beskrevet i I B1. Andelseier må betale alle kostnader i forbindelse med dette. Andelseier må betale alle utgifter til Oslo Energi Nett AS i forbindelse med godkjenning av endringer som berører fjernvarmeanlegget. Ref pkt II A1.

A8 Byggestart / styrets tillatelse til igangsetting

Arbeidene kan først starte etter skriftlig tillatelse til igangsettelse fra styret.

Ved saker som krever søknad til offentlige myndigheter - må styret ha mottatt kopi av approbasjon og igangsettingstillatelse, samt kopi av forsikring for utbyggeren før tillatelse gis.

Videre kreves det at andelseier har undertegnet egenerklæring før skriftlig tillatelse til igangsetting gis.

B. BYGGEPERIODEN

B1 Finansiering

Den enkelte andelshaver betaler selv alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

B2 Praktiske regler

Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler og leiekontrakt.

Alle arbeider skal utføres på en slik måte at det ikke oppstår fare for skade på person eller verdier.

Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container. Andelseier er ansvarlig for at byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder. Vaktmester anviser i det enkelte tilfelle plass for lagring av container m.v.

Borettslagets uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer og lignende uten at styret har gitt spesiell tillatelse til dette.

Det er kun tillatt å parkere håndverksbiler og lignende utenom borettslagets parkeringsplasser ved kortvarig av- og pålessing.

B3 Forsikring

Andelseier må sørge for at nødvendige forsikringer er tegnet i byggeperioden.

Når styret mottar melding om ferdigstillelse vil borettslaget tegne forsikring for tilbygget, ettersom det blir å regne som borettslagets eiendom.

B4 Ansvar for skade m.v.

Andelseier som tiltakshaver er selv fullt ut ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden, så som bygninger og fellesarealer. Dette gjelder også skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler.

Den enkelte andelseier pålegges å reparere / erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

B5 Krav til standard

Byggearbeidet skal utføres i hht. godkjenning fra styret og evt. fra bygningsmyndighetene.

Alt arbeide som utføres skal så vel innvendig som utvendig være fagmessig utført og oppfylle alle de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

C. NÅR UTBYGGING ER FERDIG

C1 Eiendomsforhold

Borettslaget eier bygningene, evt. verdiøkning etter påbygging kommer andelseier til gode ved senere fraflytting og salg.

C2 Husleietillegg

Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i husleien som følge av at borettslagets drifts- og vedlikeholdsutgifter vil øke.

Økningen i borettslagets utgifter til ytre vedlikehold, forsikringer, vann og avløpsavgift, eiendomsskatt og fjernvarme er pt kalkulert til kr 9,- pr kvm pr måned. Denne satsen fastsettes av styret, og kan endres. Hvis det dokumenteres at tilbygget i sin helhet er oppvarmet av annen energikilde skal det ikke betales tillegg for fjernvarme, pt kr 5,50 pr kvm.

Tilleggsarealet ved tilbygg beregnes etter måleregler i NS3940.

Ny husleie løper fra skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger (jfr. pkt II A8).

D. ANDRE FORHOLD

Dl Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse

Borettslagets styre har anledning til å sette frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Frist for ferdigstillelse av prosjektet skal normalt settes til ett år regnet fra dato for skriftlig tillatelse for igangsettelse (jfr. pkt II A8).

Dersom arbeidene ikke er utført innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge andelseier å avslutte prosjektet.

D2 Ansvaret dersom andelseier fraflytter under utbyggingen

Dersom andelseier under byggeperioden selger andelen er selgende andelseier pliktig å informere ny andelseier om kravet til ferdigstillelse av utbyggingen. Forpliktelse til ferdigstillelse overføres til ny andelseier.

D3 Egenerklæring

Den enkelte andelseier er pliktig å undertegne på egenerklæring, se vedlegg 1, før godkjenning etter II A7 blir gitt.

D4 Ferdigbefaring

Styret har rett til å foreta ferdigbefaring uavhengig av evt. befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene.

D5 Senere økonomisk ansvar

Bygging / andre arbeider må ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseieren er pliktig til å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen.

Dersom andelseieren selger sin andel, plikter han å gjøre ny andelseier oppmerksom på retningslinjene og egenerklæringens innhold.

D6 Oppvarming

Kapasiteten ved varmeanlegget kan ikke økes. Oppvarming av tilbygg må skje ved omrokkering av eksisterende anlegg eller ved alternativ energiform.

D7 Elektriske koblingsbokser

De andelseiere som har montert elektriske koblingsbokser på sine yttervegger, er selv pliktig til å bekoste flytting av disse til alternativt sted når flytting er påkrevd i forbindelse med tilbygg.

AVTALE OM TILBYGG ELLER ANDRE ARBEIDER / EGENERKLÆRING

Mellom Vestskrenten Borettslag som eier og

_____ som innehaver av andel nr. _____

i Vestskrenten Borettslag er det inngått følgende avtale:

Jeg forplikter meg ved denne erklæring bl.a. til følgende:

I forbindelse med arbeider som krever styrets tillatelse forplikter jeg meg til å akseptere som bindende for meg innholdet i denne erklæring, samt "Retningslinjer for tilbygg og andre arbeider" vedtatt på borettslagets ekstraordinære generalforsamling 20/9-2000.

1. Å gjennomføre arbeidene i samsvar med godkjente plantegninger, bygningsmessige forskrifter, vedtekter, husordensregler og leieavtale. Herunder å gjennomføre byggearbeidene slik at naboleilighetene og deres uteareal ikke påføres skade eller vesentlig ulempe.
2. Å påta meg alle plikter og alt ansvar borettslaget som følge av arbeidene måtte komme i, dette gjelder både i forhold til offentlige myndigheter og tredjemenn. Herunder uten ugrunnet opphold å utbedre enhver skade eller dekke ethvert utlegg som borettslagets eiendom påføres som følge av byggearbeid / anleggstrafikk.
3. Å bære det hele og fulle ansvar for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde areal, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.
4. Å følge de pålegg og anvisninger som borettslagets styre, kontrollører og fagkonsulenter kommer med i forbindelse med byggearbeidet.
5. Å betale ethvert krav i forbindelse med byggearbeidet som borettslaget måtte ha eller få, såsnart styret anmoder om det. Om beløpet ikke er dekket innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente som et ekstraordinært tillegg i husleien.
6. Å informere evt. nye eiere av leiligheten om denne erklæringen og alle økonomiske og andre ansvarsforhold som gjelder, hvis boligen overdras en gang i fremtiden.
7. Undertegnede er kjent med at brudd på det som står i denne erklæringen eller bestemmelser/vilkår som kreves fulgt i denne erklæringen, vil bli å betrakte som vesentlig mislighold i relasjon til min husleiekontrakt med borettslaget og at dette således kan få konsekvenser for mitt leieforhold på lik linje med andre overtredelser av forpliktelser overfor borettslaget. Undertegnede er videre kjent med at grove brudd på byggeregler samt brudd på forpliktelser i denne erklæringen kan føre til at byggearbeidene av styret blir stoppet for kortere eller lengre varighet.

Oslo , den _____

_____ _____

andelseiers underskrift andelseiers underskrift
(dersom to eier andel sammen)

(Dersom boligen tjener som felles bolig for ektefelle/samboer må ektefelle/samboer også undertegne erklæringen.)

Jeg er inneforstått med ovenstående erklæring

Oslo, den _____ _____

Ektefelle / samboers underskrift

N A B O V A R S E L

TIL VARSLING AV ANDELSEIERE I VESTSKRENTEN BORETTSLAG
(Varsel skal gis til alle andelseiere som kan bli berørt av det saken gjelder)

SAKEN GJELDER SØKNAD OM:

_____

_____

_____

_____

****

Søkers navn: _____

Søkers adr.: _____

Leil.nr. : _____

****

UNDERTEGNEDE ER BLITT ORIENTERT OM OVENNEVNTE OG FOREVIST SØKNAD TIL BORETTSLAGETS STYRE, SAMT NØDVENDIGE TEGNINGER OG PLANER OVER PROSJEKTET:

navn	adresse	dato
_____	_____	
navn	adresse	dato
_____	_____	
navn	adresse	dato
_____	_____	
navn	adresse	dato
_____	_____	
navn	adresse	dato
_____	_____	

EVENTUELLE PROTESTER VEDR. PROSJEKTET MÅ LEVERES SKRIFTLIG TIL BORETTSLAGETS STYRE INNEN 2 - TO UKER ETTER AT DETTE NABOVARSELET ER PÅTEGNET. STYRETS POSTKASSE ER PLASSERT I GARASJEN UNDER NORDÅSSLØYFA 2.

Bruk om nødvendig flere skjemaer dersom mange skal varsles.
Etter ferdig påtegning sendes skjemaet sammen med søknaden til borettslagets styre.

Regler for parabolantenner

Styret har utdypet regler for bruk av parabol antenner i borettslaget:

1. Montering eller plassering av parabolantenner på borettslaget området, kan kun gjøresetter skriftlig tillatelse fra styret.
2. Slik tillatelse kan bare gis dersom det ikke vil være til ulempe for andre i borettslaget, eller virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og monteringen av antennen ikke vil innebære inngrep i bebyggelsen.
3. Dersom antennen vil bli synlig for forbipasserende, kan styret nekte å gi tillatelse, for eksempel ved at antennen vil synes over terrasse, balkong, brystningen eller gjerde.
4. Antenne med diameter som er større enn 85 cm tillates ikke satt opp.
5. Antennen og tilknyttet utstyr skal være av en slik art at det ikke forstyrrer signalene på eksisterende anlegg i borettslaget.
6. Søknad skal sendes styret før innkjøp av parabolantennen. Det skal redegjøres forantennens størrelse, ønsket plassering, og montering til underlaget. Søkeren må ved skisse vise stedet hvor parabolantennen ønskes satt opp, og omfanget/høyden av antennen ferdig montert.
7. Montering av parabolantenne på tak, er ikke mulig. Grunnen er at takene ikke tåler en slik behandling og at de vil bli for synlige.
8. Tillatelsen vil være midlertidig og kan trekkes tilbake av styret hvis ovennevnte forutsetninger ikke overholdes. Når det foreligger alternative løsninger for å motta ønskede signaler, enten gjennom kabel eller ved hjelp av annen vanlig tilgjengelig teknikk, kan tillatelsen trekkes tilbake.
   Søknader godkjennes/forkastes fortløpende i styremøter. De som måtte ha en parabol uten godkjennelse får frist til å sende en søknad innen 30. januar 2006. Styret vil foreta kontroll etter den dato.

Oslo

S-2534

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.193 Bnr.2 Nordre Ås Vest,samt endret reguleringsplan for del av vei 3848,Holmlia byggeområde for boliger tomter for barnehager, friområder,trafikkområder m.m.

Vedtaksdato: 28.04.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101654
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se endret reg.best. i Vedt.18.06.93
Knytning(er) mot andre planer: V180693, V260381, V250681N2, V120208, V080300

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret reg.best. i Vedt.18.06.93 og Vedt.08.03.00

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 191 BNR 2 M. FL., OG DEL AV GNR 193 BNR 2- NORDRE ÅS VEST, SAMT ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV VEI 3848 I HOLMLIA - BOLIGER, BARNEHAGER - FRIOMRÅDE OG TRAFIKKOMRÅDER, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for industri
- tomt for offentlige bygninger (barnehager, barnepark)
- spesialområde (anlegg for Sivilforsvaret)
- trafikkområder (vei, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- friområde (park)
- felles avkjørsel
- felles areal

§ 3. Byggeområde for boliger.

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 450 - 500 boliger med maksimal utnyttelse U= 0,45. Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer og i tillegg en underetasje og en garasjeetasje eller to garasjeetasjer der dette etter bygningsrådets skjønn passer med terrenget.

b) For støyutsatte boliger må det i forbindelse med bebyggelsesplanen gjøres rede for støyreduksjonstiltak, slik at døgnekvivalent støynivå ikke overskrider 55 dB(A) ved husfasade.

c) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1.2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises i bebyggelsesplanen.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger (barnehage/barnepark).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje).

§ 5. Trafikkområder.
På gang-/sykkelvei 9320 tillates det varelevering til barnehage 02. Ellers tillates bare strengt nødvendig bilkjøring og offentlig service, vedlikehold etc. på gang-/sykkelveien.

§ 6. Felles avkjørsel og fellesareal.
skal være felles for byggeområde for boliger og tomter for offentlige bygninger (2 barnehager og barnepark). Barnehagene skal til sammen ha 5 faste parkeringsplasser og barneparken 1 fast parkeringsplass for ansatte.

§ 7. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.

Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.

Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Roger Edvardsen
NORDÅSSLØYFA 18

Dato: 10.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528254
9046422

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.191 BNR. 103

Vi viser til bestilling av 20260310 for NORDÅSSLØYFA 18.

GNR. 191 BNR. 103

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.06.1982.

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

87131 m²

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

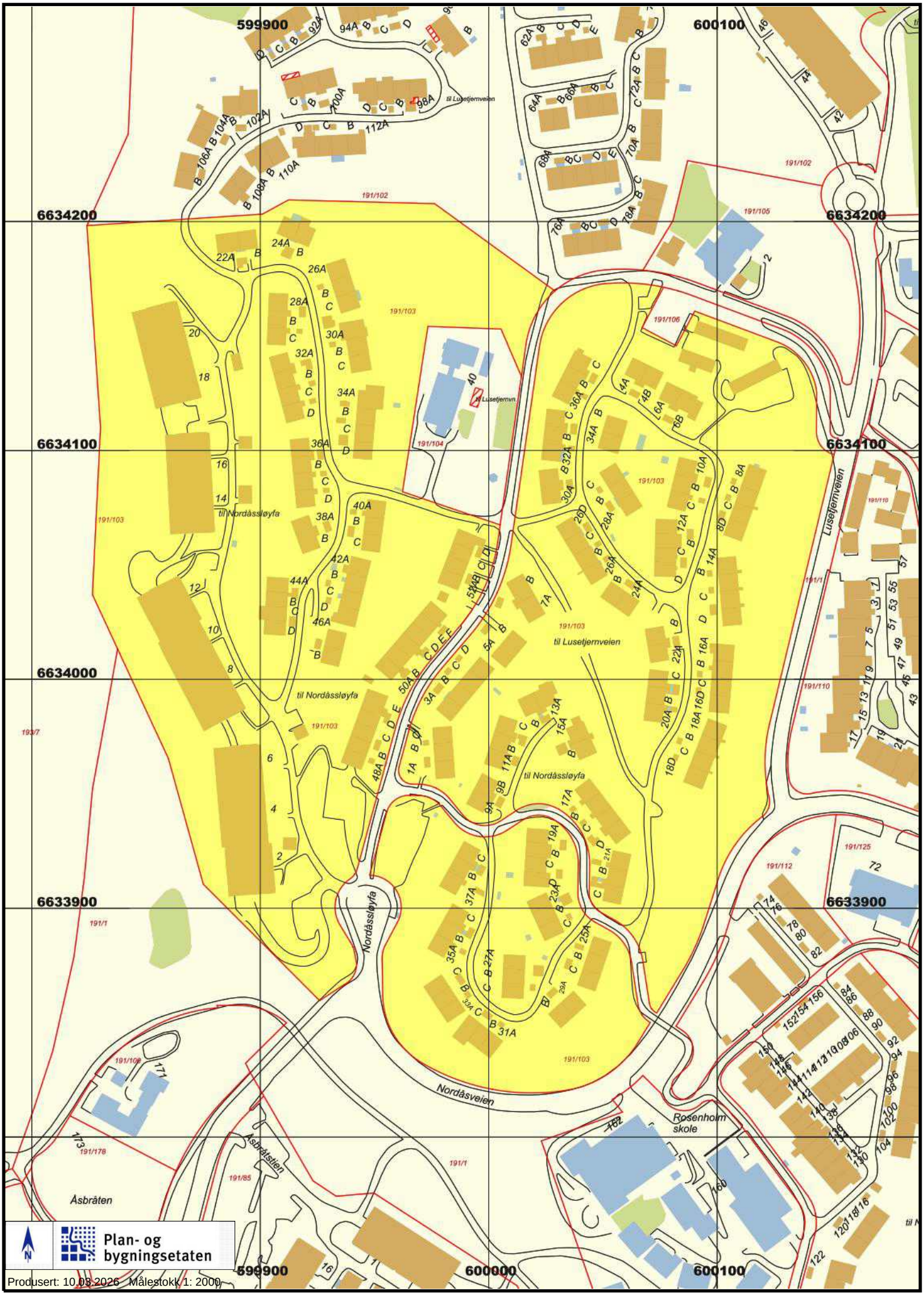
Målestokk= 1: 2000.

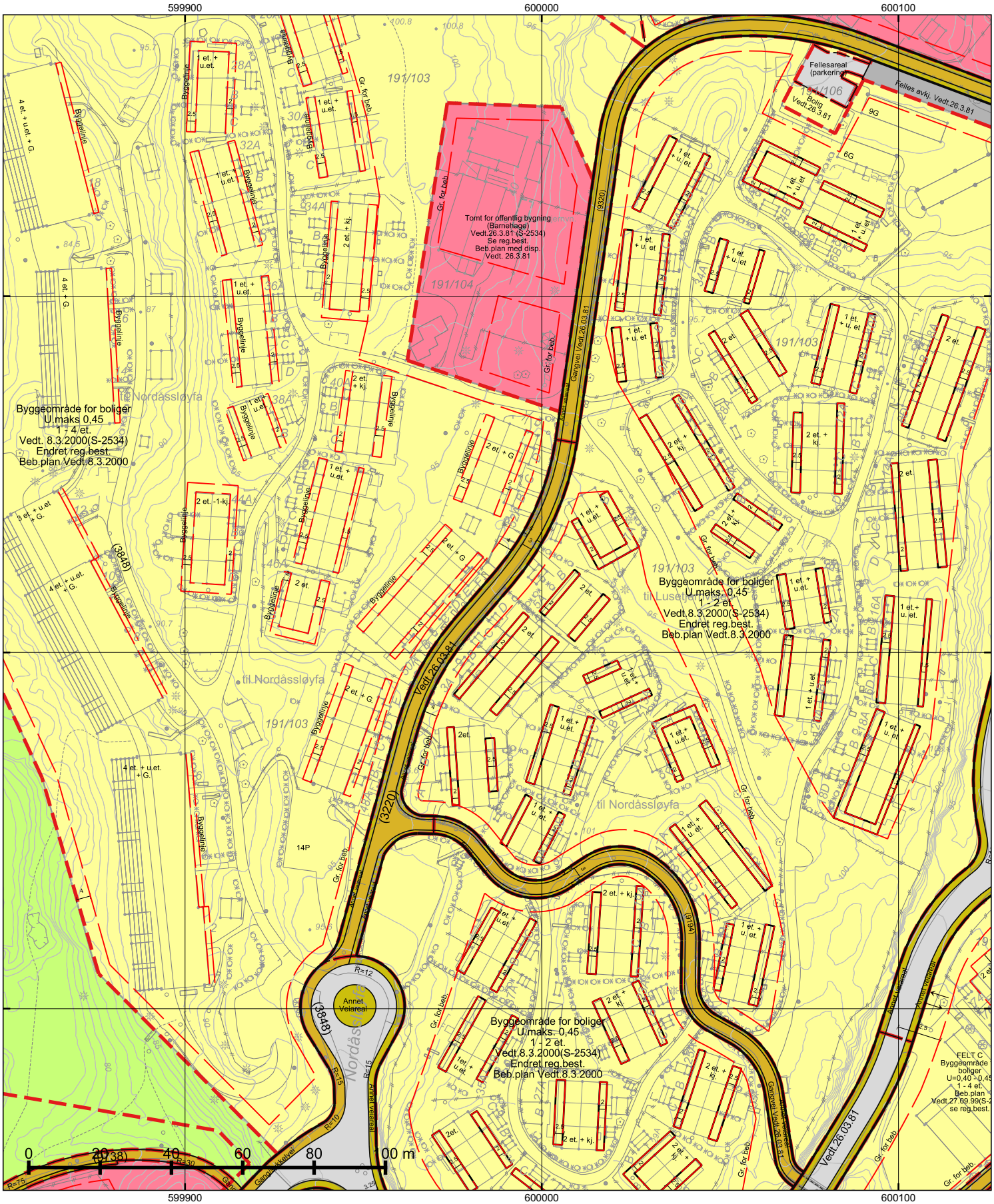
Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


599900
600100
6634200
6634100
6634000
6633900
600000
Nordåsveien
Nordåssløyfa
til Nordåssløyfa
til Lusetjernveien
Lusetjernveien
Rosenholm skole
Åsbråtstien
Åsbråten
191/102
191/103
191/104
191/105
191/106
191/110
191/112
191/125
191/1
191/178
191/85
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 10.03.2026 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2026

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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154261/ 86528254

Adresse: Nordåssløyfa 18

Gnr/Bnr: 191/103

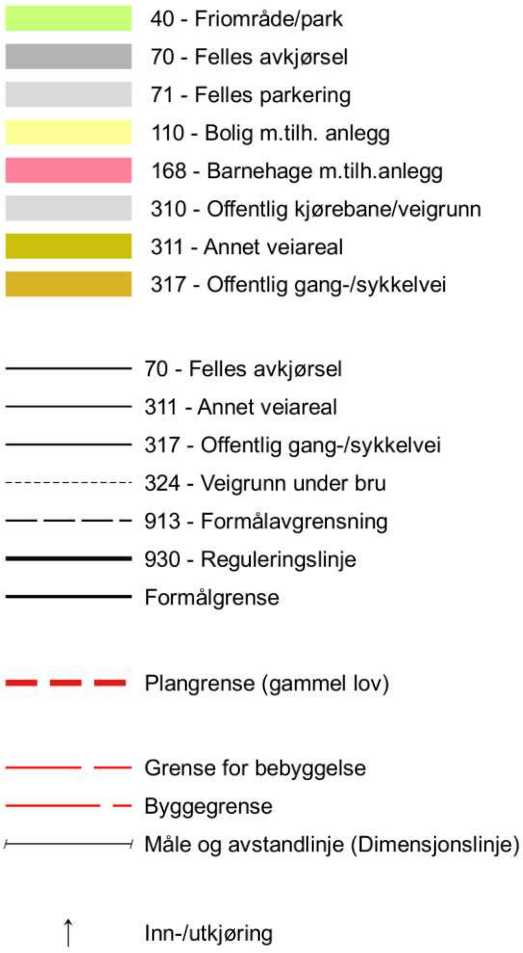
Deres ref.:

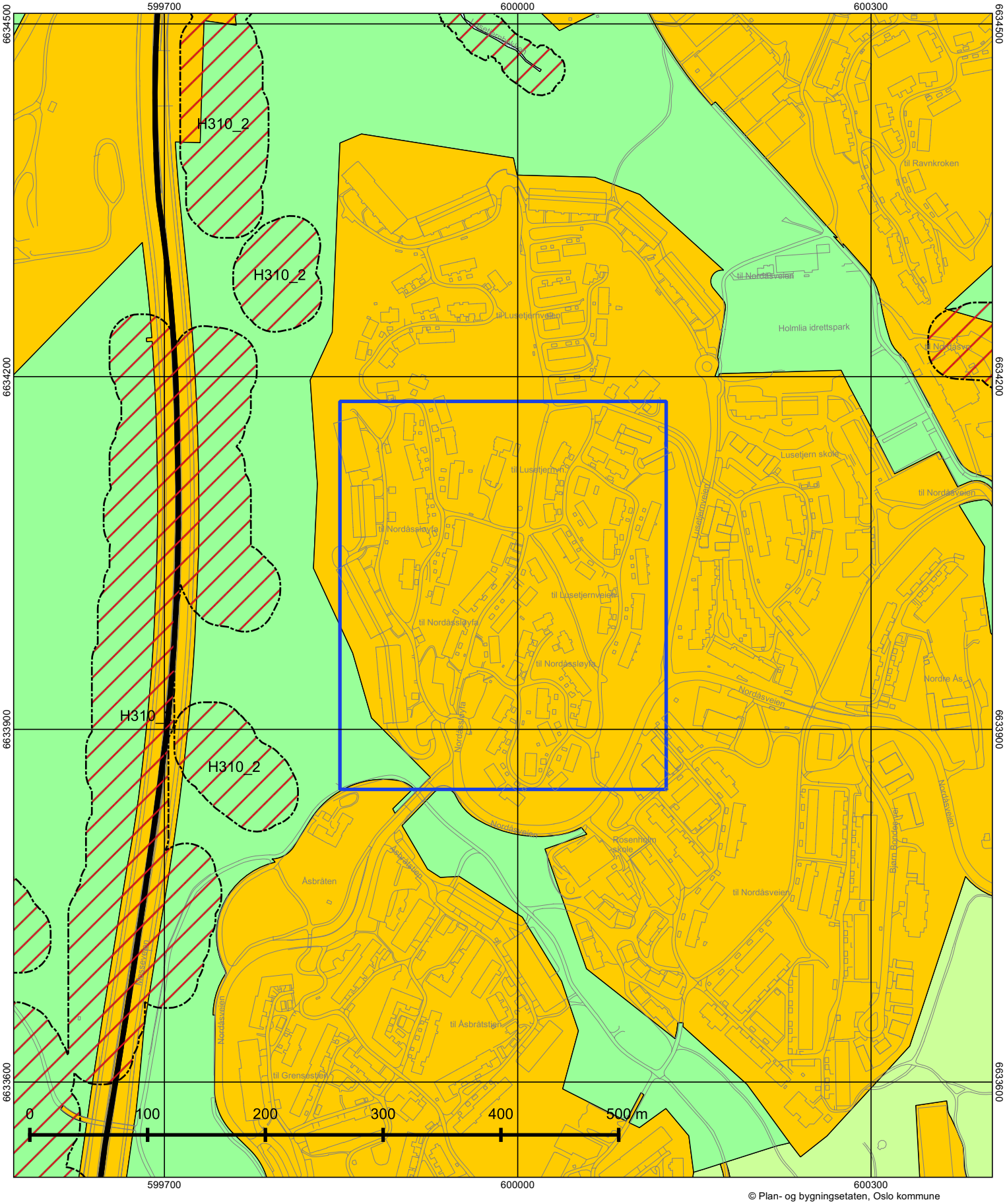
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154261/86528254
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

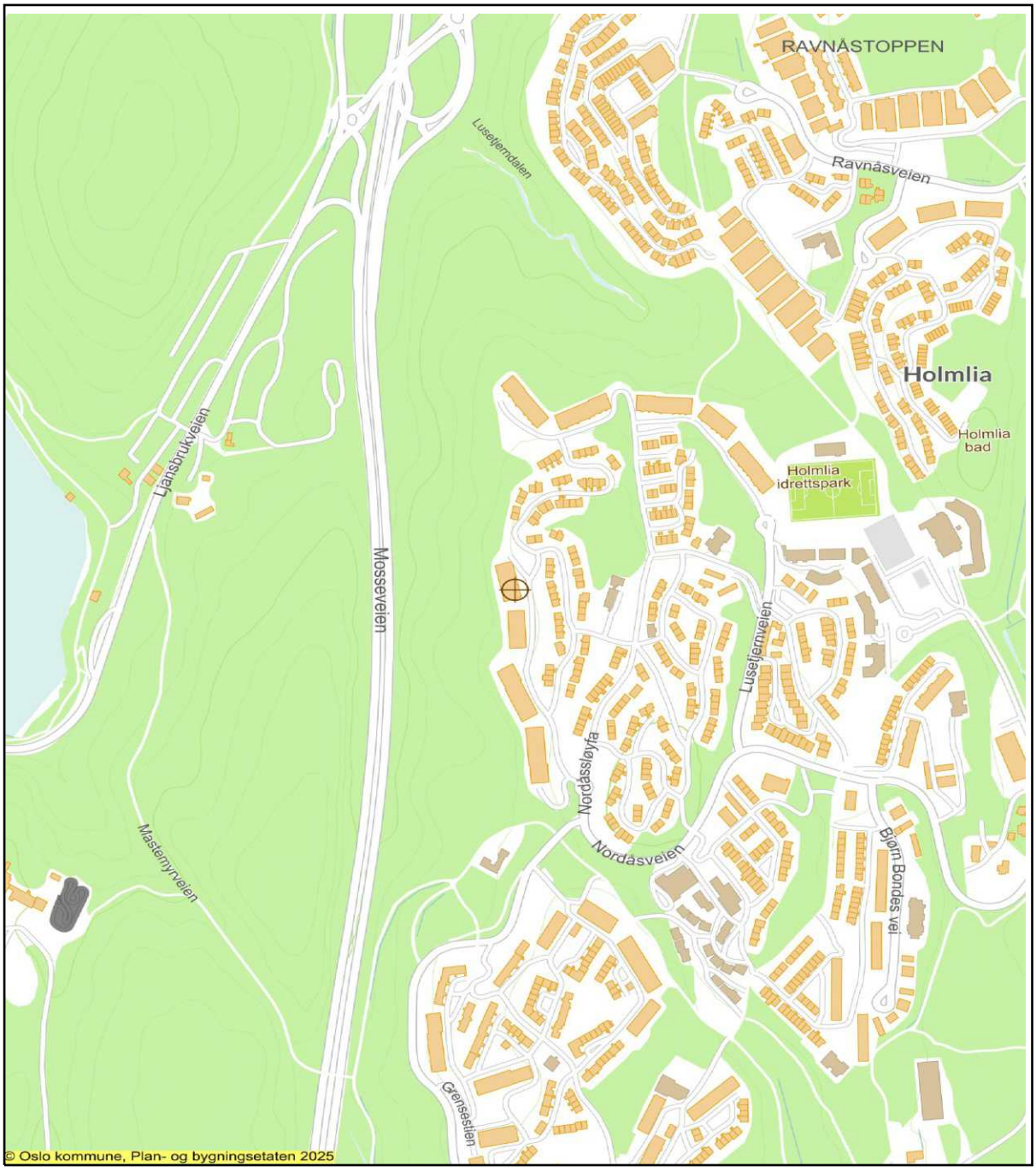
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



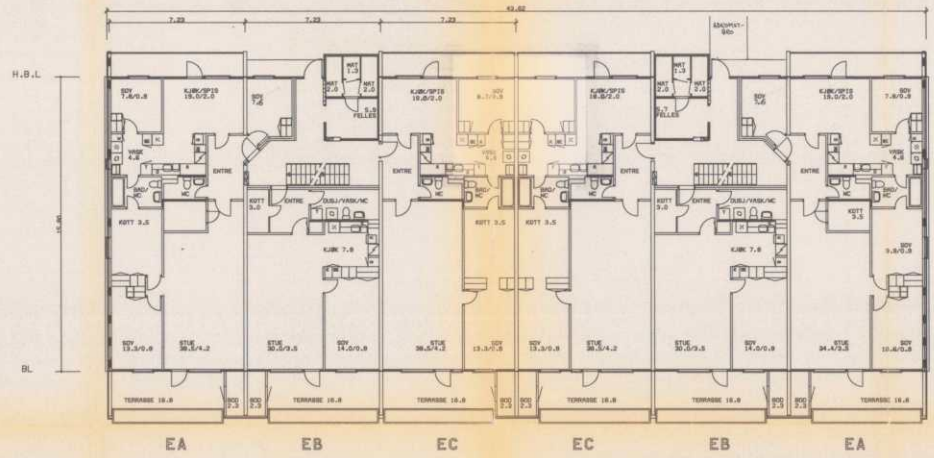
Oversiktskart

Adr.:	Nordåssløyfa 18	Bydel :	SØ. NORDSTRAND
Gnr bnr :	191 / 103	Skolekrets (2020/2021):	Rosenholm



Dato: 10.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



12 NOV. 1981

REV	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.
A	28-8	TRAPPEROM ELIMINERT	O.H.	

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: NORDRE AS-VEST

FELT | GÅRDS NR. | BRUKS NR.

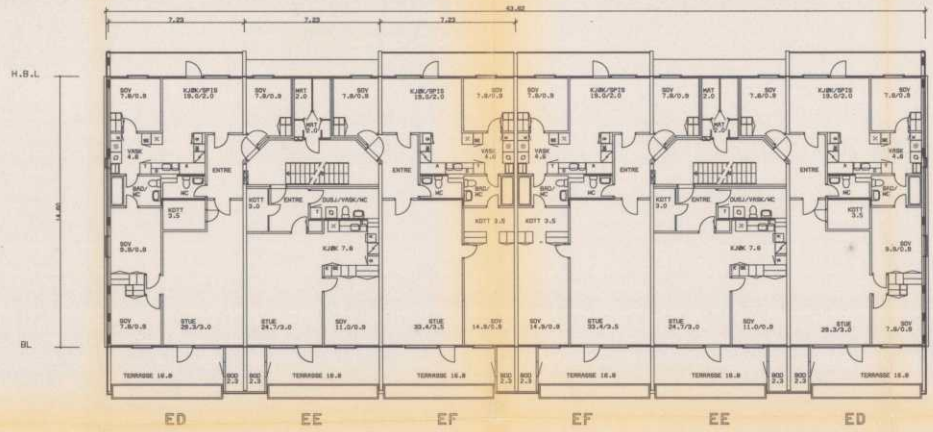
TEGNING OMFATTER: PLAN 1. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	16/6/81	A-T	

TIL BRUK FOR AUTOTONE: ARKIV: ACQ 3R

PROSJEKT NR. 1433 | GRUPPE A | HOVED. S | NR. 3 | REV. A.1

TEGN. NR.



BYGGEKONTROLL
GODTATT
12 NOV. 1981

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.
A	12-81	TEGNINGEN REVIDERT	CHR	

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: NORDRE AS-VEST

FELT | GÅRDS NR. | BRUKS NR.

TEGNING OMFATTER: PLAN 2. ETASJE

MÅL: 1:100 | DATO: 8/6 -81 | TEGNET AV: A-T | GODKJ.

TIL BRUK FOR AUTOTROLL: ARKIV: ACO 4A

TEGN. NR. 1433 A 8 4 A

12

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den 4.12.1985

SO/lw

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.191, bnr.2 m.fl., bl. 6, Nordre Ås-Vest, Holmlia

Journalnr. 81/2048

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
21.6.1984

Bygningens art
Boligblokk m/garasje

Byggherre
AS Selvaagbygg, Holmenvn. 19, 0374 Oslo 3

Byggemelder
AS Selvaagbygg, " " "

Ansvarshavende
Overing. John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

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 og elektrisitet.

For bygningssjefen

S

.....
Overingeniør

S. Oddby

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-15. ANDVORD. 3000.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Elektro Nettverk Service AS
Agmund Bolts vei 57
0664 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.07.2022
	202118865 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse: NORDÅSSLØYFA 2 - 20
Tiltakshaver: Vestskrenten Borettslag
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 191/103/0/0
Søker: Elektro Nettverk Service AS
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Nordåssløyfa 2 - 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 07.06.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202118865			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller - 2-6	F.2	01.12.2021	1/6
Plan 1 etasje - 2-6	F.2	01.12.2021	1/7
Plan 2 etasje - 2-6	F.2	01.12.2021	1/8
Plan 3 etasje - 2-6	F.2	01.12.2021	1/9
Plan 4 etasje - 2-6	F.2	01.12.2021	1/10
Plan kjeller - 8-12	F.2	01.12.2021	1/11
Plan 1 etasje - 8-12	F.2	01.12.2021	1/12
Plan 2 etasje - 8-12	F.2	01.12.2021	1/13
Plan 3 etasje - 8-12	F.2	01.12.2021	1/14
Plan 4 etasje - 8-12	F.2	01.12.2021	1/15

Plan 1 etasje - 14-16	F.2	01.12.2021	1/16
Plan 2 etasje - 14-16	F.2	01.12.2021	1/17
Plan 3 etasje - 14-16	F.2	01.12.2021	1/18
Plan 4 etasje - 14-16	F.2	01.12.2021	1/19
Plan kjeller - 18-20	F.2	01.12.2021	1/20
Plan 1 etasje - 18-20	F.2	01.12.2021	1/21
Plan 2 etasje - 18-20	F.2	01.12.2021	1/22
Plan 3 etasje - 18-20	F.2	01.12.2021	1/23
Plan 4 etasje - 18-20	F.2	01.12.2021	1/24

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/

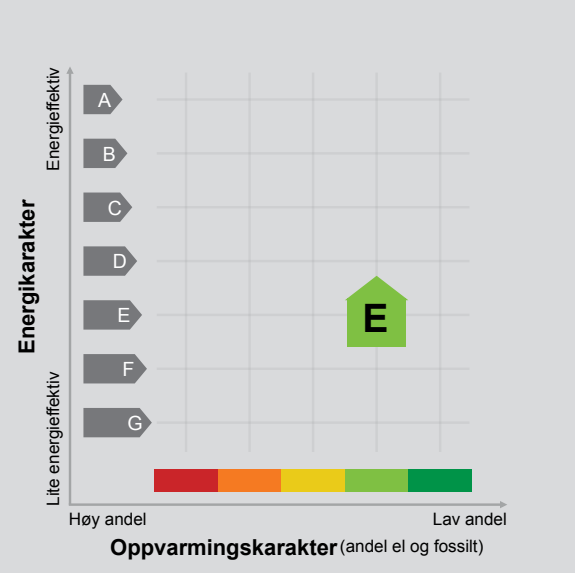
Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Vestskrenten Borettslag, Postboks 6666 St Olavs Plass OBOS, 0129 OSLO

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester VESTSKRENTEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1251
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80884990
Merkenummer	Energiattest-2025-218391
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nordåssløyfa 20	80884990	H0202	0	0	241
Nordåssløyfa 18	80884990	H0202	0	0	238

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1984

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	9 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	60 m²
Totalt BRA	60 m²
Oppvarmet luftvolum	144 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,37 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,72
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning	18.4.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 802 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	180,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 447 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	180,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 802 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 355 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 447 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 802 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

Nordåssløyfa 18

Nabolaget Nordre Ås - vurdert av 162 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Ljan skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	3 min 1.7 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	11 min 7.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestskrenten Linje 19N, 79, 80E	5 min 0.4 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	19 min 1.5 km
Ljabru Linje 13, 19	6 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.6 km
Oslo Gardermoen	45 min

BARNEHAGER

Vestskrenten idrettsbarnehage (1-5... 84 barn	4 min 0.3 km
Åstun barnehage (0-5 år) 50 barn	10 min 0.8 km
Nordre Ås barnehage (0-5 år) 60 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holmlia	8 min
Coop Prix Holmlia	11 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Holmlia Kjøpesenter	17 min
Apotek 1 Holmlia	17 min
Holmlia Vinmonopol	16 min

SPORT

Nordåssløyfa balløkke	4 min
Lusetjernveien balløkke	5 min
Holmlia Bad	14 min
Lia Trening	18 min

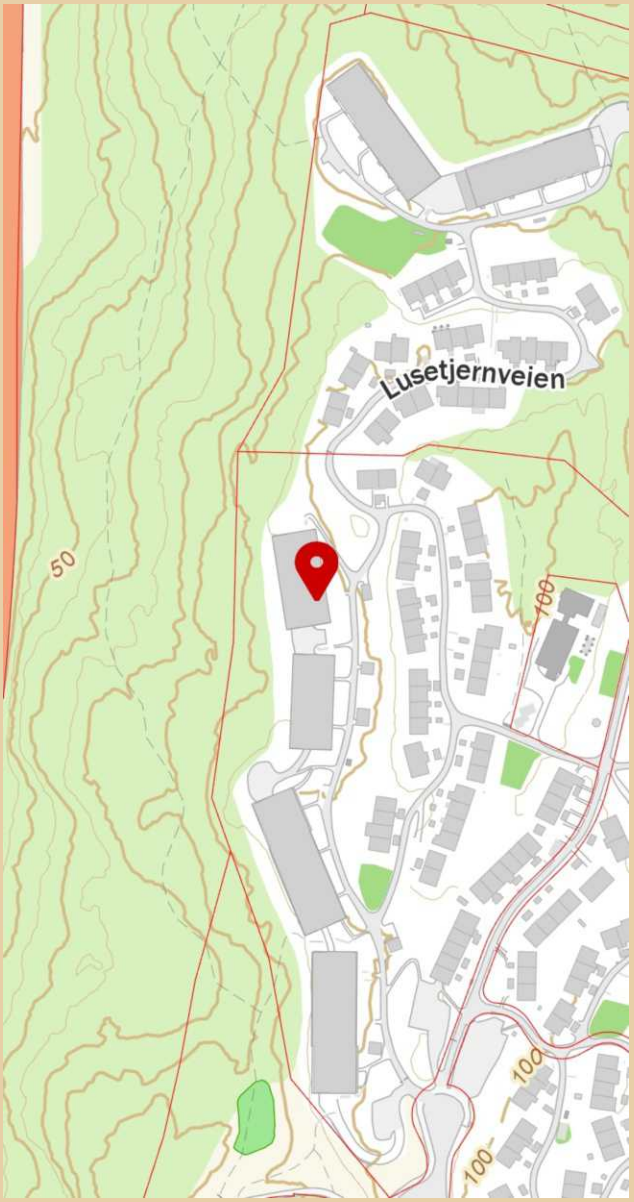
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Tog
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordåssløyfa 18, 1251 Oslo
Gnr. 191, Bnr. 103, andelsnr. 238 i VESTSKRENTEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
120260027

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Roger Edvardsen

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 906 19 316

E-post: roger.edvardsen@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.
