PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

RADARVEIEN 66

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

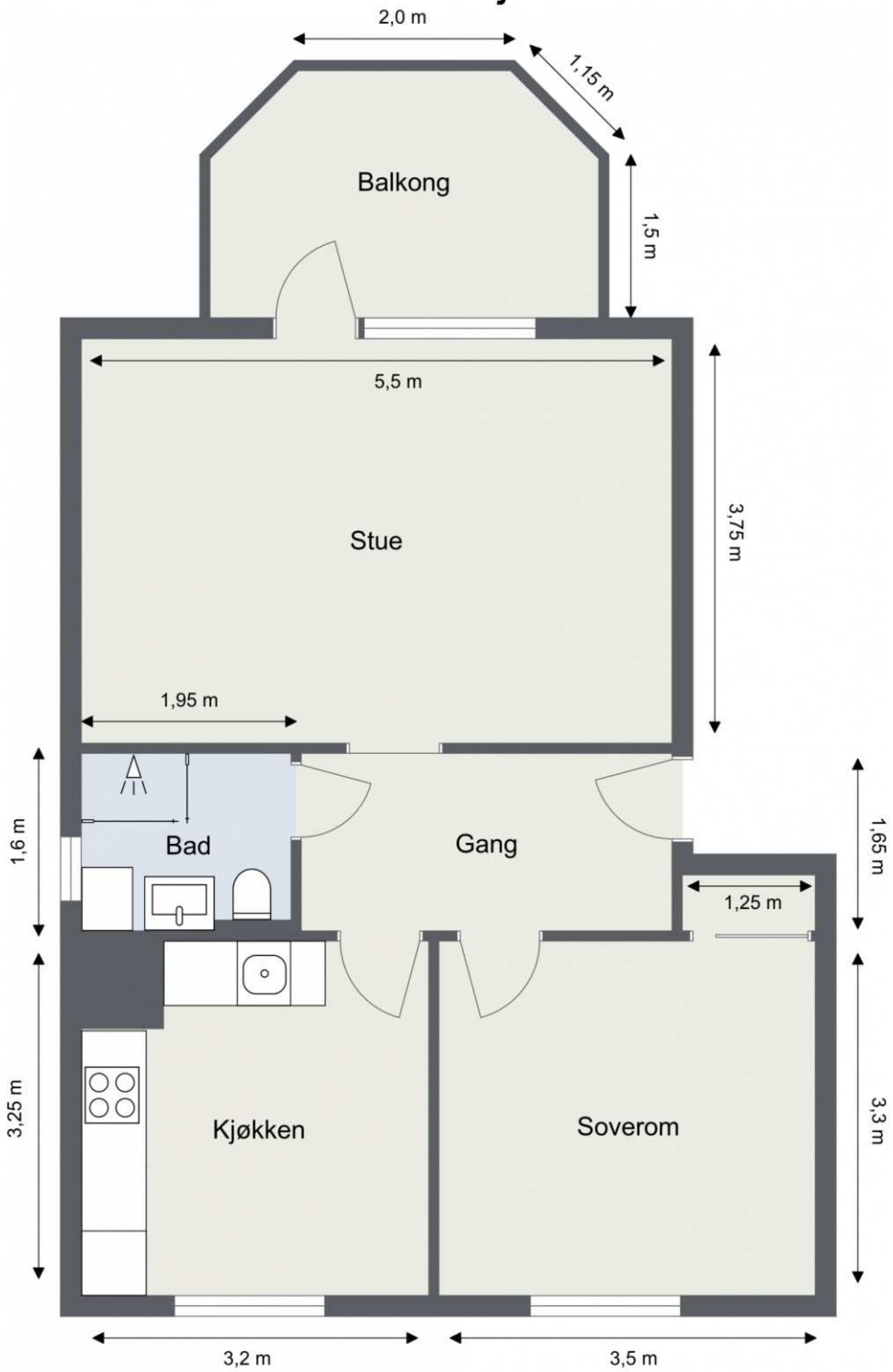
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Radarveien 66

4. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 4 etasje
Radarveien 66
1152 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 09/03/2026

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:159, Bnr: 158
Hjemmelshaver:	Amalie Madsen Holm og Espen Holm.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	333
Byggeår:	1957
Tomt:	40.765 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Amalie Madsen Holm.
Befaringsdato:	05.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Andel i eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med grøntarealer, trær og prydbusker.
Asfalterte gangveier og adkomstveier med gateparkering rundt blokkene.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk på 4 etasjer + kjeller og loft.
Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse og drenering trolig fra byggeår.
Bærende konstruksjoner i mur.
Utvendig teglsteinfasader.
Saltak konstruksjon av tre, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår velholdt med normal bruksslitasje iht alder.
Nyere bad.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet og felles fjernvarme via radiatorer.
Lagring: loft og kjellerboder merket 494.
Parkering: biloppstillingsplass og garasjeleie etter venteliste.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Dørcalling.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet og laminatplater over kjøkkenbenkene.
Øvrige overflater av slette, malte og tapetserte vegger.
Nisje med skyvedørsgarderobe på soverommet.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights på badet.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet.
Øvrige overflater av 1 og 3 - stavs laminat.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av borettslaget:
2020-22 - våtromsrehabilitering.
2018 - ombygging av fyringsanlegget. Fjernet oljetank og montert el-kjele.
2015-16 - gjenoppbygget piper.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4 etasje	54			8
Loft og kjellerboder		8		
SUM BYGNING	54	8		8
SUM BRA	62			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

BRA-e:

Loft og kjellerboder.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer boder i loft og kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Loftsboden har et gulvareal på 11 m² og et målbart areal på 4 m².
Felles sykkelrom ved utearealet.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshavere.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

09/03/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Overskap med to speildører og lyslist.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusjsett med 2-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.



Merknader: Badet er rehabilitert i regi av borettslaget i 2020.
Sprekk/overflateriss i flis ved dusjdør. Tg 2. Se bilde over.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser.

Merknader: Mindre avskalling av flis ved sluket i dusjsonen.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.





Plastsluk med vannlås og synlig antatt banemembran under klemringen.
Synlig banemembran bak terskellisten.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull da det er fremlagt ferdigattest 26.10.2021 og ved mot våtsone er av mur.
Fdv dokumentasjon antas å foreligge hos styret i borettslaget.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

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

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

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

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

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

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater og ventilator med kullfilter.
Vask med 1 - greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin, platetopp og ovn.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen I fordelerskapet på badet. Se bilde.



Merknader: Innredningen fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
Det anbefales installert komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 8 mm.
Høyder i leiligheten: bad - 2.23 m. Øvrige rom; 2.49/50 m.
Dører av formpresset tre med profilerte fronter.

Merknader: Dører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Mindre knirk er registrert i gulvene, enkelte steder.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Horisontalhengslede vinduer og balkongdør av tre.
2 - lag isolerglass og datostemplet 1988.
PVC(plast) vindu på badet. Antatt fra ca 2020, montert vedr. våtromsrehabilitering.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter. Ukjent alder.
Sikkerhetslås og kikkehull.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Dører og vinduer er funksjonstestet tilfredsstillende.
Dører og vinduer av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-40 og 20-60 år, avhengig av vedlikehold.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vestvendt balkong på 8 m².
Utkraget betong og stålkonstruksjon.
Takoverbygg.
Flislagt gulv.
Rekkverk av stål, kledd med plater.
Det er målt fall til sluk i hjørnet av balkongen.
Veggmontert lys og enkel stikkontakt på yttervegg.



Merknader: Rekkverkshøyden er målt til 1.07 meter.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021 og ukjent år.
Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC. Se bilde.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.





Synlige vannledninger av rustfri stål og rør i rørsystem.
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner for leiligheten er i fordelerskap på badet.

Merknader: Ferdigattest på våtroms rehabilitering fremlagt, datert 26.10.2021.
Fdv dokumentasjon antas å foreligge hos styret i borettslaget.
Fordelerskapet er signert av Trygg vvs, 10.02.2021.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være å gi en fullstendig vurdering av,
da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Felles beredere for boligblokken antas å være i kjelleretasjen.
Ikke besiktiget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten etter forskriften ved byggeår.
Naturlig Oppdriftsventilasjon på badet med tilluftsspalte under dørbladet.
Friskluftstilførsel via lufteventiler på vinduene.

Merknader: Ingen veggventiler er registrert i leiligheten.. Dette anbefales etablert for å bedre tilluften.
Avtrekks ventilasjonen på bad og kjøkken i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter.
Det gjøres oppmerksom på at mekanisk avtrekk i felles kanaler ikke nødvendigvis er tillatt iht borettslaget sine vedtekter.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 5 stk kurser.
Jordfeilbryter og Jordfeilvarsler.

Merknader: Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

4.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer har passert over halvparten av antatt levetid.
Usikker fremtidig funksjon.

6.3 Ventilasjon

Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og bad, samt tilluft generelt i leiligheten iht dagens forskrifter og krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260051

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Amalie Madsen Holm	Espen Holm

Gateadresse
Radarveien 66

Poststed	Postnr
OSLO	1152

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i flis, se tilstandsrapport.

Document reference: 183260051

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad i regi av borettslaget. Ferdigstilt 05.03.21.
Arbeid utført av	Viser til styret i borettslaget.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nye rør, membran, sluk, varmekabler, fliser og baderomsinnredning.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tillatelse gitt av plan- og bygningsetaten 31.10.2019. Saksnr. 201917008.

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

Beskrivelse	Informert styret/vaktmester om synlig fukt i kant rundt rør og utetak på loftet, mens loftsgulv ned til leilighet virker tørt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260051

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Malt taket over balkongen i regi av borettslaget i 2020.
Arbeid utført av	Vet ikke

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

Beskrivelse	Forslag om utbedring av avfallssystem, samt forslag om bygging av sykkelboder.

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

Beskrivelse	Ekstraordinær generalforsamling i desember 2025, men ikke blitt publisert resultat om hva som er blitt vedtatt etter avstemning foreløpig. Gjelder eventuelt nytt avfallsanlegg, sykkelboder, rehabilitering av bygninger inne og ute. De skal i gang med maling av balkonger og fasader i perioden 2.mars 2026-ca. 2.oktober 2026.

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: 183260051

Tilleggskommentar

Usikker på funksjonalitet på sikkerhetslås til inngangsdør leilighet.

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: 183260051

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amalie Madsen Holm	ea507df054a17d99849fb c6241a0fc986b2ac70d	11.03.2026 18:57:45 UTC	Signer authenticated by One time code

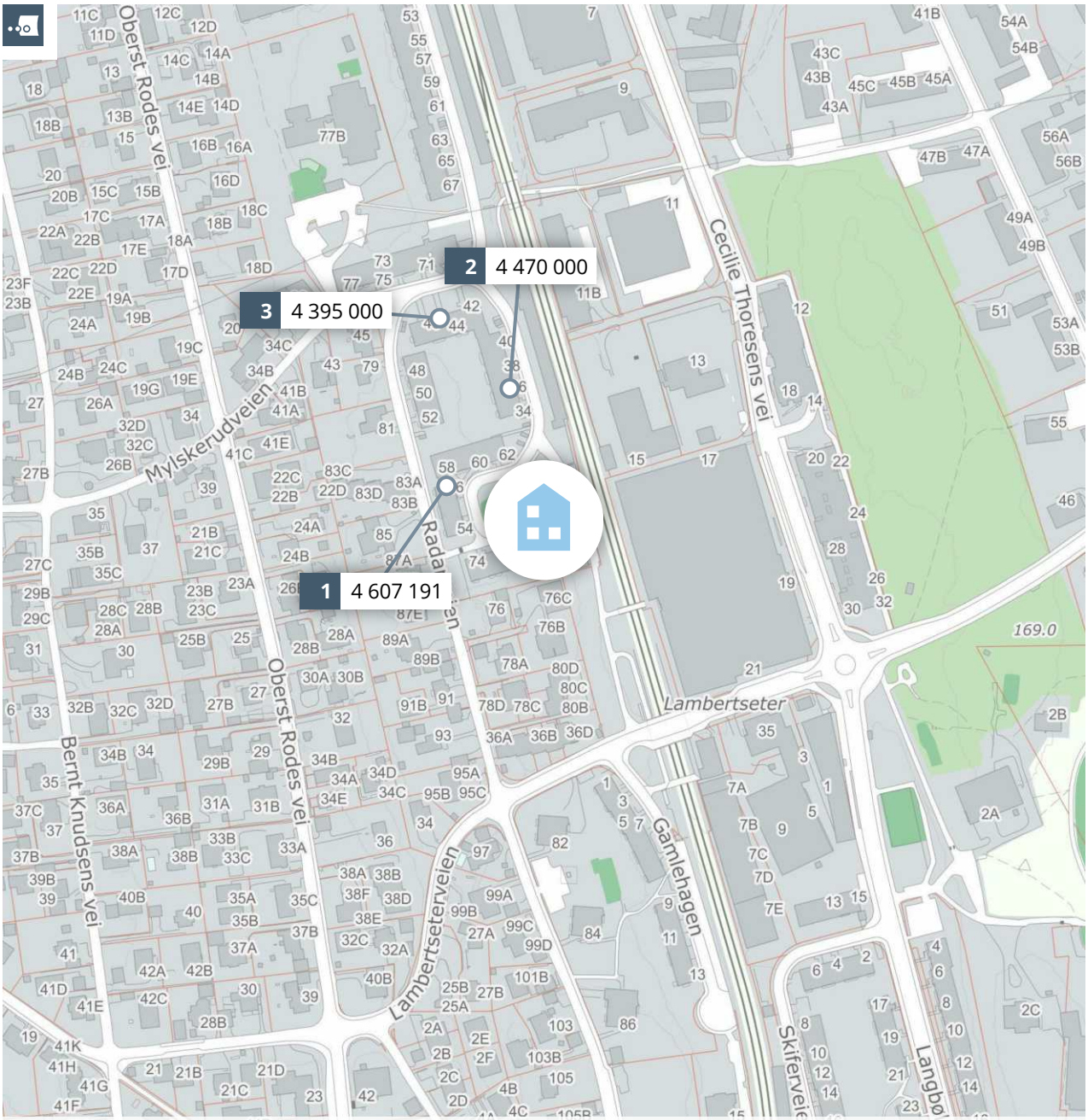
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Holm	76d59a241c1539cb0e7e6 9233d48d48566b492cc	11.03.2026 18:58:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260051

→ 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

RADARVEIEN 66

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 13.03.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Radarveien 66, 1152 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 159 BNR 158 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KARLSRUD

Verdivurdert til

4 240 000

246 313	4 486 313	83 080
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	4 786
Formue	17 398
Soverom	1
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Radarveien 56				01.04.2025	3 800 000	**4 350 000**	257 191	4 607 191	**82 271**
	56 m²	1957	2. etg	1 sov						
2	Radarveien 36				01.06.2025	4 000 000	**4 225 000**	245 000	4 470 000	**84 340**
	53 m²	1957	4. etg	1 sov						
3	Radarveien 44				20.05.2025	3 890 000	**4 150 000**	245 000	4 395 000	**82 925**
	53 m²	1959	1. etg	1 sov						

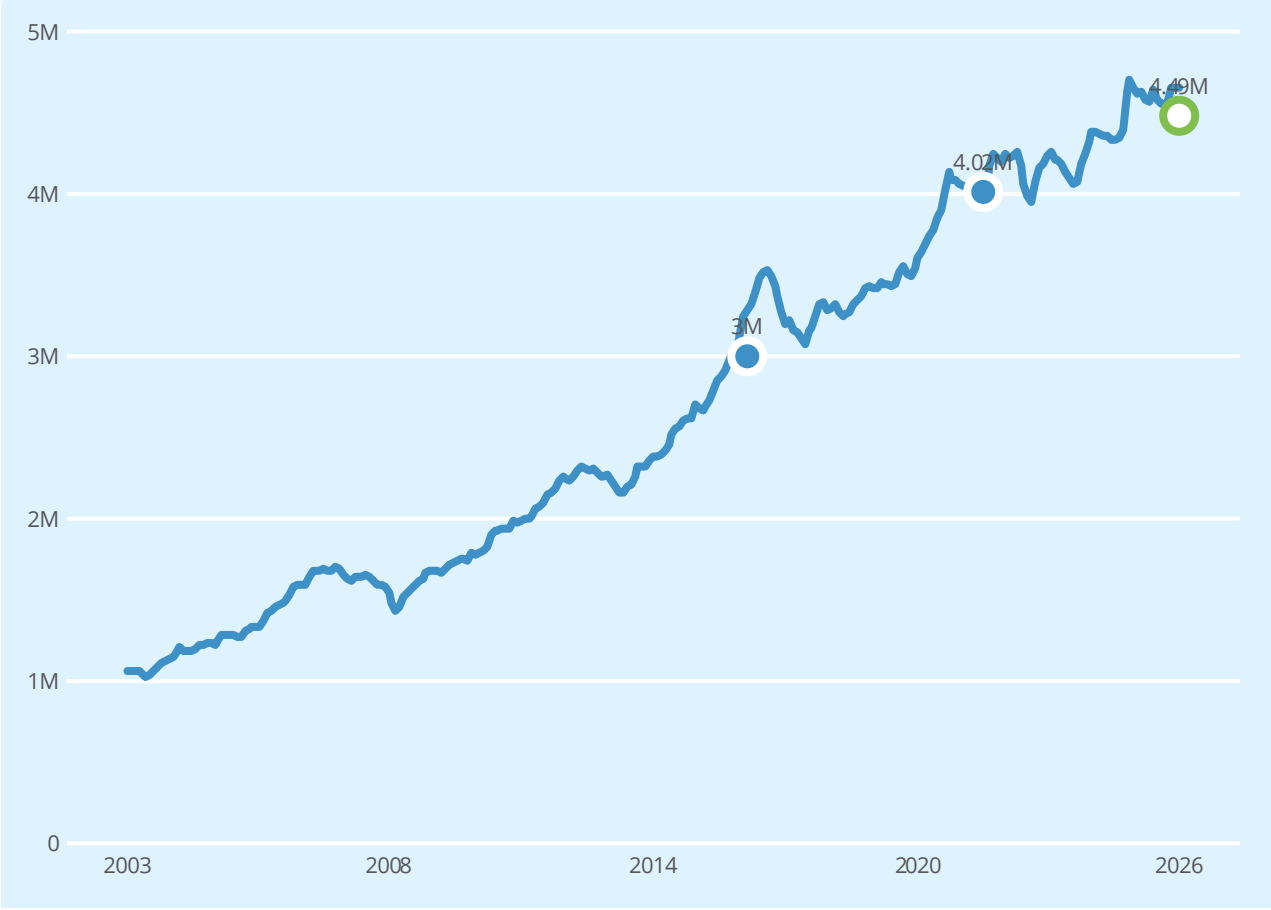
Pen 2-roms topp- og endeleilighet. Vestvendt, solrik balkong med utsikt. Nytt bad fra 2020/21. V.v og fyring ink.

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

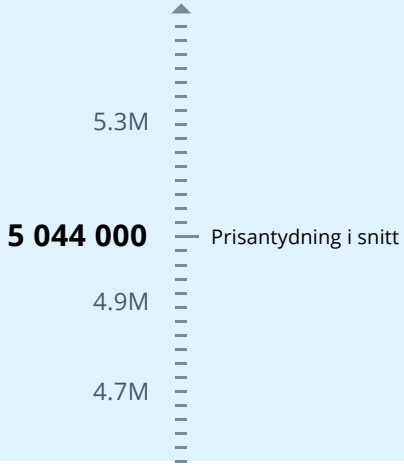
1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+13 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.11.2021	30.11.2021	08.02.2022	3 500 000	3 770 000	246 000	4 016 000	
10.09.2016	20.09.2016	24.10.2016	2 800 000	2 900 000	103 000	3 003 000	
09.01.2009		09.01.2009	-	1 320 000	-	1 320 000	21

21 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i KARLSRUD grunnkrets nå

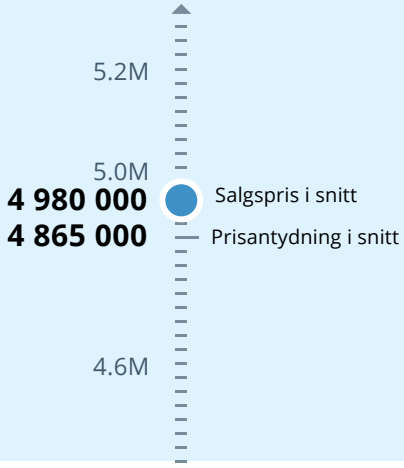
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
47
dager

Leiligheter solgt i KARLSRUD grunnkrets siste 3 mnd

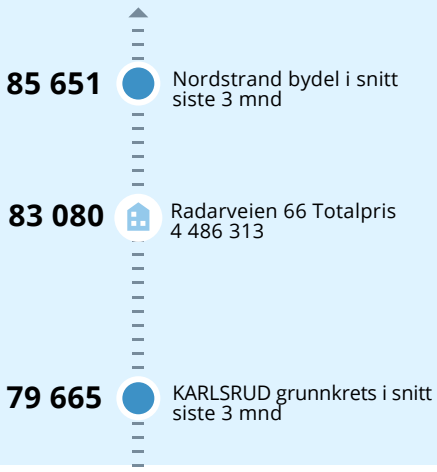
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
16
dager

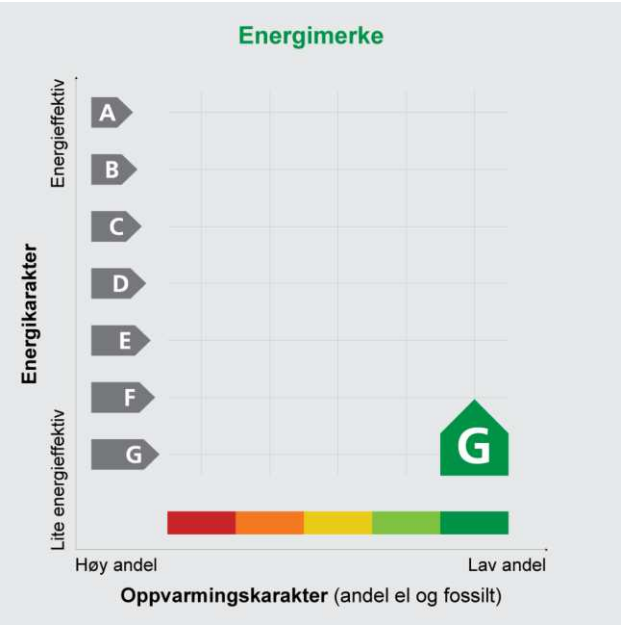
for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Radarveien 66
Postnr	1152
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	333 / 494
Gnr.	159
Bnr.	158
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1334524
Dato	14.11.2021



Innmeldt av	Eirik Veiteberg

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

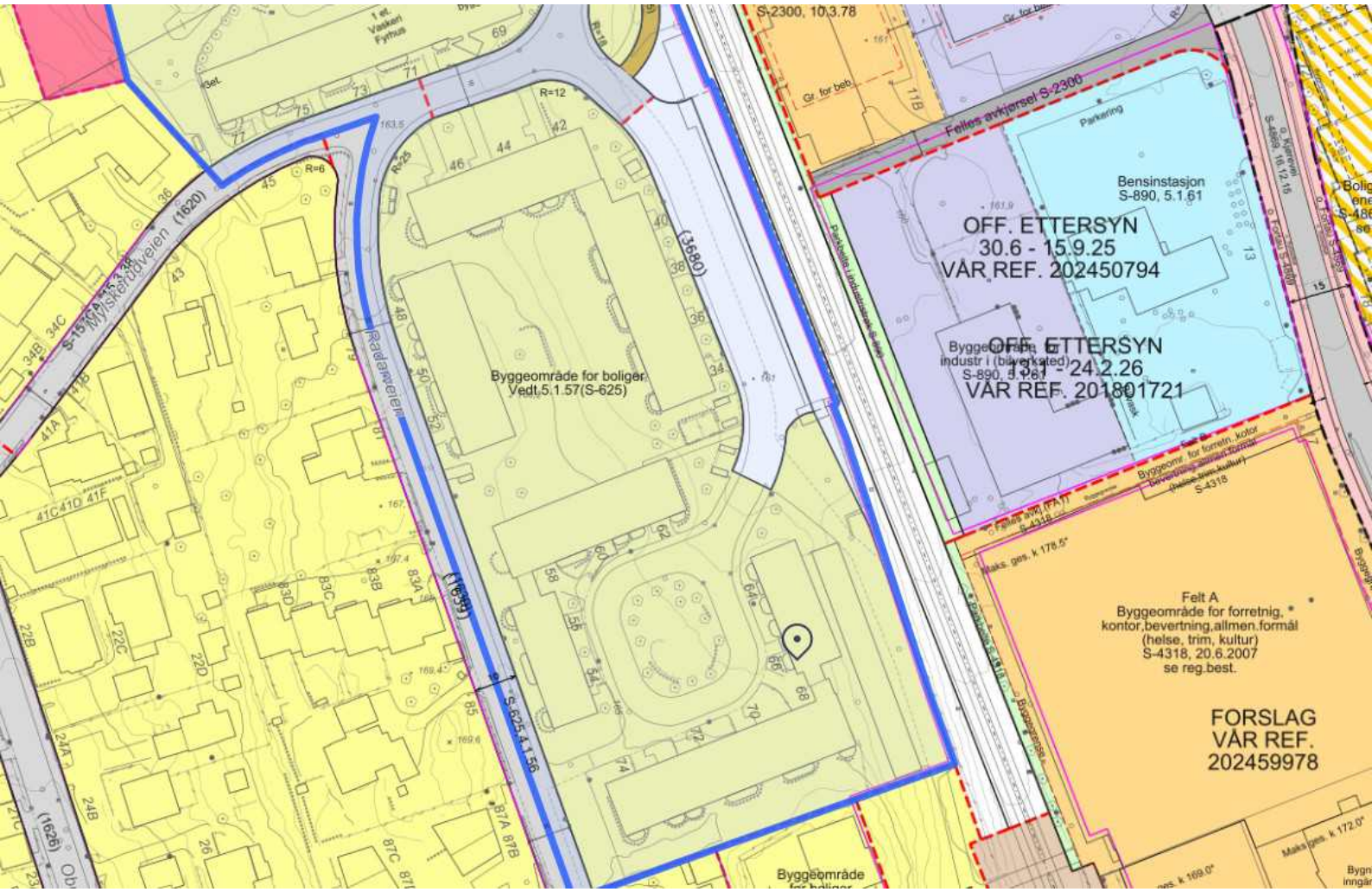
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


S-2300, 10.3.78
Felles avkjørsel S-2300
Parkering
Bensinstasjon
S-890, 5.1.61
OFF. ETTERSYN
30.6 - 15.9.25
VÅR REF. 202450794
OFF. ETTERSYN
24.2.26
VÅR REF. 201801721
Byggeområde for boliger
Vedt 5.1.57(S-625)
Felt A
Byggeområde for forretnig, kontor,bevertning,allmen.formål
(helse, trim, kultur)
S-4318, 20.6.2007
se reg.best.
FORSLAG
VÅR REF.
202459978
Mysenbråtveien (1620)
Radøyveien (1625)
(3680)
S-625 4.1.56
Maks. ges. k 178.5*
Maks ges. k 172.0*
R=12
R=6
R=25

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Silje Granum Holm
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: silje.granum.holm@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260051 . Vår ref.: 0159-1-494 Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	KNAUSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	947963430
Andelseier:	Holm, Espen
Medeier:	Holm, Amalie Madsen
Leilighetsnummer:	494
Adresse:	Radarveien 66, 1152 OSLO
Andelsnummer:	333
Gnr.	159
Bnr.	158

Borettsinnskudd: Kr. 6 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 56703748.
- 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.

Det er innvilget ny opplåning med ca 7 millioner. Løpende lån ble refinansiert 08.05.2023. Hele lånerammen er utbetalt 28.08.24. Låneformål er: nytt dørcallinganlegg og nøkkelfritt adgangssystem, ny ladeinfrastruktur/ladeplasser el-bil, nye vannmålere og likviditetsbehov. Det vil bli tatt ut av lånet etterhvert som borettslaget har behov for midler. Begge lånene er annuitetslån selv om det står Type: T på ett av de. Borettslaget har garasjer til utleie. Utleie administreres av forretningsfører. Det er venteliste. Ny eier kan sette seg på venteliste etter at vedkommende har overtatt boligen, henvendelse til OBOS, oef@obos.no, telefon 22 86 55 00. Garasje som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg. I forbindelse med salg av bolig må leieforholdet sies opp skriftlig med en månedes varsel. Oppsigelsen sendes OBOS, oef@obos.no. Borettslaget har parkeringsplasser til utleie. Utleie administreres av forretningsfører. Det er venteliste. Ny eier kan sette seg på venteliste etter at vedkommende har overtatt boligen, henvendelse til OBOS, oef@obos.no, telefon 22 86 55 00. Parkeringsplass som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg. I forbindelse med salg av bolig må leieforholdet sies opp skriftlig med en månedes varsel. Oppsigelsen sendes OBOS, oef@obos.no. De fleste leiligheter har boder som følger. Borettslaget har også boder til utleie. Utleie administreres av styret. Boder som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg. I forbindelse med salg av bolig må leieforholdet sies opp skriftlig med en månedes varsel. Oppsigelsen sendes OBOS, oef@obos.no. Boligselskapets hjemmeside er www.vibbo.no Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er vaktmester. Se borettslagets hjemmeside eller årsrapport for kontaktinfo. Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig. Alle boligene i borettslaget er forhåndsmerket. Informasjon finnes på www.knausen.no Spare bad: Det gjøres oppmerksom på at garanti fra entreprenør Sansbygg AS ikke gjelder for bolig 104, 357, 451 og 488 utover det arbeid som entreprenør har utført i boligen. Garanti/reklamasjon på disse bad må rettes til den entreprenør/firma som utførte arbeidet i sin tid. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke er foretatt nøye vurderinger av utførelse av eksisterende bad på disse boligene. De det gjelder har signert en aksept som oppbevares av borettslaget.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208116983
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	92 268 038,00
Innfrielsesdato:	30.04.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208116991
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	968 228,00
Innfrielsesdato:	30.12.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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: 4 786,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	120,00	
Felleskostnader	4 666,00	

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:	427,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 254,-
Annen formue:	17 398,-
Gjeld:	247 051,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208116983
Restsaldo:	243 754,57
Kapitalkostnader:	1 367,26
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208116991
Restsaldo:	2 558,36
Kapitalkostnader:	14,04
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 246 312,93,-, 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 Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

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/Glenn Andres Guzman, e-post: knausen@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



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 159

Knausen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Knausen Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. desember kl. 10:00 og lukker 11. desember kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/159

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 i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- 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 viktig informasjon
Denne generalforsamlingen avholdes digitalt - men styret ønsker likevel å invitere til et fysisk beboermøte for de som ønsker å delta på dette i tillegg. Her vil OBOS prosjekt og Villvin Landskapsarkitekter presentere prosjekter, og det bli anledning til å stille spørsmål. Vi gjør oppmerksom på at dette møtet ikke er en del av generalforsamlingen, det skal derfor ikke avlegges stemmer på dette møtet.

Tid og sted: Lambertseter kirke, 2. desember kl. 18:30.

For analoge stemmesedler: Leveres i styrepostkassen i Radarveien 69 (Grendehuset).

VIKTIG INFORMASJON! Når det gjelder vedlikeholdsprosjekter har styret laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag". Dette dokumentet med vedlegg inneholder viktig informasjon, og det anbefales at dokumentet leses i sin helhet for å få en god oversikt over alle prosjekter og tiltakspakker. Vi gjør oppmerksom på at dokumentet også inneholder viktig informasjon om prosjekter som blir fremmet som informasjonssaker, og dermed ikke er en del av sak 5 til sak 8 i sakslisten nedenfor.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor
5. Nedgravde avfallscontainere
6. Sykkelhotell
7. Inngangspartier og oppganger
8. Garasjeanlegg (A-, B- og C-rekker)

Med vennlig hilsen,
Styret i Knausen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Bjørn Ragnar Strand og Einar Bru er valgt.

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

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **Tell AS – org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. Tell AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen velger Tell AS som borettslagets nye revisor.

Sak 5
Nedgravde avfallscontainere

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Situasjon:

Dagens avfallsbeholdere:

- Nærmer seg slutten av teknisk levetid – flere beholdere har skader

- Medfører mye manuelt arbeid for vaktmester

- Benyttes også av naboer, uten enkel kontroll

- Kan ikke integreres i borettslagets nøkkelfrie system

- Standplasser bærer preg av slitasje og med ujevn grunn

- Er ikke tilpasset mulige fremtidige endringer i kommunens krav til kildesortering.

Hva er foreslått gjort:

Styret ønsker å gjøre borettslaget fremtidsrettet på avfall:

- Erstatte dagens løsninger med nedgravde avfallscontainere for kildesortering
- Adgang styres gjennom det nøkkelfrie systemet

- Løsningen tilpasses mulige fremtidige endringer i kommunens krav til kildesortering
- Bedre estetikk, mindre sjenerende avfall og mindre rotteplager
- Frigjort areal tilpasses tilliggende områder og til å etablere sykkelhotell ref egen sak nedenfor

VIKTIG INFORMASJON! Styret har laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument - se vedlegg "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag" under punkt 6.1 Nedgravde avfallscontainere. Illustrasjoner, plantegninger og oversiktskart ligger også vedlagt.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen stemmer FOR etablering av nedgravde avfallscontainere. Dersom saken ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil styret renovere dagens avfallsbeholdere/standplasser og videreføre nåværende løsning.

Forslag til vedtak

(Styrets innstilling) Erstatte dagens avfallsbeholdere med nedgravde løsninger som innlemmes i nøkkelfritt system.

Sak 6

Sykkelhotell

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Situasjon:

I dag lagres sykkel, elsykler og elsparkesykler hovedsakelig i sykkelboder i kjeller. Det er farlig og ikke brannfaglig anbefalt å oppbevare og lade elsykkelbatterier i ubevoktede kjelleområder i boligblokker.

Hva er foreslått gjort:

I borettslagets utearealplan er det lagt opp til to sykkelhotell med ladeskap for sikker lading, vedlikeholdsstasjon for sykkelreparasjon og vask. Totalt antall sykkelplasser i hotellene anslås å bli 128. Tilgang styres via nøkkelfritt system.

Dagens sykkelboder i kjeller videreføres som areal for langtidslagring av manuelle sykler, vogner og lignende, med låser innlemmet i nøkkelfritt system.

VIKTIG INFORMASJON! Styret har laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument - se vedlegg "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag" under punkt 6.2 Sykkelhotell. Illustrasjoner, plantegninger og oversiktskart ligger også vedlagt.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen stemmer FOR å etablere to sykkelhotell med lademuligheter og integrere tilgang i nøkkelfritt system. Dersom saken ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil det ikke bli etablert sykkelhotell, det må innføres strengere restriksjoner på bruk av dagens sykkelboder.

Forslag til vedtak

(Styrets innstilling) Etablere to sykkelhotell med lademuligheter og integrere tilgang i nøkkelfritt system.

Sak 7

Inngangspartier og oppganger

Forslag fremmet av:
Styret

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Inngangspartiene og oppgangene fremstår i dag som slitte og uensartede:

- Ulike farger, gammel maling, og flere steder ujevne og umoderne overflater
- Mange forskjellige leilighetsdører med ulike bruntoner og ulik standard
- Synlig «kaos» av kabler fra sikringsskap inn til leiligheter
- Gamle ringeklokker, lister og karmer med ulik utførelse
- Brannvernkontroll (Firesafe) har avdekket at:
- Fellesdører til loft, kjeller og vaskerom ikke tilfredsstiller dagens brannkrav
- 19 leilighetsdører ikke oppfyller krav til brannmotstand

Vedtektene legger ansvar på styret for å påse at dette bringes i orden. Ordningen der beboer selv har betalt for ny leilighetsdør har pågått over tid, men har gitt et ujevnt resultat.

Inngangsdørene til oppgangene er av eldre type, med økende problemer med å skaffe slitedeler. Enkelte dører har vist seg å ikke være mulig å utbedre fullt ut. Med stadig behov for utbedringer og tilpasninger, betyr dette uforholdsmessige store kostnader. Belegningsstein fra inngang til gangvei/asfalt er flere steder skadet.

Dagens postkasser kan ikke enkelt innlemmes i borettslagets nøkkelfrie system.

VIKTIG INFORMASJON! Styret har laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument - se vedlegg "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag" under punkt 4. Inngangspartier og oppganger.

Generalforsamlingen skal først ta stilling til saken:

(FOR) - Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger

(MOT) - Gjennomføre kun nødvendig vedlikehold

Generalforsmalingen skal deretter ta stilling til dørpumper:

(ALTERNATIV 1) - Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, *uten* dørautomatikk på alle oppgangsdører (monteres kun ved dokumentert behov)

(ALTERNATIV 2) Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, *med* dørautomatikk på alle oppgangsdører.

Styrets innstilling
Styret ønsker at generalforsamlingen stemmer:

FOR (SAKEN) gjennomføring av hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger

FOR (ALTERNATIV 1) dørautomatikk tas ikke med.

Dersom SAKEN ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil styret sette i gang med det som vurderes som nødvendig vedlikehold.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Inngangspartier og oppganger
- Mot Inngangspartier og oppganger

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. (Styrets innstilling) Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, uten dørautomatikk på alle oppgangsdører (monteres kun ved dokumentert behov).
2. Gjennomføre hele planen inkludert dørpumpe på alle oppgangsdører.

Sak 8
Garasjeanlegg (A-, B- og C-rekker)

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har i dag:

- A-rekkene (A1 og A2): 2 garasjerekker mot T-banen, totalt 56 plasser
- B-rekken: 1 garasjerekke i terreng mot RV 64/66, 20 plasser
- C-rekken: 5 garasjerom under blokkene, 10 plasser

Tilstandsrapportene fra OBOS Prosjekt og Multiconsult viser blant annet:

- Sviktende grunnmasser og setningsskader, særlig ved A-rekkene nær T-banen
- Skader i fundamenter og bærevegger, sprekker og skjeve porter
- Råteskader og fuktskader på bygningsdelene

- På B-rekken: utbøyd bakvegg og høyt vann- og jordtrykk mot konstruksjonen
- På C-rekken: betongskader og kloridnivåer over anbefalte grenseverdier i bæresøyler under blokkene.

Fagrapportene konkluderer med at dagens anlegg har et sterkt behov for omfattende rehabilitering og at A-rekkene etter en faglig vurdering bør rives og bygges opp på nytt for å få en trygg og varig løsning.

Beliggenheten inntil T-banen innebærer også krav om dispensasjon og tillatelser etter jernbanelovgivningen. Styret, OBOS Prosjekt og arkitekt er i dialog med Sporveien. Vi har tro på at det finnes løsninger som gjør søknad om byggetillatelse mulig.

Dagens leiepriser for garasje dekker verken løpende vedlikehold eller den nødvendige hovedombyggingen.

VIKTIG INFORMASJON! Styret har laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument - se vedlegg "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag" under punkt 3. Garasjeanlegg (A-, B- og C-rekker).

Styrets innstilling

Styret ønsker at det stemmes MOT denne saken: borettslaget søker nødvendige tillatelser og bygger garasjer i A-rekkene, med parkeringsplasser som reserveløsning dersom tillatelser ikke oppnås. Å bygge parkeringsplasser er å anse som vesentlig endring og krever 2/3 flertall.

Dersom saken ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil borettslaget i stedet gjennomføre rehabilitering av garasjeanleggene der A-rekkene rives og bygges opp som nye garasjer, forutsatt nødvendige tillatelser. Dersom slik tillatelse ikke gis, etableres parkeringsplasser i A-rekkene, mens B- og C-rekken rehabiliteres som garasjer.

Forslag til vedtak

Borettslaget rehabiliterer B- og C-rekken som garasjer og etablerer åpne parkeringsplasser i A-rekkene.

Vedlegg

1. Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag.pdf
2. nedgravd avfallssystem og sykkelhotell - plantegninger.pdf
3. nedgravd avfallssystem og sykkelhotell - bilder.pdf
4. økning av felleskostander.pdf
5. økonomi prosjekter.pdf
6. økonomi garasjeanlegg.pdf
7. beregning per andel (fordelingsnøkkel).pdf
8. presentasjon OBOS prosjekt.pdf

Fullstendig saksfremstilling: Større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag

1. Innledning

Styret har de siste årene fått mange innspill om behov for oppussing, vedlikehold og oppgradering av ulike deler av borettslaget. På generalforsamlingen våren 2025 varslet vi at vi ville komme tilbake med en samlet sak om flere større vedlikeholdsprosjekter.

For å sikre faglige vurderinger og realistiske kostnadsanslag har styret engasjert:

- OBOS Prosjekt til tilstandsvurderinger, anbefalinger og kostnadsoverslag
- Multiconsult til vurderinger av særlig garasjeanlegg og betongkonstruksjonen
- Villvin landskapsarkitekter til oppfølging av allerede vedtatt utearealplan

Styret har etter borettslagsloven fullmakt til å beslutte nødvendig vedlikehold. Flere av tiltakene som nå legges frem, er å regne som slikt nødvendig vedlikehold. Samtidig ser vi at når man først går inn med større arbeider, er det ofte økonomisk fornuftig å gjennomføre enkelte oppgraderinger samtidig, for å unngå dobbeltarbeid og unødvendige kostnader senere.

I denne saken gjør styret derfor to ting:

1) Informerer om det vi vurderer som helt nødvendig vedlikehold.

2) Ber generalforsamlingen ta stilling til enkelte oppgraderinger og veivalg, der styret mener det er lurt å gjøre mer nå for å spare kostnader på sikt og øke verdiene i borettslaget.

Som vedlegg følger oversikter over prosjektøkonomi, tegninger/illustrasjoner fra Villvin landskapsarkitekter, samt faglige presentasjoner fra OBOS Prosjekt.

2. Balkonger og fasader

2.1 Situasjon

Balkonger og fasader har et betydelig oppdemmet vedlikeholdsbehov:

- Maling og murpuss på balkonger har slitt og skadet overflate
- Trepanel og vinduer/dører mot den enkelte leilighet er stedvis værslitt og med råteskader
- Den malte sokkelen på fasadene har avskalling og skader
- Maling på utstikkere/gesimser har avskallinger

OBOS Prosjekt har gjennomført tilstandsvurdering og det er innhentet tilbud fra entreprenør.

2.2 Hva er planlagt utført

- Nedsliping og maling av alle synlige overflater på balkongene (unntatt gulv)
- Maling av trepanel og vinduer/dører på fasadene inn mot leilighetene, inkludert utskifting av råteskadd treverk
- Pussing og maling av den malte sokkelen på fasaden
- Pussing og maling av utstikkere/gesimser

Dette arbeidet er i hovedsak å regne som nødvendig vedlikehold.

2.3 Økonomi

Det er allerede gjennomført en anbudsrunde der fire entreprenører har gitt tilbud, og styret har etter en helhetsvurdering valgt å gå videre med Thorendahl AS. Total prosjektkostnad er anslått til kr 16,1 millioner.

Alle tiltak som skal gjennomføres vil føre til en økning i felleskostnadene på anslagsvis 4,9 % eller kr 258 i gjennomsnitt per leilighet per måned (for å beregne økningen av felleskostnadene knyttet til en spesifikk andel se vedlegg 6).

Prosjektkalkylen er utarbeidet av OBOS Prosjekt i henhold til innhentet tilbud, og med tillegg for uforutsette kostnader og kostnader knyttet til byggeledelse. Det er forutsatt at prosjektet finansieres i sin helhet ved opptak av lån og økning i fellesgjelden. Ved beregning av felleskostnadene er dagnes rentenivå lagt til grunn og lån med løpetid på 30 år. Se vedlegg 3 for alternative beregninger med annen løpetid og rentenivå.

2.4 Styrets vurdering og innstilling

Arbeidet på balkonger og fasader er i praksis uunngåelig for å sikre bygningsmassen og verdiene i borettslaget. Utsettelse vil gi økte skader og høyere kostnader senere.

Tiltakene gjennomføres som nødvendig vedlikehold og fremmes som informasjonssak for generalforsamlingen.

3. Garasjeanlegg (A-, B- og C-rekker)

3.1 Situasjon

Borettslaget har i dag:

- A-rekkene (A1 og A2): 2 garasjerekker mot T-banen, totalt 56 plasser
- B-rekken: 1 garasjerekke i terreng mot RV 64/66, 20 plasser
- C-rekken: 5 garasjerom under blokkene, 10 plasser

Tilstandsrapportene fra OBOS Prosjekt og Multiconsult viser blant annet:

- Sviktende grunnmasser og setningsskader, særlig ved A-rekkene nær T-banen
- Skader i fundamenter og bærevegger, sprekker og skjeve porter
- Råteskader og fuktskader på bygningsdelene
- På B-rekken: utbøyd bakvegg og høyt vann- og jordtrykk mot konstruksjonen
- På C-rekken: betongskader og kloridnivåer over anbefalte grenseverdier i bæresøyler under blokkene

Fagrapportene konkluderer med at dagens anlegg har et sterkt behov for omfattende rehabilitering og at A-rekkene etter en faglig vurdering bør rives og bygges opp på nytt for å få en trygg og varig løsning.

Beliggenheten inntil T-banen innebærer også krav om dispensasjon og tillatelser etter jernbanelovgivningen. Styret, OBOS Prosjekt og arkitekt er i dialog med Sporveien. Vi har tro på at det finnes løsninger som gjør søknad om byggetillatelse mulig.

Dagens leiepriser for garasje dekker verken løpende vedlikehold eller den nødvendige hovedombyggingen.

3.2 Prinsipper for finansiering og veivalg

Styret mener at garasjene i størst mulig grad bør være selvfinansierende gjennom leieinntekter. Samtidig finnes det en markedspris for hva det er realistisk å ta i leie for garasje og parkeringsplass i området.

- Vi legger til grunn at leieprisene etter utbygging justeres til nivå tilsvarende sammenlignbare borettslag og aktører i nærområdet.
- Inntekter fra leie skal så langt som mulig dekke renter og avdrag på den delen av lånet som kan henføres til garasjeanleggene.
- Eventuelle kostnader som ikke kan dekkes av dette, må dekkes av felleskostnadene – garasjene er et tilbud til alle beboere, med ventelister.

Noen borettslag har valgt å erstatte garasjer med åpne parkeringsplasser for å redusere anleggskostnaden. Styret har derfor bedt om utredning av to hovedalternativer.

3.3 Hva er planlagt utført

C-rekken (under blokkene):

- C-rekken må rehabiliteres uansett. Her er det både nødvendige tiltak på bærekonstruksjoner og behov for oppgradering av overflater.
- I begge alternativer videreføres C-rekken som garasjer.

B-rekken (mot RV 64/66):

- Fagfolk vurderer at deler av betongkonstruksjon og fundamenter kan gjenbrukes, mot omfattende betongutbedring og forbedret drenering.
- I begge alternativer beholder vi garasjeplasser her.

A-rekkene (mot T-banen):

- A-rekkene har størst skader og ligger nærmest T-banen. Faglig anbefaling er riving, utbedring av grunnforhold og bygging av nytt anlegg.
- Her står vi overfor et reelt veivalg: oppføre nye garasjebygg, eller etablere åpne parkeringsplasser.

3.4 Styrets vurdering

Styret har etter dialog med fagmiljøet kommet til at:

- Behovet for vedlikehold er omfattende - noe må gjøres nå
- Garasjer gir klart høyere og mer stabile leieinntekter enn åpne parkeringsplasser.
- Forskjellen i investeringskostnad mellom garasjer og parkeringsplasser spises i stor grad opp av lavere inntekter fra åpne plasser over tid.
- Dersom alle plasser ikke blir utleid internt, gir garasjer langt bedre mulighet for å leie ut eksternt til markedspris.
- Siden B- og C-rekkene uansett må være garasjer, blir den reelle besparelsen ved å velge parkeringsplasser i A-rekkene mindre enn det totalbeløpet kan gi inntrykk av.

Styret vurderer derfor det som økonomisk mest fornuftig å gjenoppbygge A-rekkene som garasjer, forutsatt at nødvendige tillatelser/byggetillatelser gis.

Dette er samlet sett å anse som nødvendig vedlikehold, men selve valget mellom garasje og parkeringsplass i A-rekkene ønsker vi at generalforsamlingen tar stilling til.

3.5 Økonomi

Det vil være en grense for hvor høy leieprisen på garasjer og parkeringsplasser kan være. Prosjektkalkylene for begge alternativene viser såpass høye investeringskostnader at leieinntekter fra garasjer og p-plasser ikke kan dekke finansieringskostnadene alene på kort sikt - deler av lånebetjeningen må nødvendigvis dekkes av borettslaget over felleskostnadene.

Per i dag er det kun utført en enkel analyse basert på et øyeblikksbilde for å sammenlikne alternativene. Analysen tar dermed ikke hensyn til inflasjon, og at det er rimelig å anta at leienivået kan øke i årene som kommer, samtidig som lånet med tiden vil spises opp av inflasjon. Med dette bakteppet er det grunn til å anta at tallene som presenteres her etter alt å dømme overvurderer den reelle belastningen som skyves over på felleskostnadene over garasjenes levetid.

Dersom det gjennomføres en rehabilitering av alle garasjerekkene (ref. punkt 3.6 styrets innstilling og forslag til vedtak – valg MOT), må felleskostnadene økes med anslagsvis 2,6% eller kr 136 i gjennomsnitt per leilighet per måned. Dersom B- og C-rekkene rehabiliteres og det etableres parkeringsplasser i A-rekkene (ref. punkt 3.6 styrets innstilling og forslag til vedtak – valg FOR), må felleskostnadene økes med anslagsvis 1,8% eller kr 94 i gjennomsnitt per leilighet per måned. I analysen er det for enkelhets skyld antatt et leienivå på ca kr 1 400 per måned for garasjer, ca kr 250 kr per måned for parkeringsplasser, rente på dagens nivå og lån med 30 års løpetid. Det vil som sagt være en grense for hvor høy leieprisen på garasjer og parkeringsplasser kan være, men vi mener at garasjer har større potensiale for en stabil inntekt som i størst mulig grad skåner fellesutgiftene.

3.6 Styrets innstilling og forslag til vedtak

Styret anbefaler at vi søker nødvendige tillatelser og bygger garasjer i A-rekkene, med parkeringsplasser som reserveløsning dersom tillatelser ikke oppnås. Å bygge parkeringsplasser er å anse som vesentlig endring og krever 2/3 flertall.

Valg:

> (FOR) - Borettslaget rehabiliterer B- og C-rekken som garasjer og etablerer åpne parkeringsplasser i A-rekkene.
>
> ***(MOT) - (Styrets innstilling) Borettslaget gjennomfører rehabilitering av garasjeanleggene der A-rekkene rives og bygges opp som nye garasjer, forutsatt nødvendige tillatelser. Dersom slik tillatelse ikke gis, etableres parkeringsplasser i A-rekkene, mens B- og C-rekken rehabiliteres som garasjer.***

4. Inngangspartier og oppganger

4.1 Situasjon

Inngangspartiene og oppgangene fremstår i dag som slitte og uensartede:

- Ulike farger, gammel maling, og flere steder ujevne og umoderne overflater
- Mange forskjellige leilighetsdører med ulike bruntoner og ulik standard
- Synlig «kaos» av kabler fra sikringsskap inn til leiligheter
- Gamle ringeklokker, lister og karmer med ulik utførelse
- Brannvernkontroll (Firesafe) har avdekket at:
- Fellesdører til loft, kjeller og vaskerom ikke tilfredsstiller dagens brannkrav
- 19 leilighetsdører ikke oppfyller krav til brannmotstand

Vedtektene legger ansvar på styret for å påse at dette bringes i orden. Ordningen der beboer selv har betalt for ny leilighetsdør har pågått over tid, men har gitt et ujevnt resultat.

Inngangsdørene til oppgangene er av eldre type, med økende problemer med å skaffe slitedeler. Enkelte dører har vist seg å ikke være mulig å utbedre fullt ut. Med stadig behov for utbedringer og tilpasninger, betyr dette uforholdsmessige store kostnader. Belegningsstein fra inngang til gangvei/asfalt er flere steder skadet.

Dagens postkasser kan ikke enkelt innlemmes i borettslagets nøkkelfrie system.

4.2 Hva er planlagt utført

Oppganger:

- Maling/oppussing av vegger, tak og rekkverk i tidsriktige farger
- Helsparkling av ujevne vegger der det trengs
- Etablering av enhetlige kabelkanaler fra sikringsskap til leilighet
- Rens og rehabilitering av dagens terrassotrapper/gulv
- Enhetlig listverk og foringer til felles dører, vinduer og leilighetsdører
- Lakkering/maling av sikringsskap og gamle søppelsjaktluker
- Nye ringeklokker til leilighetsdørene
- Dører og nøkkelfritt system:
- Utskifting av alle fellesdører til loft, kjeller og vaskeri til dører som tilfredsstiller brannkrav, og som innlemmes i borettslagets nøkkelfrie system
- Utskifting av inngangsdører til oppgangene. Dørpumper monteres kun der det er behov, ikke generelt
- For 16 leilighetsdører som ikke oppfyller brannkrav, gjennomføres obligatorisk utskifting etter ordningen beskrevet under for å sikre likebehandling.

Leilighetsdører generelt:

- Styret ønsker å etablere én farge og ett uttrykk på leilighetsdørene ut mot oppgangen
- I pakken avsettes et beløp (kr 3 500,- pr. dør) til grundig maling av eksisterende dør i ny farge
- Beboere som ønsker ny dør nå, kan få rabatt tilsvarende malekostnaden, samt montering og listing inkludert i fellespakken nå. Pris gjennom felles innkjøp kan også slå gunstig ut.
- Kostnad for ny dør kan tilbys finansiert gjennom felles lån eller annen løsning per boenhet

Inngangspartier og uteareal nær inngang:

- Eksisterende fliser utenfor inngang fjernes, mur pusses slett
- Innganger til kjeller males
- Sorte heller utenfor inngangspartiene beholdes, men fuger og skader utbedres
- Belegningsstein fra innganger til asfalt/gangvei byttes til samme type som i vedtatt utearealplan, fremfor å bruke midler på å vedlikeholde gammel type stein

Postkasser:

- Dagens postkasser byttes ut med nye som kan innlemmes i det nøkkelfrie systemet. Hvis dette ikke gjøres nå, vil deler av arbeidet i oppgangene måtte gjøres om igjen senere.

4.3 Økonomi

Total prosjektkostnad for alle tiltak minus dørautomatikk er anslått til kr 33 610 000. Dersom alle tiltak gjennomføres (ref. punkt 4.4 styrets innstilling og valg – FOR saken og med ALTERNATIV 1), vil dette føre til en økning i felleskostnadene på anslagsvis *10,2%*. Dette utgjør kr 538 i gjennomsnitt per leilighet per måned.

Total prosjektkostnad for dørautomatikk er anslått til kr 3 520 000. Dersom alle tiltak gjennomføres og det i tillegg monteres dørpumper på oppgangsdører (ref. punkt 4.4 styrets innstilling og valg – FOR saken og med ALTERNATIV 2), vil dette føre til en ytterligere økning i felleskostnadene på *1,1%, som betyr en total økning på anslagsvis 11,3%*. Dette utgjør kr 594 i gjennomsnitt per leilighet per måned.

Total prosjektkostnad for tiltak som anses som nødvendig vedlikehold er kr 23 900 000. Nødvendig vedlikehold og som er tiltak som må gjennomføres uansett (ref. punkt 4.4 styrets innstilling og valg – MOT saken), vil medføre en økning i felleskostnadene på anslagsvis 7,3% eller kr 383 i gjennomsnitt per leilighet per måned.

Forskjellen mellom en gjennomføring av kun nødvendig vedlikehold og en gjennomføring av hele den utarbeidede planen som innebærer en full rehabilitering av trapperom og inngangspartier (minus dørautomatikk), er kr 155 i gjennomsnitt per leilighet per måned.

Denne merkostnaden må vurderes opp mot det som tilføres av merverdi som tilleggstiltakene og en full rehabilitering fører med seg i form av vesentlig bedre estetisk utrykk og helhetsinntrykk.

Prosjektkalkylen er utarbeidet av OBOS Prosjekt på grunnlag av deres erfaring og etter beste evne, med tillegg for uforutsette kostnader og kostnader knyttet til byggeledelse. Det er antatt at prosjektene finansieres i sin helhet ved opptak av lån og økning i fellesgjelden. Ved beregning av felleskostnadene er dagnes rentenivå lagt til grunn og lån med løpetid på 30 år. Se vedlegg 6 for alternative beregninger med annen løpetid og rentenivå.

Det aller meste i dette prosjektet anses som nødvendig vedlikehold og lovpålagt brannteknisk oppgradering. Den mindre delen som er «ekstra» gjelder særlig:

- Enhetlige lister og utforinger for å oppnå et helhetlig uttrykk
- Nye postkasser tilpasset nøkkelfritt system
- Nye kabelkanaler og ringeklokker
- Maling/lakkering av sikringsskap og søppelsjaktdører
- Bytte av belegningsstein til den nye typen fra utearealplanen
- Helsparkling av ujevne vegger for å nullstille alle trapperom
- Fjerning av de hvite og brune flisene utenfor inngangsdørene.

Styret mener det vil være økonomisk ufornuftig å la være å ta med disse mindre oppgraderingene nå, når vi likevel skal inn og gjøre omfattende arbeid.

Når det gjelder dørpumper, mener styret at dette ikke bør monteres i alle oppganger, da det er kostbart og NAV uansett dekker behov for dørpumpe for beboere som har helsebehov i kortere eller lengre perioder.

4.4 Styrets innstilling og valg

Valg 1 (saken) for eller mot full rehabilitering:

> ***(FOR) - (Styrets innstilling) Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger.***
>
> *(MOT) – Gjennomføre kun nødvendig vedlikehold (uten de foreslåtte oppgraderingene)*

Valg 2 med eller uten dørpumper (gjennomføres kun om styrets innstilling følges i Valg 1):

> ***(ALTERNATIV 1) - (Styrets innstilling) Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, uten dørpumpe på alle oppgangsdører (monteres kun ved dokumentert behov).***
>
> *(ALTERNATIV 2) – Gjennomføre hele den utarbeidede planen, med dørpumpe på alle oppgangsdører.*

5. Bunnledninger – kloakk fra blokkene til hovednettet

5.1 Situasjon

Tilstandsvurderinger har avdekket elde og slitasje på flere bunn- og uttrekksledninger fra blokkene og ut til kommunalt nett. Dette har allerede betydning for blant annet rotteproblematikk i nærområdet.

5.2 Hva er planlagt utført

I tråd med faglige anbefalinger foreslås utskifting eller strømperenovering av de mest utsatte bunn- og uttrekksledningene.

5.3 Økonomi

Prosjektet er i en tidlig fase der kun kartlegging og vurdering av rørene er utført per i dag, og OBOS Prosjekt er i ferd med å utarbeide en kravspesifikasjon som skal brukes til å innhente tilbud. Etter vurderingene som er gjort, har OBOS prosjekt anslått at prosjektkostnaden vil ligge i intervallet fra kr 3 til kr 5 millioner. Dette betyr at prosjektet vil gi en økning i felleskostnadene mellom anslagsvis 0,9 % og 1,5%, eller mellom kr 48 og kr 80 i gjennomsnitt per leilighet per måned.

5.4 Styrets innstilling

Dette er klart nødvendig vedlikehold for å sikre vann- og avløpssystemet og redusere risiko for skader og rotteproblemer. Tiltaket fremmes som informasjonssak, med styrets beslutning om gjennomføring.

6. Uteområder

6.1 Nedgravde avfallscontainere

Situasjon

Dagens avfallsbeholdere:

- Nærmer seg slutten av teknisk levetid – flere beholdere har skader
- Medfører mye manuelt arbeid for vaktmester
- Benyttes også av naboer, uten enkel kontroll
- Kan ikke integreres i borettslagets nøkkelfrie system
- Standplasser bærer preg av slitasje og med ujevn grunn
- Er ikke tilpasset mulige fremtidige endringer i kommunens krav til kildesortering.

Hva er foreslått gjort

Styret ønsker å gjøre borettslaget fremtidsrettet på avfall:

- Erstatte dagens løsninger med nedgravde avfallscontainere for kildesortering
- Adgang styres gjennom det nøkkelfrie systemet
- Løsningen tilpasses mulige fremtidige endringer i kommunens krav til kildesortering
- Bedre estetikk, mindre sjenerende avfall og mindre rotteplager
- Frigjort areal tilpasses tilliggende områder og til å etablere sykkelhotell ref sak under punkt 6.2 nedenfor.

Standplassene for nedgravd avfallssystem kan ha andre lokasjoner enn tidligere. Plassering av standplasser er gjort for å tilfredsstille krav som er satt av renovasjonsetaten.

Se vedlegg 1 og 2 for illustrasjoner, plantegninger og oversiktskart.

Økonomi

Det er allerede gjennomført en tilbudsinnhenting der fire entreprenører ble invitert, hvorav tre valgte å gi tilbud. Styret har etter en helhetsvurdering valgt å gå videre med Vidar Østre AS. Tilbudet omfatter både etablering av nedgravd avfallssystem og sykkelhotell med tilhørende arbeider i grøntområdene.

Andelen av prosjektkostnaden som omfatter etablering av nedgravd avfallssystem med tilhørende arbeider, er anslått til kr 4,52 millioner. Dette betyr at marginalkostnaden til prosjektet utover det som anses som nødvendig vedlikehold er anslagsvis kr 2,72 millioner. Dersom tiltaket gjennomføres (ref. styrets innstilling nedenfor), vil dette isolert sett gi en økning i felleskostnadene på anslagvis 0,8% eller kr 44 i gjennomsnitt per måned per leilighet (for å beregne økningen av felleskostnadene knyttet til en spesifikk andel - se vedlegg 6).

Dersom generalforsamlingen ikke ønsker å etablere nedgravd avfallssystem, må det uansett gjennomføres nødvendig vedlikehold av eksisterende standplasser og avfallsbeholdere. Det er utarbeidet en prosjektkalkyle som viser at dette har en kostnad på anslagsvis kr 1,8 millioner. Dette innebærer i så fall til en økning i felleskostnadene på anslagvis 0,5% eller kr 29 i gjennomsnitt per måned per leilighet.

Prosjektkalkylen er utarbeidet i henhold til innhentet tilbud, og med tillegg for uforutsette kostnader og kostnader knyttet til byggeledelse. Det er forutsatt at prosjektene finansieres i sin helhet ved opptak av lån og økning i fellesgjelden. Ved beregning av felleskostnadene er dagnes rentenivå lagt til grunn og lån med løpetid på 30 år. Se vedlegg 3 for alternative beregninger med annen løpetid og rentenivå.

Styrets innstilling og valg

Valg:

> ***(FOR) - (Styrets innstilling) Erstatte dagens avfallsbeholdere med nedgravde løsninger som innlemmes i nøkkelfritt system.***
>
> (MOT) – Videreføre dagens løsning (nødvendig vedlikehold utføres).

6.2 Sykkelhotell

Situasjon

I dag lagres sykkel, elsykler og elsparkesykler hovedsakelig i sykkelboder i kjeller. Det er farlig og ikke brannfaglig anbefalt å oppbevare eller lade elsykkelbatterier i ubevoktede kjelleområder i boligblokker.

Hva er foreslått gjort

I borettslagets utearealplan er det lagt opp til to sykkelhotell med ladeskap for sikker lading, vedlikeholdsstasjon for sykkelreparasjon og vask. Totalt antall sykkelplasser i hotellene anslås å bli 128. Tilgang styres via nøkkelfritt system.

Dagens sykkelboder i kjeller videreføres som areal for langtidslagring av manuelle sykler, vogner og lignende, med låser innlemmet i nøkkelfritt system.

Se vedlegg 1 og 2 for illustrasjoner, plantegninger og oversiktskart.

Økonomi

Det er allerede gjennomført en tilbudsinnhenting der fire entreprenører ble invitert, hvorav tre valgte å gi tilbud. Styret har etter en helhetsvurdering valgt å gå videre med Vidar Østre AS. Tilbudet omfatter både etablering av nedgravd avfallssystem og sykkelhotell med tilhørende arbeider i grøntområdene.

Andelen av prosjektkostnaden som omfatter etablering av sykkelhotell med tilhørende arbeider, er anslått til kr 4,61 millioner. Dersom tiltaket gjennomføres (ref. styrets innstilling nedenfor), vil dette vil gi en økning i felleskostnadene på anslagvis 1,4% eller kr 74 i gjennomsnitt per måned per leilighet (for å beregne økningen av felleskostnadene knyttet til en spesifikk andel - se vedlegg 6).

Prosjektkalkylen er utarbeidet i henhold til innhentet tilbud, og med tillegg for uforutsette kostnader og kostnader knyttet til byggeledelse. Det er forutsatt at prosjektene finansieres i sin helhet ved opptak av lån og økning i fellesgjelden. Ved beregning felleskostnadene er dagnes rentenivå lagt til grunn og lån med løpetid på 30 år. Se vedlegg 3 for alternative

beregninger med annen løpetid og rentenivå.

Å bygge sykkelhotell er å anse som vesentlig endring og krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling og valg

Valg:

> ***(FOR) - (Styrets innstilling) Etablere to sykkelhotell med lademuligheter og integrere tilgang i nøkkelfritt system.***
>
> (MOT) - Ikke etablere sykkelhotell - strengere restriksjoner ved bruk av dagens bruk av sykkelboder utredes.

7. Det samlede økonomiske bildet

Siden saken som gjelder rehabilitering av garasjer i første rekke handler om et veivalg, og at det fortsatt er en del usikkerhet knyttet til hvordan inntekts- og kostnadsstrømmen vil se ut i fremtiden, inngår ikke garasjeprosjektet i tallene nedenfor. Under punkt 3 er garasjeprosjektets økonomi omtalt, der det vises til at prosjektet vil gi en økning i felleskostnadene. Denne økningen vil i så fall komme i tillegg til økningene som er omtalt her under punkt 7.

Dersom generalforsamlingen følger styrets innstilling i alle saker, betyr dette at alle prosjekter vil bli gjennomført i tiden som kommer foruten installering av dørautomatikk. Dette betyr i så fall at fellesgjelden vil øke med anslagsvis kr 190 600 i gjennomsnitt per leilighet. Videre vil dette medføre en økning i felleskostnadene på anslagsvis 19,4% eller kr 1022 per måned per leilighet.

Nødvendig vedlikehold må gjennomføres uansett og omfatter tiltak som vil øke fellesgjelden med anslagsvis kr 139 700 i gjennomsnitt per leilighet. Nødvendig vedlikehold vil medføre en økning i felleskostnadene på anslagsvis 14,3% eller kr 749 per måned per leilighet. Generalforsamlingen skal ta stilling til gjennomføringen av tiltakspakker utover nødvendig vedlikehold, som til sammen utgjør en økning i felleskostnadene på inntil 6,3% eller kr 329 per måned per leilighet.

Se vedlegg 3 *økning av felleskostnader* for en totaloversikt over effekten de forskjellige tiltakspakkene har på felleskostnadene. Se vedlegg 4 *økonomi prosjekter* for en oversikt over prosjekter og nøkkeltall.

I denne innkallingen er dagens rentenivå og lånefinansiering med 30 års løpetid lagt til grunn ved beregning av felleskostnadene. I rentemarkedet er det en forventning om at rentenivået skal ned i tiden som kommer. Norges Bank sin rentebane viser også en

forventing om rentenedgang de neste årene. Dette betyr i så fall at finansieringskostnadene etter alt å dømme vil ligge lavere enn det som ligger til grunn for beregningene i denne innkallingen. En rentenedgang vil ha en positiv effekt på felleskostnadene som ikke er tatt hensyn til i denne innkallingen. Se vedlegg 3 *økning av felleskostnader* for en oversikt som viser hvordan endring i renter og løpetid kan påvirke nivået på felleskostnadene.

Anslag for økning i felleskostnader som kommer frem i denne innkallingen, viser virkningen prosjektene har i utgangspunktet rett etter prosjektets gjennomføring. Gitt uendret rentenivå, vil lånets verdi og realkostnad reduseres over tid i takt med inflasjon. Altså er det rimelig å anta at finansieringskostnadens relative andel av felleskostnadene vil avta med tiden.

Dersom alle tiltakspakker blir gjennomført (minus dørautomatikk), innebærer dette i så fall et vedlikeholdsmessig løft som også fanger opp de fleste større og nødvendige tiltak som vedlikeholdsplanen peker på og må utføres de nærmeste årene (utarbeidet av OBOS prosjekt i høst). Dermed er det er rimelig å anta at prosjektene vil redusere det antatte vedlikeholdsbehovet de nærmeste årene, og følgelig at uregelmessige økninger av vedlikeholdskostnadene unngås.

Foreløpig budsjett for 2026 indikerer at felleskostnadene bør økes med anslagsvis 3% for å sikre god og forsvarlig drift i 2026. Vær oppmerksom på at tallene som kommer frem i dette dokumentet med tilhørende vedlegg, kun innbefatter prosjektrelaterte kostnader og kommer i tillegg til økningen i driftsbudsjettet.

8. Fremtidige større prosjekter

Styret har fått utarbeidet en helhetlig vedlikeholdsplan for borettslaget. De fleste større og nødvendige tiltak som planen peker på, håndteres gjennom denne pakken.

Styret forventer ikke nye, store og kostnadsdrivende prosjekter de neste fem årene, forutsatt at denne pakken vedtas og gjennomføres.

Det neste sannsynlige større prosjektet er bytte av vinduer og balkongdører. Siden disse nå males og vedlikeholdes utvendig, anslås dette å ligge 8–15 år frem i tid. I mellomtiden vil enkeltvinduer og dører selvsagt kunne skiftes ved behov som ledd i løpende vedlikehold.

9. Avslutning

Styret har brukt mye tid og ressurser sammen med fagmiljøene for å sette sammen en helhetlig, langsiktig og økonomisk forsvarlig pakke for Knausen borettslag. Målet er:

- å nullstille etterslep på større vedlikehold
- å sikre bygningsmassens tekniske standard

- å øke verdien på leilighetene
- å gjøre borettslaget mer moderne, trygt og praktisk i bruk – blant annet gjennom ett samlet nøkkelfritt system og bedre løsninger for avfall, sykkel og fellesarealer

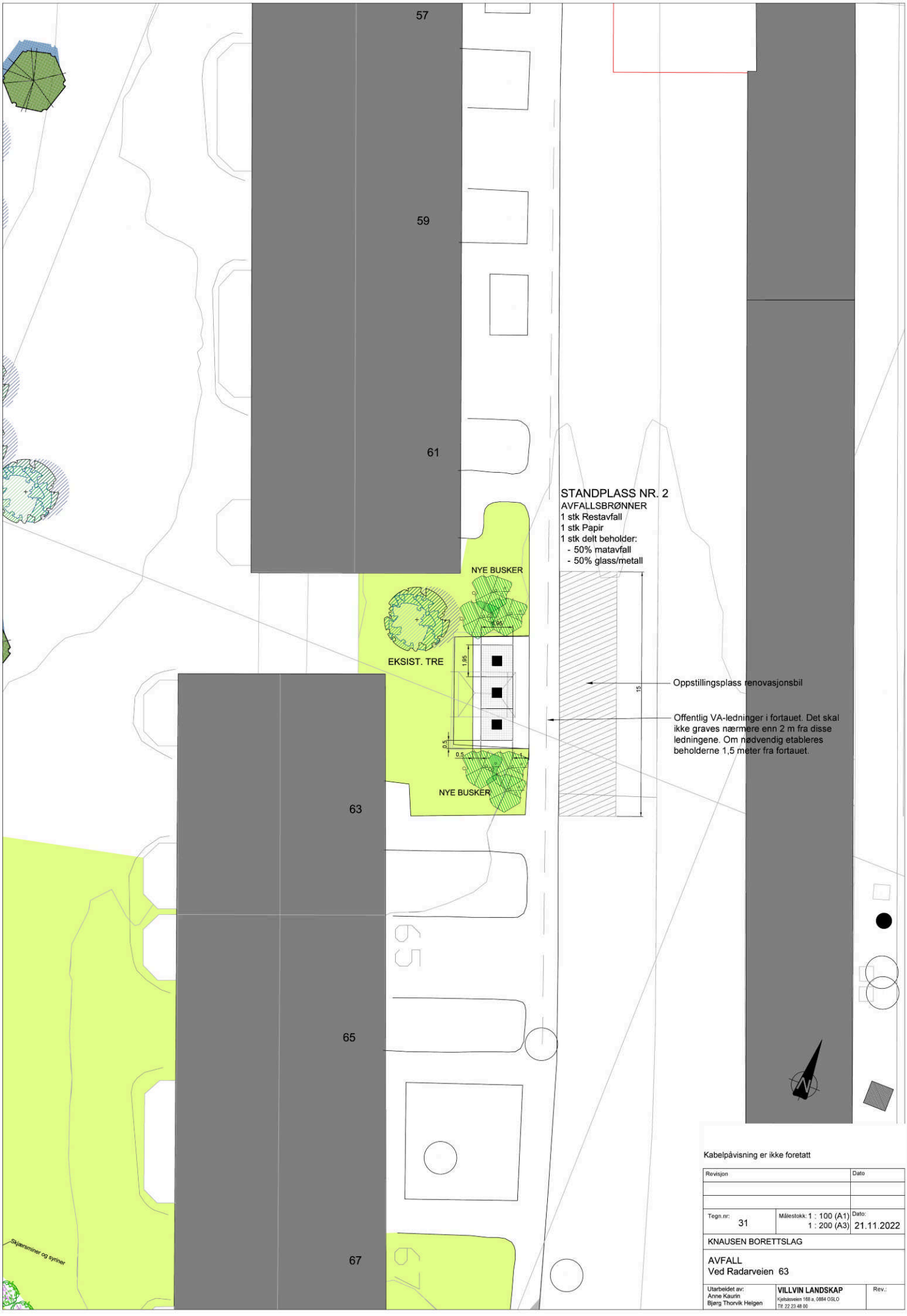
Flere av prosjektene kan også utløse ENØK-støtte eller andre tilskudd som ikke er fullt ut innarbeidet i dagens kostnadsbilder.

Styret mener at denne pakken vil sette Knausen borettslag i en god posisjon for mange år fremover, og anbefaler at generalforsamlingen stiller seg bak styrets innstillinger i de veivalgene som skal tas.



Tegn.nr: 50	Målestokk: 1 : 500 (A1) 1 : 1000 (A3)	Dato: 09.01.2023
KNAUSEN BORETTSLAG		
OVERSIKTSKART SYKKELBODER OG AVFALLSBRØNNER		
Utarbeidet av: Anne Kaurin Bjørg Thorvik Helgen	**VILLVIN LANDSKAP** Kjelsåsveien 168 a, 0884 OSLO Epost: post@villvin.com	Rev.:


EKSISTERENDE FURU
VA-ledning
+163,79
LYKTESTOLPE
+163,71
STANDPLASS NR. 1
AVFALLSBRØNNER
2 stk Restavfall
2 stk papir
1 stk delt beholder:
- 50% matavfall
- 50% glass/metall
ca. 22,00
SITTEPLASS
Møbler fra Vestre:
VIA benker og bord
+163,74 (kart)
KUM (må måles inn)
STI
Grense for graving nær vannledning
VA-ledning
+164,00
+163,66
LYKTESTOLPE
+163,75
Oppstillingsplass renovasjonsbil
Mål er angitt til senter eksisterende stolpe. Det er krav til 1 meter avstand mellom stolpe og avfallsbrønn.
Dersom stolpe flyttes 3,8 m mot sør, blir det en mer konsentrert løsning, og en unngår konflikt med VA-ledninger i grunnen. Ledninger til stolpen må uansett legges om. Det gir rom for en ekstra parkeringsplass.
VA-ledninger er lagt inn omtrentlig fra ledningsoversikt i "UnderOslo". Det er krav om 2 meter avstand til ledninger ved graving i grunnen. Dette må avklares.
+163,42
Her er det parkeringsplasser langs fortauet i dag. Bør det være åpnet for syklister ut mot veien, eller skal de benytte fortauet mellom innganger og sykkelparkeringen? Det blir uoversiktlig å sykle ut mellom parkerte bilder.
Stigning 1:12
KUM (i kart)
+163,39 (kart)
VA-ledning
47
45
43
49
Frukttrær og bærbusker
Via Benker
+163,74
Servicestasjon
SYKKELBOD nr. 1
Square pluss
4,5 + 1,5 +1,5
2 høyder, 68 plasser
Via Benker
Det er plass til å utvide med 1,5 m ekstra om behov.
LYKTESTOLPE
Svaberg
STI
Det må pigges/sprenges
+163,69 (kart)
EKSISTERENDE BJØRK
+164,27 (kart)
EKSISTERENDE FURU
EKSISTERENDE LØVTRE
STI
Høyder er omtrentlige og dette må kontrolleres på stedet.
Kabelpåvisning er ikke foretatt
Revisjon
Dato
Tegn.nr: 30
Målestokk: 1 : 100 (A1) 1 : 200 (A3)
Dato: 21.11.2022
KNAUSEN BORETTSLAG
AVFALL OG SYKKELPARKERING
Ved Radarveien 47
Utarbeidet av:
Anne Kaurin
Bjørg Thorvik Helgen
VILLVIN LANDSKAP
Kjelsåsveien 168 a, 0884 OSLO
Tlf: 22 23 48 00
Rev.:



Kabelpåvisning er ikke foretatt

Revisjon	Dato

Tegn.nr:	Målestokk:	Dato:
31	1 : 100 (A1) 1 : 200 (A3)	21.11.2022

KNAUSEN BORETTSLAG

AVFALL
Ved Radarveien 63

Utarbeidet av:		Rev.:
Anne Kaurin Bjørg Thorvik Helgen	**VILLVIN LANDSKAP** Kjelsåsveien 168 a, 0884 OSLO Tlf: 22 23 48 00	



Kabelpåvisning er ikke foretatt

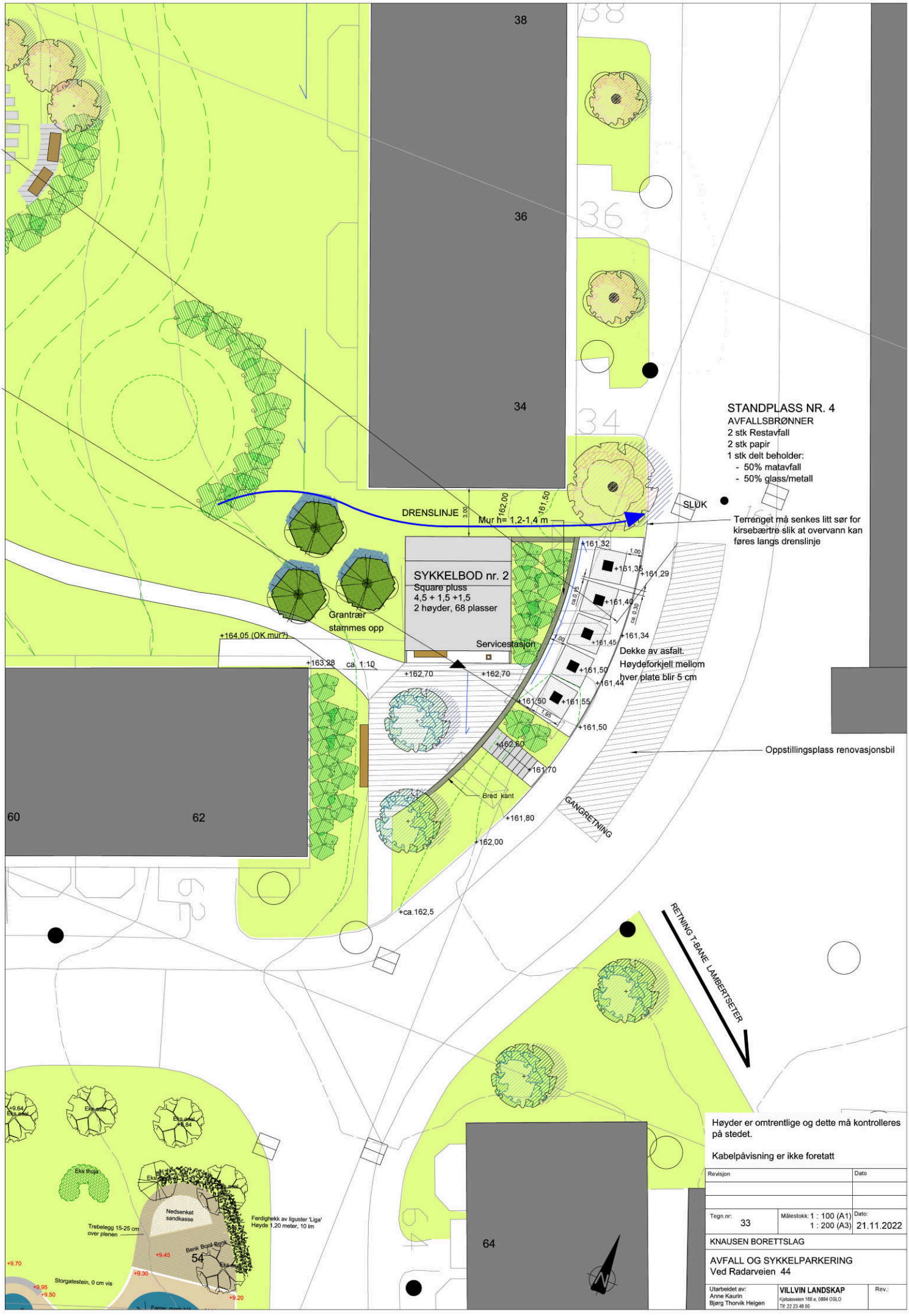
Revisjon	Dato

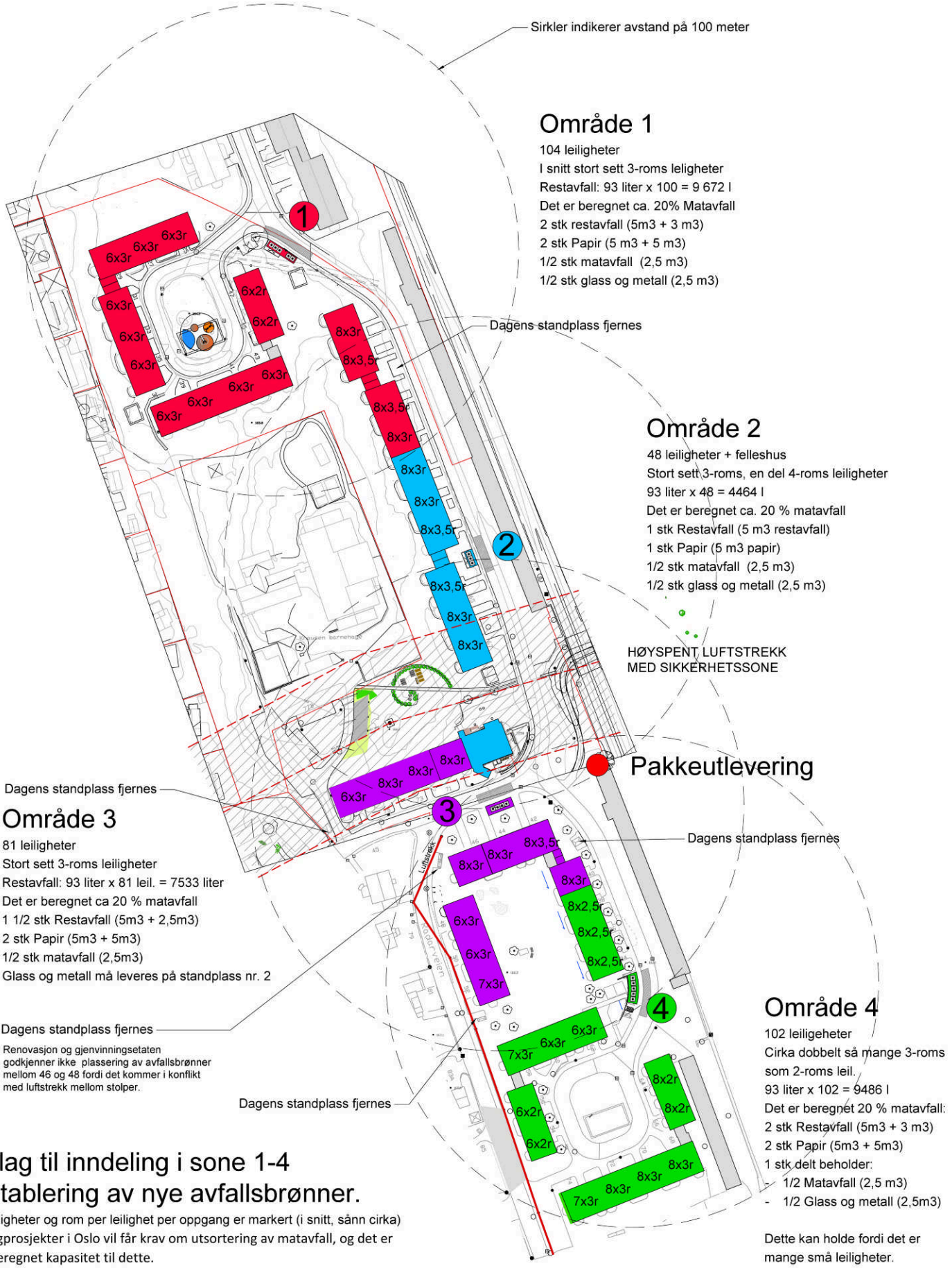
Tegn.nr:	Målestokk:	Dato:
32	1 : 100 (A1) 1 : 200 (A3)	21.11.2022

KNAUSEN BORETTSLAG

AVFALL
Ved Radarveien 44

Utarbeidet av:		Rev.:
Anne Kaurin Bjørg Thorvik Helgen	**VILLVIN LANDSKAP** Kjelsåsveien 168 a, 0884 OSLO Tlf: 22 23 48 00	


38
36
34
60
62
64
STANDPLASS NR. 4
AVFALLSBRØNNER
2 stk Restavfall
2 stk papir
1 stk delt beholder:
- 50% matavfall
- 50% glass/metall
SLUK
DRENSLINJE
Mur h= 1,2-1,4 m
Terrenget må senkes litt sør for kirsebærtre slik at overvann kan føres langs drenslinje
SYKKELBOD nr. 2
Square pluss
4,5 + 1,5 +1,5
2 høyder, 68 plasser
Servicestasjon
Grantrær stammes opp
+164,05 (OK mur?)
+163,28
ca. 1:10
+162,70
+162,70
+161,32
+161,35
+161,29
+161,40
+161,45
+161,34
+161,50
+161,44
+161,50
+161,55
+161,50
+162,60
+161,70
Bred kant
+161,80
+162,00
+ca.162,5
Dekke av asfalt.
Høydeforkjell mellom hver plate blir 5 cm
Oppstillingsplass renovasjonsbil
GANGRETNING
RETNING T-BANE LAMBERTSETER
Nedsenket sandkasse
Trebelegg 15-25 cm over plenen
Ferdighekk av ligguster 'Liga' Høyde 1,20 meter, 10 lm
Benk Bord-Benk
Storgatestein, 0 cm vis
+9.70
+9.95
+9.50
+9.45
+9.30
+9.20
Høyder er omtrentlige og dette må kontrolleres på stedet.
Kabelpåvisning er ikke foretatt
Revisjon
Dato
Tegn.nr: 33
Målestokk: 1 : 100 (A1) 1 : 200 (A3)
Dato: 21.11.2022
KNAUSEN BORETTSLAG
AVFALL OG SYKKELPARKERING
Ved Radarveien 44
Utarbeidet av:
Anne Kaurin
Bjørg Thorvik Helgen
VILLVIN LANDSKAP
Kjelsåsveien 168 a, 0884 OSLO
Tlf: 22 23 48 00
Rev.:



Forslag til inndeling i sone 1-4 for etablering av nye avfallsbrønner.

Antall leiligheter og rom per leilighet per oppgang er markert (i snitt, sånn cirka)
Nye boligprosjekter i Oslo vil får krav om utsortering av matavfall, og det er derfor beregnet kapasitet til dette.

Svar fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG):
"Borettslaget har per i dag et totalt volum for restavfall på 31 020 liter (47x660 liters beholdere), og dette tømmes en gang per uke.
For papir er det et totalvolum på 33 820 liter (2x8m3 containere + 27x650 litere), og dette tømmes hver annen uke.
Så papirkapasiteten skal være mer enn nok, hvis man ser det i forhold til restavfall.
Vi beregner ca. 120 liter restavfall per leilighet, og ca. 50 liter for papir for gjennomsnittsleiligheter.
Så ut fra dagens volum, så kan det være passe med 6x5m3 brønner for restavfall, og det samme for papiravfall."

Borettslaget har 335 leiligheter. 120 liter restavfall per leilighet gir 40 200 l restavfall per uke, men leilighetene er delvis små. Dere har i dag 93 liter per leilighet (inkludert felleshuset). 50 liter papir per leilighet tilsvarer 33 500 liter per 14 dager, og denne mengden tilsvarer dagens mengde. Vær oppmerksom på at pappkartonger og esker må deles godt opp for at de ikke skal fylle opp beholderne for raskt. Ellers utnyttes ikke volumet.

Revisjon		Dato
Tegn.nr: 50	Målestokk: 1 : 750 (A1)	Dato: 21.11.2022
KNAUSEN BORETTSLAG		
OVERSIKTSKART SOM VISER NYE STANDPLASSER FOR AVFALLSBRØNNER		
Utarbeidet av: Anne Kaurin, Bjørg Thorvik Helgen	VILLVIN LANDSKAP	Rev.:

Sykkelhotell Square Plus



https://laudprodukter.no/produkt/sykkelparkering/sykkelhotell/sykkelhotell-square-plus/



Sykkelstativer i 2 høyder – 2ParkUp
Ekstra låsesystem for feste av ramme.



BikeRepair extra+: 8 stk verktøy + vandalisme sikker



LMS8-outdoor-Padlock:
For hengelås

EnviroPac MAX 3



Bildet viser en standplass med fire beholdere.



Dypoppsamlere har beholdere under bakkenivå.

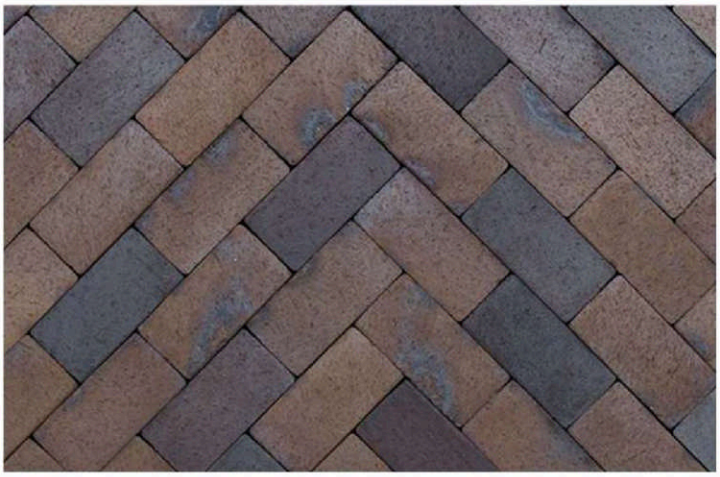
MØBLERING OG DEKKER







Møbler fra VESTRE.





Marktegl Gotland fra ABC tegl. Gangarealer og plasser, alternativ ASAK Arena.
Valg av stein avklares med testing av fargeprøver

VEDLEGG 3

ØKNING AV FELLESKOSTNADER - OPPDELT ETTER TILTAKSPAKKER

OVERSIKT TILTAKSPAKKER - ØKNING FELLESKOSTNADER		kr*	%
Bunn- og utrekksledninger (nødvendig vedlikehold)**	ikke til valg	80	1,5 %
Balkonger og fasader (nødvendig vedlikehold)	ikke til valg	258	4,9 %
Inngangspartier og oppganger (nødvendig vedlikehold)	ikke til valg	383	7,3 %
Rehabilitere nåværende avfallssystem (nødvendig vedlikehold)	ikke til valg	29	0,5 %
Sum nødvedig vedlikehold		***749***	***14,3 %***
Nedgravde avfallssystem	punkt 6.1 - valg (FOR)	44	0,8 %
Sykkelhotell	punkt 6.2 - valg (FOR)	74	1,4 %
Inngangspartier og oppganger (ekstratiltak)	punkt 4 - valg 1 (FOR)	155	3,0 %
Inngangspartier og oppganger (dørautomatikk)	punkt 4 - valg 2 (MOT)	56	1,1 %
sum tilleggstiltak		***329***	***6,3 %***
TOTAL		**1 078**	**20,5 %**
TOTAL - uten dørautomatikk (ref styrets innstilling)		***1 022***	***19,4 %***

** økning i felleskostander i gjennomsnitt per leilighet per måned*

** antatt kostnadsøkning vil ligge i intervallet mellom 0,9% og 1,5% (kr 48 - kr 80 per måned)

ØKNING AV FELLESKOSTNADER VED ALTERNATIVE RENTESATSER OG LØPETIDER

Økning (kr)**	rente 3,99%	rente 4,49%	rente 4,99%*	rente 5,49%	rente 5,99%
løpetid 30 år*	909	965	1 022	1 081	1 141
løpetid 25 år	1 005	1 058	1 113	1 169	1 227
løpetid 20 år	1 154	1 205	1 257	483	1 310

** økning i felleskostander i gjennomsnitt per leilighet per måned

Økning (%)	rente 3,99%	rente 4,49%	rente 4,99%*	rente 5,49%	rente 5,99%
løpetid 30 år*	17,3 %	18,4 %	19,4 %	20,6 %	21,7 %
løpetid 25 år	19,1 %	20,1 %	21,2 %	22,2 %	23,3 %
løpetid 20 år	22,0 %	22,9 %	23,9 %	9,2 %	24,9 %

* lån med rente 4,99% og løpetid 30 år er lagt til grunn i beregningene i innkallingen

VEDLEGG 4

PROSJEKT - ØKONOMI		total kostnad	økning fellesgjeld gj.snitt per leilighet	økning felleskostnader gj.snitt per leilighet (kr)	økning felleskostnader gj.snitt per leilighet (%)	*sum nødvendig vedlikehold*	*økning felleskostnader per leilighet (kr)*	*økning felleskostnader per leilighet (%)*
Balkonger og fasader (ref punkt 2)		**16 100 000**	**48 060**	**258**	**4,9 %**	*16 100 000*	*258*	*4,9 %*
entreprisekostnader	13 955 242							
byggledelse	420 000							
uforutsette kostnader, byggherrereserve (12%)	1 725 029							
nødvendig vedlikehold: vinduer, balkongdører, takutstikk, stålkonstruksjoner	*14 276 071*							
Inngangspartier og oppganger (ref punkt 4)								
(a) alle tiltak (minus dørautomatikk)		**33 610 000**	**100 328**	**538**	**10,2 %**			
entreprisekostnader	30 730 000							
byggledelse (4%)	880 000							
byggmeldingsgebyr	60 000							
byggherrereserve	250 000							
uforutsette kostnader (5,5%)	1 690 000							
(b) dørautomatikk		**3 520 000**	**10 507**	**56**	**1,1 %**			
entreprisekostnader	3 500 000							
uforutsette kostnader (5,5%)	20 000							
(c) nødvendige tiltak/vedlikehold	*23 898 790*					*23 900 000*	*383*	*7,3 %*
Bunn- og utrekksledninger (ref punkt 5)		***5 000 000***	***14 925***	***80***	**1,5 %**	*5 000 000*	*80*	*1,5 %*
Uteområder (ref punkt 6)								
(a) nedgravd avfallssystem		***4 519 000***	***13 490***	***72***	***1,4 %***			
entreprisekostnader	4 881 815							
byggledelse, uforutsette kostnader (5%)	244 091							
midler fra miljøbankkonto (OBOS)	- 606 443							
(b) sykkehotell		***4 615 000***	***13 776***	***74***	***1,4 %***			
entreprisekostnader	4 395 506							
byggledelse, uforutsette kostnader (5%)	219 775							
(c) nødvendig vedlikehold: rehabilitering eksisterende standplasser/beholdere	*1 800 000*					*1 800 000*	*29*	*0,5 %*
SUM		**67 364 000**	**201 087**	**1 078**	**20,5 %**	*30 700 000*	*749*	*14,3 %*

VEDLEGG 5

GARASJEANLEGG (ref punkt 3)		total kostnad	*kostnad per p-plass*	est. leiekostnad per p-plass (kr)	*økning fellesgjeld per leilighet (kr)*	*økning felleskostnader per leilighet (kr)*	*økning felleskostnader per leilighet (%)*
Rehabilitering av alle garasjerekker		**31 160 000**	***362 326***	**1 413**			
entreprisekostnader	22 900 000						
byggledelse	1 320 000						
byggmeldingsgebyr	80 000						
sha/hms Sporveien	100 000						
øvrige byggherrekostnader	80 000						
prisstigning 5% per år	2 100 000						
uforutsette kostnader	4 580 000						
Antatt markedsleie per garasjeplass	***1 413***				***25 373***	***136***	***2,6 %***
Rehabilitering av B- og C-rekken - åpne parkeringsplasser A-rekken		**16 360 000**	***190 233***	**1 412**			
entreprisekostnader	12 110 000						
byggledelse	480 000						
byggmeldingsgebyr	60 000						
sha/hms Sporveien	100 000						
øvrige byggherrekostnader	80 000						
prisstigning 5% per år	1 110 000						
uforutsette kostnader (5,5%)	2 420 000						
Antatt leieinntekt p-plasser	***250***						
Antatt markedsleie per garasjeplass	***1 412***				***17 463***	***94***	***1,8 %***

VEDLEGG 6

BEREGNING AV FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER PER ANDEL

Beregningsgrunnlaget for de forskjellige tiltakspakkene finner du i tabell 1 nedenfor. For å beregne anslått økning av fellesgjeld eller felleskostnad per måned for din andel, kan du bruke fordelingsnøkkelen til din leilighet i oversikten i tabell 2 nedenfor: andelene er sortert etter leilighetsnummer i kolonne 1 og med tilhørende fordelingsnøkkel i kolonne 2. Beregningsgrunnlaget for din andel multipiseres med fordelingsnøkkelen:

Økning i fellesgjeld = beregningsgrunnlag x fordelingsnøkkel
Økning i felleskostnad (per måned) = beregningsgrunnlag x fordelingsnøkkel

Tabell 1

TILTAKSPAKKE	beregn.gr.lag fellesgjeld	beregn.gr.lag felleskostnad
Bunn- og utrekksledninger (nødvendig vedlikehold)	5 000 000	26 811
Balkonger og fasader (nødvendig vedlikehold)	16 100 000	86 330
Inngangspartier og oppganger (nødvendig vedlikehold)	23 900 000	128 154
Rehabilitere nåværende avfallssystem (nødvendig vedlikehold)	1 800 000	9 652
Nedgravde avfallssystem	2 719 000	14 580
Sykkelhotell	4 615 000	24 746
Inngangspartier og oppganger (ekstratiltak)	9 710 000	52 066
Inngangspartier og oppganger (dørautomatikk)	3 520 000	18 875
Total	**67 364 000**	**361 213**

Tabell 2

leilighetsnummer	fordelingsnøkkelen	dagens felleskostnader
Leilighet 101	0,003590	6 322
Leilighet 102	0,002409	4 241
Leilighet 103	0,002940	5 177
Leilighet 104	0,002409	4 241
Leilighet 105	0,002940	5 177
Leilighet 106	0,002409	4 241
Leilighet 107	0,003038	5 349
Leilighet 108	0,002457	4 327
Leilighet 109	0,003038	5 349
Leilighet 110	0,002457	4 327
Leilighet 111	0,003038	5 349
Leilighet 112	0,003012	5 304
Leilighet 113	0,003084	5 431
Leilighet 114	0,002457	4 327
Leilighet 115	0,003084	5 431

leilighetsnummer	fordelingsnøkkelen	dagens felleskostnader
Leilighet 116	0,002457	4 327
Leilighet 117	0,003084	5 431
Leilighet 118	0,002457	4 327
Leilighet 119	0,002457	4 327
Leilighet 120	0,003084	5 431
Leilighet 121	0,002484	4 373
Leilighet 122	0,002484	4 373
Leilighet 123	0,002484	4 373
Leilighet 124	0,002484	4 373
Leilighet 125	0,003662	6 448
Leilighet 126	0,003012	5 304
Leilighet 127	0,003012	5 304
Leilighet 128	0,003012	5 304
Leilighet 129	0,003662	6 448
Leilighet 130	0,003012	5 304
Leilighet 131	0,003012	5 304
Leilighet 132	0,003012	5 304
Leilighet 133	0,003012	5 304
Leilighet 134	0,003012	5 304
Leilighet 135	0,003012	5 304
Leilighet 136	0,003012	5 304
Leilighet 137	0,003012	5 304
Leilighet 138	0,003662	6 448
Leilighet 139	0,003012	5 304
Leilighet 140	0,003012	5 304
Leilighet 141	0,003012	5 304
Leilighet 143	0,003012	5 304
Leilighet 144	0,003662	6 448
Leilighet 145	0,003012	5 304
Leilighet 146	0,002457	4 327
Leilighet 147	0,003012	5 304
Leilighet 148	0,002457	4 327
Leilighet 149	0,003012	5 304
Leilighet 150	0,002457	4 327
Leilighet 151	0,003012	5 304
Leilighet 152	0,002457	4 327
Leilighet 153	0,003301	5 813
Leilighet 154	0,002603	4 583
Leilighet 155	0,003229	5 686
Leilighet 156	0,002603	4 583
Leilighet 157	0,003229	5 686
Leilighet 158	0,002650	4 666
Leilighet 159	0,003807	6 703
Leilighet 160	0,002603	4 583
Leilighet 161	0,003229	5 686
Leilighet 162	0,002603	4 583
Leilighet 163	0,002650	4 666

leilighetsnummer	fordelingsnøkkelen	dagens felleskostnader
Leilighet 164	0,003229	5 686
Leilighet 165	0,002603	4 583
Leilighet 166	0,002603	4 583
Leilighet 167	0,002603	4 583
Leilighet 168	0,002603	4 583
Leilighet 169	0,002603	4 583
Leilighet 170	0,002603	4 583
Leilighet 171	0,002603	4 583
Leilighet 172	0,003229	5 686
Leilighet 173	0,003301	5 813
Leilighet 174	0,002603	4 583
Leilighet 175	0,003229	5 686
Leilighet 176	0,002603	4 583
Leilighet 177	0,003229	5 686
Leilighet 178	0,002650	4 666
Leilighet 179	0,002723	4 794
Leilighet 180	0,002650	4 666
Leilighet 181	0,002650	4 666
Leilighet 182	0,002723	4 794
Leilighet 183	0,003301	5 813
Leilighet 184	0,002650	4 666
Leilighet 185	0,003229	5 686
Leilighet 186	0,002650	4 666
Leilighet 187	0,003229	5 686
Leilighet 188	0,002650	4 666
Leilighet 189	0,002650	4 666
Leilighet 190	0,003301	5 813
Leilighet 191	0,002650	4 666
Leilighet 192	0,002603	4 583
Leilighet 193	0,002603	4 583
Leilighet 194	0,002650	4 666
Leilighet 201	0,003590	6 322
Leilighet 202	0,003012	5 304
Leilighet 203	0,003012	5 304
Leilighet 204	0,003012	5 304
Leilighet 205	0,003012	5 304
Leilighet 206	0,003012	5 304
Leilighet 207	0,003038	5 349
Leilighet 208	0,003038	5 349
Leilighet 209	0,003038	5 349
Leilighet 210	0,003038	5 349
Leilighet 211	0,003038	5 349
Leilighet 212	0,003615	6 365
Leilighet 213	0,003012	5 304
Leilighet 214	0,003084	5 431
Leilighet 215	0,003084	5 431
Leilighet 216	0,003084	5 431

leilighetsnummer	fordelingsnøkkelen	dagens felleskostnader
Leilighet 217	0,003084	5 431
Leilighet 218	0,003084	5 431
Leilighet 219	0,003084	5 431
Leilighet 220	0,003084	5 431
Leilighet 221	0,002484	4 373
Leilighet 222	0,002484	4 373
Leilighet 223	0,002484	4 373
Leilighet 224	0,002484	4 373
Leilighet 225	0,003662	6 448
Leilighet 226	0,003012	5 304
Leilighet 227	0,003012	5 304
Leilighet 228	0,003012	5 304
Leilighet 229	0,003662	6 448
Leilighet 230	0,003012	5 304
Leilighet 231	0,003012	5 304
Leilighet 232	0,003012	5 304
Leilighet 233	0,003012	5 304
Leilighet 234	0,003012	5 304
Leilighet 235	0,003012	5 304
Leilighet 236	0,003012	5 304
Leilighet 237	0,003012	5 304
Leilighet 238	0,003662	6 448
Leilighet 239	0,003012	5 304
Leilighet 240	0,003012	5 304
Leilighet 241	0,003012	5 304
Leilighet 242	0,003012	5 304
Leilighet 243	0,003012	5 304
Leilighet 244	0,003662	6 448
Leilighet 245	0,003012	5 304
Leilighet 246	0,003012	5 304
Leilighet 247	0,003012	5 304
Leilighet 248	0,003012	5 304
Leilighet 249	0,003012	5 304
Leilighet 250	0,003012	5 304
Leilighet 251	0,003012	5 304
Leilighet 252	0,003012	5 304
Leilighet 253	0,003301	5 813
Leilighet 254	0,003229	5 686
Leilighet 255	0,003229	5 686
Leilighet 256	0,003229	5 686
Leilighet 257	0,003229	5 686
Leilighet 258	0,003301	5 813
Leilighet 259	0,003807	6 703
Leilighet 260	0,003229	5 686
Leilighet 261	0,003229	5 686
Leilighet 262	0,003229	5 686
Leilighet 263	0,003229	5 686

leilighetsnummer	fordelingsnøkkelen	dagens felleskostnader
Leilighet 264	0,003301	5 813
Leilighet 265	0,003108	5 473
Leilighet 266	0,002603	4 583
Leilighet 267	0,003038	5 349
Leilighet 268	0,002603	4 583
Leilighet 269	0,003038	5 349
Leilighet 270	0,002603	4 583
Leilighet 271	0,003038	5 349
Leilighet 272	0,003229	5 686
Leilighet 273	0,003301	5 813
Leilighet 274	0,003229	5 686
Leilighet 275	0,003229	5 686
Leilighet 276	0,003229	5 686
Leilighet 277	0,003229	5 686
Leilighet 278	0,003301	5 813
Leilighet 279	0,002723	4 794
Leilighet 280	0,002650	4 666
Leilighet 281	0,002650	4 666
Leilighet 282	0,002723	4 794
Leilighet 283	0,003301	5 813
Leilighet 284	0,003229	5 686
Leilighet 285	0,003229	5 686
Leilighet 286	0,003229	5 686
Leilighet 287	0,003229	5 686
Leilighet 288	0,003229	5 686
Leilighet 289	0,003229	5 686
Leilighet 290	0,003301	5 813
Leilighet 291	0,002650	4 666
Leilighet 292	0,002603	4 583
Leilighet 293	0,002603	4 583
Leilighet 294	0,002650	4 666
Leilighet 301	0,003012	5 304
Leilighet 302	0,003012	5 304
Leilighet 303	0,003012	5 304
Leilighet 304	0,003012	5 304
Leilighet 305	0,003012	5 304
Leilighet 306	0,003012	5 304
Leilighet 307	0,003038	5 349
Leilighet 308	0,003038	5 349
Leilighet 309	0,003038	5 349
Leilighet 310	0,003038	5 349
Leilighet 311	0,003038	5 349
Leilighet 312	0,003038	5 349
Leilighet 313	0,003084	5 431
Leilighet 314	0,003084	5 431
Leilighet 315	0,003084	5 431
Leilighet 316	0,003084	5 431

leilighetsnummer	fordelingsnøkkelen	dagens felleskostnader
Leilighet 317	0,003084	5 431
Leilighet 318	0,003084	5 431
Leilighet 319	0,003084	5 431
Leilighet 320	0,003084	5 431
Leilighet 321	0,002484	4 373
Leilighet 322	0,002484	4 373
Leilighet 323	0,002484	4 373
Leilighet 324	0,002484	4 373
Leilighet 325	0,003662	6 448
Leilighet 326	0,003012	5 304
Leilighet 327	0,003012	5 304
Leilighet 328	0,003012	5 304
Leilighet 329	0,003662	6 448
Leilighet 330	0,003012	5 304
Leilighet 331	0,003012	5 304
Leilighet 332	0,003012	5 304
Leilighet 333	0,003012	5 304
Leilighet 334	0,003012	5 304
Leilighet 335	0,003012	5 304
Leilighet 336	0,003012	5 304
Leilighet 337	0,003012	5 304
Leilighet 338	0,003662	6 448
Leilighet 339	0,003012	5 304
Leilighet 340	0,003012	5 304
Leilighet 341	0,003012	5 304
Leilighet 342	0,003012	5 304
Leilighet 343	0,003012	5 304
Leilighet 344	0,003662	6 448
Leilighet 345	0,003012	5 304
Leilighet 346	0,003012	5 304
Leilighet 347	0,003012	5 304
Leilighet 348	0,003012	5 304
Leilighet 349	0,003012	5 304
Leilighet 350	0,003012	5 304
Leilighet 351	0,003012	5 304
Leilighet 352	0,003012	5 304
Leilighet 353	0,003301	5 813
Leilighet 354	0,003229	5 686
Leilighet 355	0,003229	5 686
Leilighet 356	0,003229	5 686
Leilighet 357	0,003229	5 686
Leilighet 358	0,003301	5 813
Leilighet 359	0,003807	6 703
Leilighet 360	0,003229	5 686
Leilighet 361	0,003229	5 686
Leilighet 362	0,003229	5 686
Leilighet 363	0,003229	5 686

leilighetsnummer	fordelingsnøkkelen	dagens felleskostnader
Leilighet 364	0,003301	5 813
Leilighet 365	0,003108	5 473
Leilighet 366	0,002603	4 583
Leilighet 367	0,003038	5 349
Leilighet 368	0,002603	4 583
Leilighet 369	0,003038	5 349
Leilighet 370	0,002603	4 583
Leilighet 371	0,003038	5 349
Leilighet 372	0,003229	5 686
Leilighet 373	0,003301	5 813
Leilighet 374	0,003229	5 686
Leilighet 375	0,003229	5 686
Leilighet 376	0,003229	5 686
Leilighet 377	0,003229	5 686
Leilighet 378	0,003301	5 813
Leilighet 379	0,002723	4 794
Leilighet 380	0,002650	4 666
Leilighet 381	0,002650	4 666
Leilighet 382	0,002723	4 794
Leilighet 383	0,003301	5 813
Leilighet 384	0,003229	5 686
Leilighet 385	0,003229	5 686
Leilighet 386	0,003229	5 686
Leilighet 387	0,003229	5 686
Leilighet 388	0,003229	5 686
Leilighet 389	0,003229	5 686
Leilighet 390	0,003301	5 813
Leilighet 391	0,002650	4 666
Leilighet 392	0,002603	4 583
Leilighet 393	0,002603	4 583
Leilighet 394	0,002650	4 666
Leilighet 425	0,003012	5 304
Leilighet 426	0,003012	5 304
Leilighet 427	0,003012	5 304
Leilighet 428	0,003012	5 304
Leilighet 429	0,003012	5 304
Leilighet 430	0,003012	5 304
Leilighet 431	0,003012	5 304
Leilighet 432	0,003012	5 304
Leilighet 433	0,003012	5 304
Leilighet 434	0,003012	5 304
Leilighet 435	0,003012	5 304
Leilighet 436	0,003012	5 304
Leilighet 437	0,003012	5 304
Leilighet 438	0,003012	5 304
Leilighet 439	0,003012	5 304
Leilighet 440	0,003012	5 304

leilighetsnummer	fordelingsnøkkelen	dagens felleskostnader
Leilighet 441	0,003012	5 304
Leilighet 442	0,003012	5 304
Leilighet 443	0,003012	5 304
Leilighet 444	0,003012	5 304
Leilighet 447	0,003012	5 304
Leilighet 448	0,003012	5 304
Leilighet 449	0,003012	5 304
Leilighet 450	0,003012	5 304
Leilighet 451	0,003012	5 304
Leilighet 452	0,003012	5 304
Leilighet 458	0,002120	3 733
Leilighet 459	0,003301	5 813
Leilighet 460	0,003229	5 686
Leilighet 461	0,003229	5 686
Leilighet 462	0,003229	5 686
Leilighet 463	0,003229	5 686
Leilighet 464	0,003301	5 813
Leilighet 465	0,003108	5 473
Leilighet 466	0,002603	4 583
Leilighet 467	0,003038	5 349
Leilighet 468	0,002603	4 583
Leilighet 469	0,003038	5 349
Leilighet 470	0,002603	4 583
Leilighet 471	0,003038	5 349
Leilighet 472	0,002650	4 666
Leilighet 473	0,002120	3 733
Leilighet 483	0,003301	5 813
Leilighet 484	0,003229	5 686
Leilighet 485	0,003229	5 686
Leilighet 486	0,003229	5 686
Leilighet 487	0,003229	5 686
Leilighet 488	0,003229	5 686
Leilighet 490	0,002120	3 733
Leilighet 491	0,002650	4 666
Leilighet 492	0,002603	4 583
Leilighet 493	0,002603	4 583
Leilighet 494	0,002650	4 666

Knausen Borettslag

Informasjonsmøte:
– Rehabilitering garasjer, oppussing av trapperom og vedlikehold av vinduer og balkonger m.m.



Av Kristoffer Erichsen, Mads J. Erlandsen og Josue Antony Pereyra

OBOS

Agenda

- Garasjerekker – Tilstand, anbefalinger og estimater
- Trapperomsoppussing – Tilstand, anbefalinger og estimater
- Vedlikehold av vinduer og balkonger – Tilstand, anbefalinger og estimater

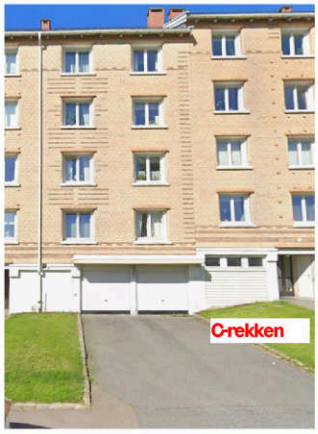
Garasjeplasser i dag

Borettslaget har i dag:

- 2 stk. garasjerekker mot T-bane, 56 p-plasser («A1- og A2-rekken»)
- 1 stk. garasjerekke i terreng mot RV 64 og 66, 20 p-plasser («B-rekken»)
- 5 stk. garasjerom under blokkene, 10 p-plasser («C-rekken»)









Garasjeplasser i dag

Tilstand:

- Sviktende grunnmasser (vibrasjoner, T-bane, utvasking?)
- Skader i fundamenter til garasjer
- Sprekker i fundamenter og bærevegger
- Skjeve porter
- Råteskader

Vurderinger er utført av Multiconsult og OBOS Prosjekt:

- 28.03.22 – OBOS Prosjekt - Tilstandsvurdering
- 29.11.22 – Multiconsult - Vurdering av fundamenter og dekker
- 13.12.22 – OBOS Prosjekt - Betongundersøkelse
- 06.01.23 – OBOS Prosjekt - Nærmere kartlegging av utomhus, elektro, betong, grunnforhold mv.

Garasjeplasser i dag

Uttalelser Multiconsult:

- **For A-rekkene:**
  «[...] felt A er det registrert helning som tyder på setninger i bakre fundamenter, og en ringmur har knekt på midten. Det er ingen synlig armering i ringmuren eller på konstruksjonstegninger for noen av feltene. Samme garasje har et synkehull i fremre del. [...]»

- *«[...] Det bemerkes at garasjerekkene ligger tett inntil t-banelinjene, og vil ved tiltak kreves å søke dispensasjon fra forbud mot å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje (Jf. Jernbaneloven § 10) [...]»*



Bilde 2: 45mm sprekk i ringmur



Bilde 3: Sprekk i ringmur har forplantet seg opp i bærende vegg av porebetongblokker.



Bilder:

Fra rapport Multiconsult og OBOS Prosjekt

Garasjeplasser i dag

Uttalelser Multiconsult:

- **For A-rekkene:**
  «[...] felt A er det registrert helning som tyder på setninger i bakre fundamenter, og en ringmur har knekt på midten. Det er ingen synlig armering i ringmuren eller på konstruksjonstegninger for noen av feltene. Samme garasje har et synkehull i fremre del. [...]»

- *«[...] Det bemerkes at garasjerekkene ligger tett inntil t-banelinjene, og vil ved tiltak kreves å søke dispensasjon fra forbud mot å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje (Jf. Jernbaneloven § 10) [...]»*



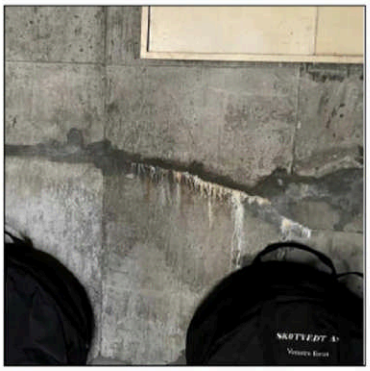
Bilde 4: Synkehull under asfalt inntil ringmur med dybde ca. 19 cm

Bilde: Multiconsult

Garasjeplasser i dag

Uttalelser Multiconsult:

- **For B-rekken:**
  «[...]Garasjer tilhørende felt B har registrert svikt, med utbøying, i støpt bakvegg som gir etter for jordtrykk. Samtlige garasjeplasser er ikke tilpasset dagens plassbehov, som begrenses av eksisterende fundamenter mellom hver garasjeplass[...]»



Bilde 5: Riss med saltutslag i bakvegg



Bilde 6: Forvitret betong og løst tilslag

Bilde: Multiconsult

Garasjeplasser i dag

Uttalelser Multiconsult:

- **For B-rekken:**
  «[...]Garasjer tilhørende felt B har registrert svikt, med utbøying, i støpt bakvegg som gir etter for jordtrykk. Samtlige garasjeplasser er ikke tilpasset dagens plassbehov, som begrenses av eksisterende fundamenter mellom hver garasjeplass[...]»



Bilde 7: Tydelig svikt i bakre betongvegg. Veggens overkant og underkant mot massene markert i rødt viser innsving. Garasjerekke felt B

Bilde: Multiconsult

Garasjeplasser i dag

Uttalelser OBOS Prosjekt:

- **For B-rekken:**
  *«[...] B*etongrapporten, Multiconsults rapport og notat (28.11.22) fra OBOS Prosjekt viser til riss, sprekker, høyt vann- og jordtrykk som er gjeldende forhold for garasjen. Dette gjelder spesielt bakre langvegg nærmest Radarveien 66 og 68. Bakre vegg har en utbøying, som trolig kan relateres til det høye vann- og jordtrykket, som er utdypet i notat (28.11.22) og betongrapport. Det er, igjennom betongundersøkelser og tegningsgrunnlag, avdekket at betongveggene ikke inneholder armering, som i kombinasjon med høyt vann- og jordtrykk, kan ha forårsaket utbøying av bakre vegg. Det høye vanntrykket er også synlig i form av saltutslag, som følge av fuktinnsig igjennom betongen *[...]*

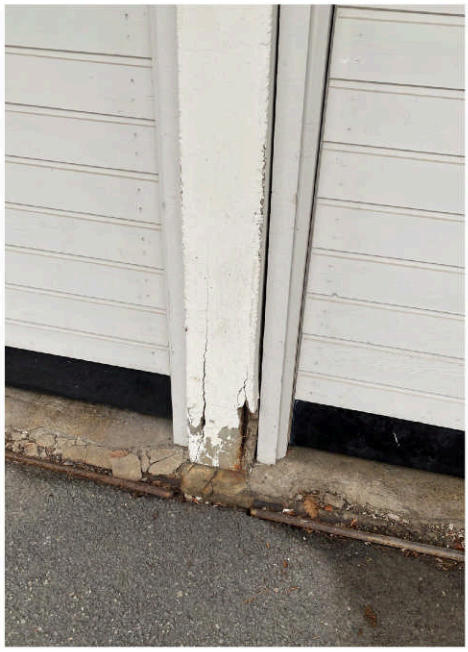


Bilde: OBOS Prosjekt

Garasjeplasser i dag

Uttalelser OBOS Prosjekt:

- **For C-rekken:**
  «[...] Kloridanalysene viser til verdier over kritiske grenseverdier etter Norsk Standard «NS 3420». Verdiene er spesielt høy i garasjetype C sine støttesøyler, som antas støtter overliggende takutstikk og fasadens teglforblending. Også betongrapportens bildevedlegg viser til store skader, med delaminering av søylenes betongkonstruksjon[...]»





Bilde: OBOS Prosjekt

Garasjeplasser i dag

Uttalelser OBOS Prosjekt:

- **For C-rekken:**
  «[...] Kloridanalysene viser til verdier over kritiske grenseverdier etter Norsk Standard «NS 3420». Verdiene er spesielt høy i garasjetype C sine støttesøyler, som antas støtter overliggende takutstikk og fasadens teglforblending. Også betongrapportens bildevedlegg viser til store skader, med delaminering av søylenes betongkonstruksjon[...]»





Bilde: OBOS Prosjekt

Anbefalinger for tiltak på dagens garasjerekker

Multiconsult:

A-rekkene:

Rehabilitering av fundamenter og dekke vurderes som mer omfattende enn full rivning.

Anbefalt tiltak:

- Komplett rivning av eksisterende konstruksjon.
- Oppgraving og opparbeiding av masser.
- Etablering av nye fundamenter med støpt gulv på grunn.

B-rekken:

Betongveggen og fundamentene kan trolig gjenbrukes, forutsetter:

- Rehabilitering av betong.
- Utskifting av drenering og masser bak konstruksjonen.

OBOS Prosjekt:

A-rekkene:

- Svikt i grunn og mangelfulle grunnforhold.
- Sprekker i uarmert grunnmur og skjevheter i konstruksjon/garasjeport.
- Stedvise fuktskader på panel, og avskalling av maling.

→ Samlet vurdering: Sterkt behov for full reetablering av garasjerekkene.

B-rekken:

- Redusere jordtrykk ved terrengendring og forbedret drenering.
- Utbedre betongvegg (innside og utside), evt. karbonforsterkning.
- Vurdere nytt tak og større garasjeportåpninger.

C-Rekken:

- Tiltak for å stoppe skade på støttesøyler mellom garasjeportene (jf. betongrapport).
- Mindre vedlikehold av overflater + nye garasjeporter

Anbefalinger for tiltak på dagens garasjerekker

Oppsummert anbefaling fra Multiconsult og OBOS Prosjekt:

A-rekkene:

- Riving, utbedring av grunn og oppføring av nye garasjerekker

B-rekken og C-rekken:

- Delvis riving, større rehabilitering, betongutbedring, drenering og vedlikehold

Alternativer til tiltak og estimert kostnad garasjer

Alternativ 1:

- Rehabilitering av A1, A2, B og C-garasjerekker

Alternativ 2:

- Rehabilitering av B og C-rekken og parkeringsplasser på A1 og A2-rekkene.

Alternativ 1 og 2 forutsetter nødvendige tillatelser fra Sporveien og Plan- og Bygningsetaten.

Estimat for Alternativ 1:

- Forventet økning felleskostnader pr. leilighet (snitt), nødvendig vedlikehold:
  2,6 %

Estimat for alternativ 2:

- Forventet økning felleskostnader pr. leilighet (snitt), nødvendig vedlikehold + alternativ løsning:
  1,8 %

Styret har laget oversikt med snittberegning forventet økning fellesgjeld, som oppgitt ovenfor.
For innsikt i eksakt forventet økning for din andel, se vedlegg til innkalling

Oppussing trapperom

Trapperom og inngangspartier i dag

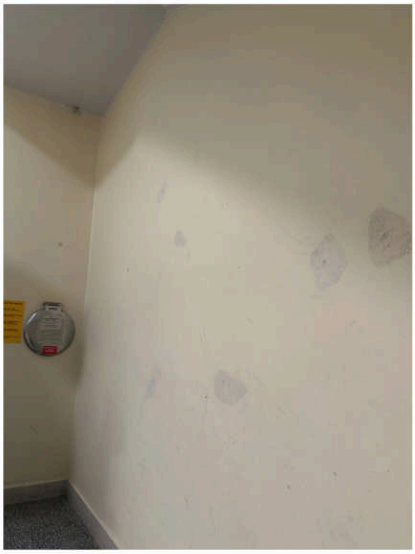
Tilstand:

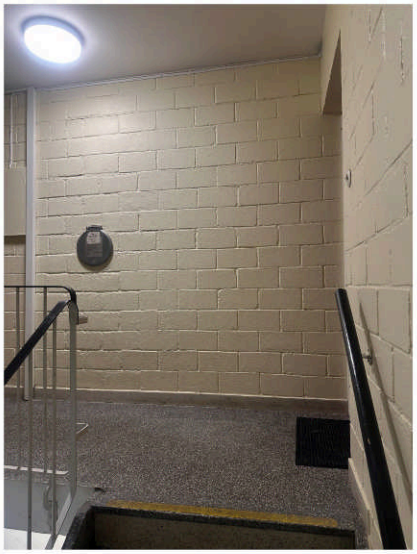
- Nye inngangsdører med porttelefon i 1985
- Maling av alle trappeoppganger i 1994
- Nye postkasser i 1999
- Nytt porttelefonanlegg i 2003
- «Noe» oppussing av trappeoppganger i 2008
- Nye LED-lamper i fellesarealer i 2022
- Våtromsrehabilitering i 2020-2022 (sikringsskap)
- Nytt porttelefonanlegg og adgangssystem i 2024/2025

Tiltak for trapperom

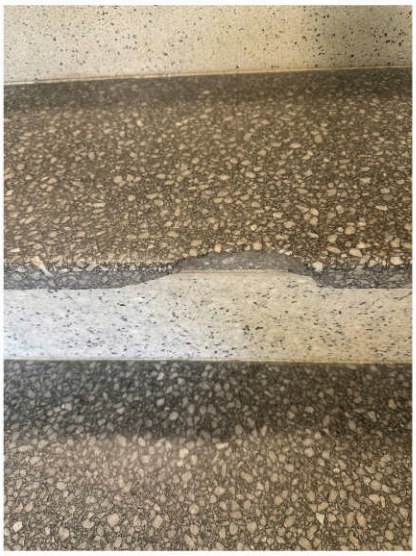
Vegger, tak og gulv:

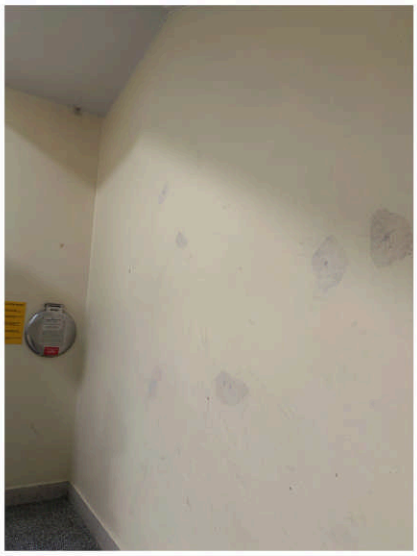
- Maling av vegger og tak, helsparkel.
- Maling av rekkverk og håndløper
- Rehab og rens av terrassogulv
- Listverk og foringer til dører/vinduer
- Postkasser
- Sikringsskap og søppelsjakter





Tiltak for trapperom



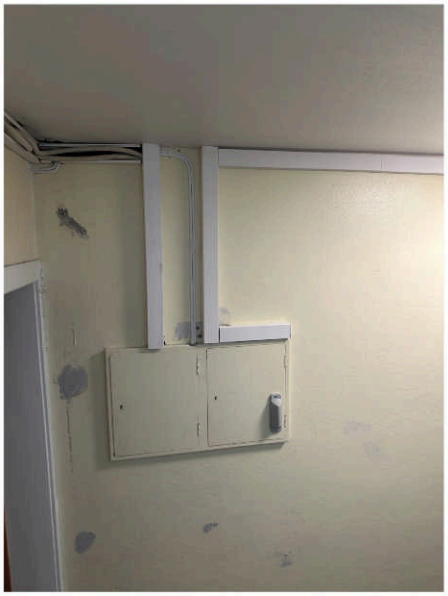




Tiltak for trapperom

Elektro:

- Kabelkanaler
- Ringeklokker
- Gjenbruk av belysning
- (elektronikk til dørautomatikk)

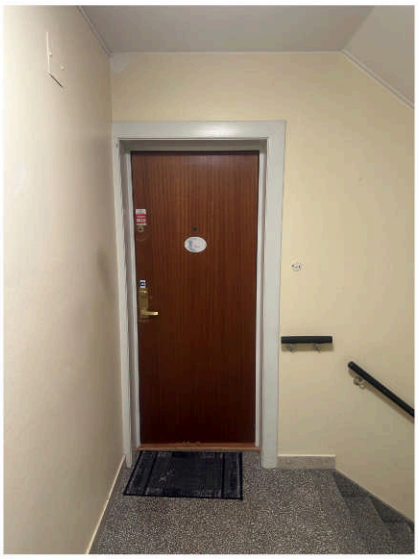


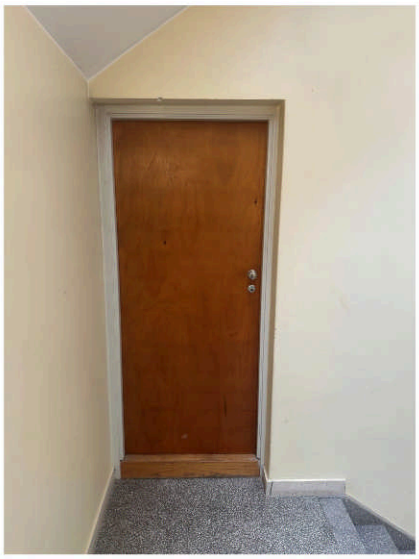


Tiltak for trapperom

Dører:

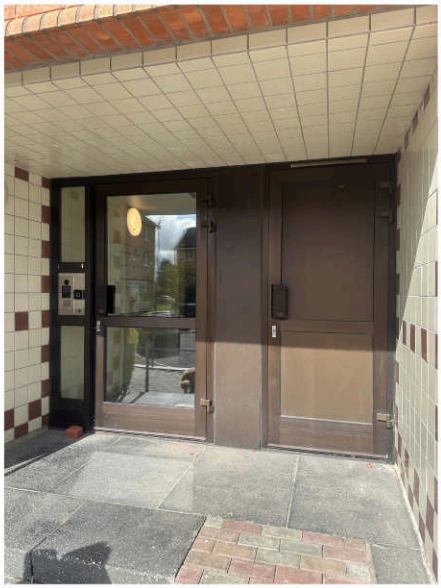
- Leilighetsdører (*)
- Dører i fellesarealer
- Hovedinngangsdører
- (dørautomatikk)

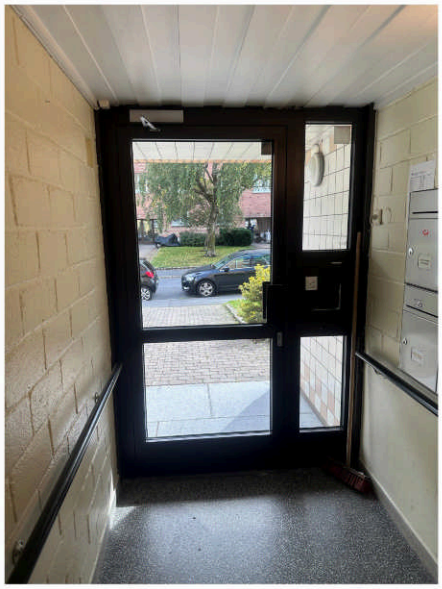


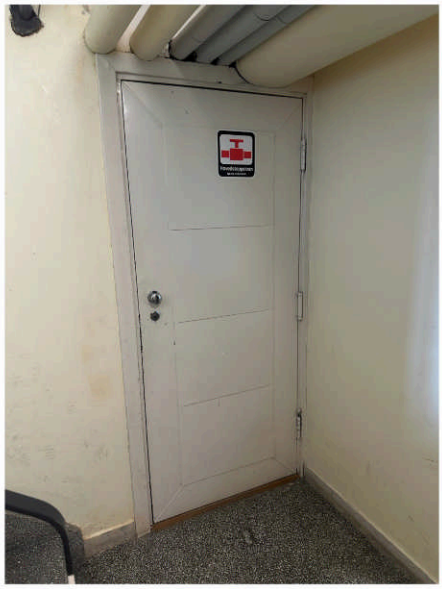


* 19 stk. leilighetsdører må skiftes på grunn av brannkrav

Tiltak for trapperom







Anbefalinger for inngangsparti

Inngangspartier:

- Rive fliser
- Muring og pussing
- Reparasjon av murpuss
- Reparasjon av utvendige heller (sorte)
- Utskifting av belegningsstein



Alternativer til tiltak og estimert kostnad trapperom

Alternativ 1:

- Rehabilitering av trapperom
  - Vegger, tak og gulv
  - Elektro
  - Dører
  - Inngangspartier

Alternativ 2:

- Alternativ 1 + dørautomatikk for hovedinngangsdører

Estimat for Alternativ 1:

Forventet økning felleskostnader pr. leilighet (snitt), nødvendig vedlikehold:
10,2 %

Estimat for Alternativ 2:

- Forventet økning felleskostnader pr. leilighet (snitt), nødvendig vedlikehold + tillegg:
  11,3 %

Styret har laget oversikt med snittberegning forventet økning fellesgjeld, som oppgitt ovenfor. For innsikt i eksakt forventet økning for din andel, se vedlegg til innkalling

Vedlikehold av vinduer og balkonger m.m.



Balkonger og vinduer i dag

Tilstand:

- Vinduer fra 1988
- Balkonger fra 1994

- Utvendig overflatebehandling i 2008

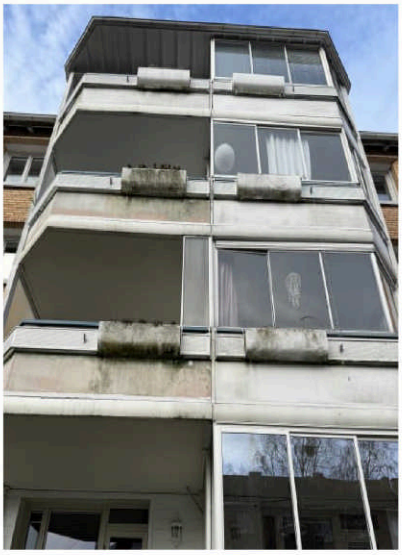
Utvendig overflatebehandling av vinduer og sålbenkbeslag, vask av balkonger, maling av balkongrekkverk og deler av fronter/blomsterkasse på balkong.

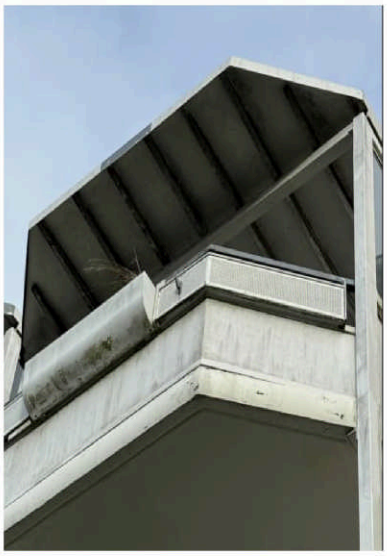
Tiltak for balkonger

Rekkverk, blomsterkasser, stål:

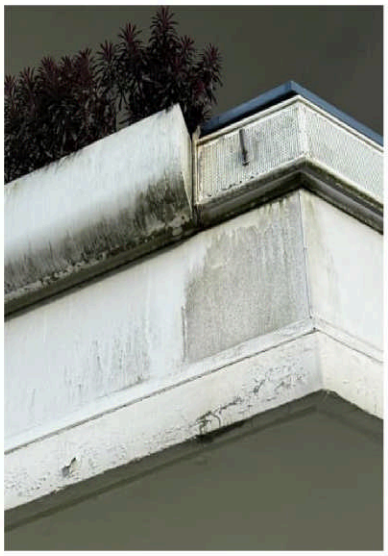
- Vask/rens av balkonger
- Maling av rekkverk og stålkonstruksjon
- Ombygging av balkongtak







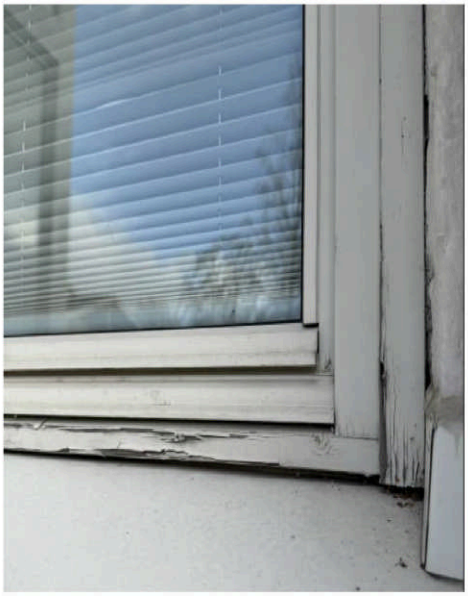


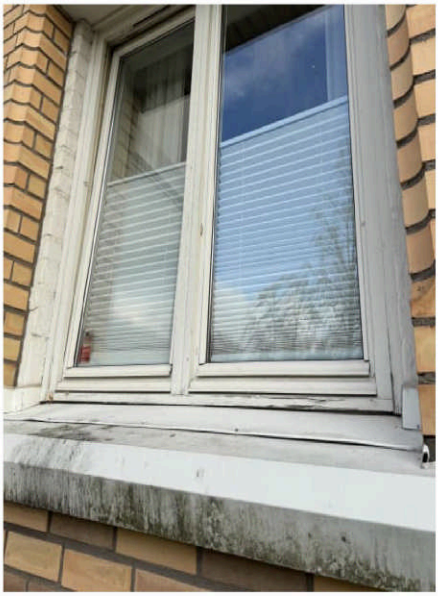


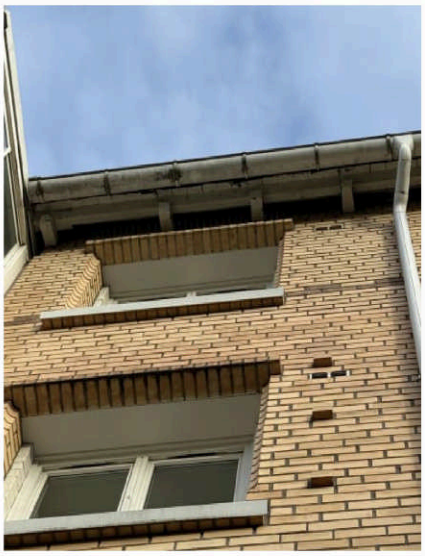
Tiltak for vinduer og takutstikk

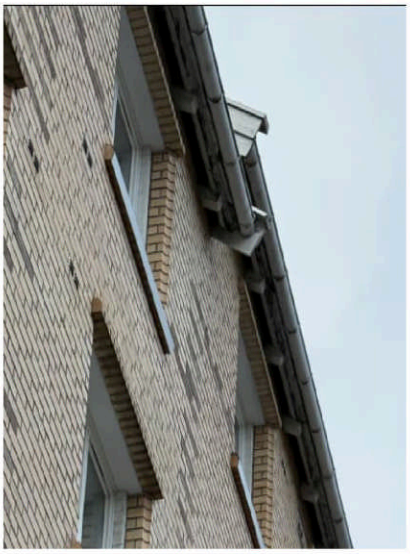
Vinduer:

- Forbehandling og maling av vinduer
- Forbehandling og maling av takutstikk.
- Overflatebehandling av sålebenkbeslag











Tiltak på andre bygningsdeler

Trepanel balkonger og sokkel:

- Vask og rens
- Ny maling





Kostnader for tiltak

Nødvendige tiltak:

- Maling av vinduer og takutstikk
- Overflatebehandling av balkonger
- Omlegging av tak
- Maling av sokkel
- Maling av trepanel på balkonger

Kostnad entreprenør for nødvendig vedlikehold: ca. Kr 13,9 MNOK

- Ca. 12 % «prosjektbuffer» kommer i tillegg.

Kostnader for tiltak

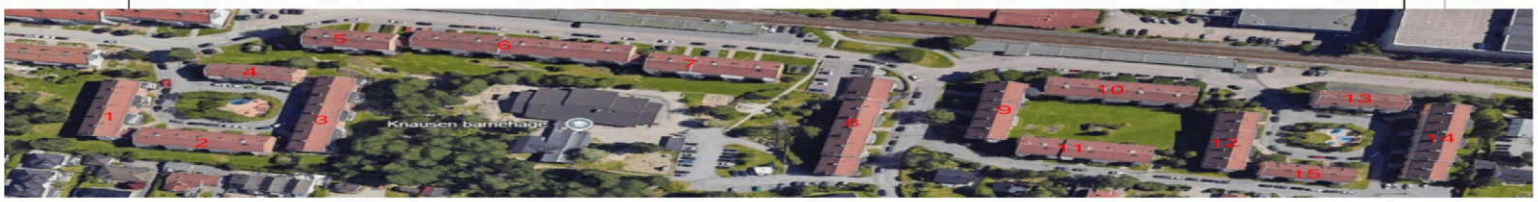
Vedlikehold av vinduer og balkonger m.m.

- Forventet økning felleskostnader pr. leilighet (snitt), nødvendig vedlikehold:
  5,0 %

For innsikt i eksakt forventet økning for din andel, se vedlegg til innkalling

Fremdrift Knausen

ID	Aktivitetsnavn	Varighet	Start	Slutt
1	**Forslag til fremdrift**			
2	Blokk 1: Radarveien 27-29			
3	Balkonger	10 dager	ma 16.03.26	fr 27.03.26
4	Vinduer	10 dager	ma 16.03.26	fr 27.03.26
5	Blokk 2: Radarveien 31-35			
6	Balkonger	10 dager	ma 30.03.26	fr 10.04.26
7	Vinduer	10 dager	ma 30.03.26	fr 10.04.26
8	Blokk 3: Radarveien 37-43			
9	Balkonger	10 dager	ma 13.04.26	fr 24.04.26
10	Vinduer	10 dager	ma 13.04.26	fr 24.04.26
11	Blokk 4: Radarveien 45-47			
12	Balkonger	10 dager	ma 27.04.26	fr 08.05.26
13	Vinduer	10 dager	ma 27.04.26	fr 08.05.26
14	Blokk 5: Radarveien 49-51			
15	Balkonger	10 dager	ma 11.05.26	fr 22.05.26
16	Vinduer	10 dager	ma 11.05.26	fr 22.05.26
17	Blokk 6: Radarveien 53-61			
18	Balkonger	10 dager	ma 25.05.26	fr 05.06.26
19	Vinduer	10 dager	ma 25.05.26	fr 05.06.26
20	Blokk 7: Radarveien 63-67			
21	Balkonger	10 dager	ma 08.06.26	fr 19.06.26
22	Vinduer	10 dager	ma 08.06.26	fr 19.06.26
23	Blokk 8: Radarveien 69-77			
24	Balkonger	10 dager	ma 22.06.26	fr 03.07.26
25	Vinduer	10 dager	ma 22.06.26	fr 03.07.26
26	Blokk 9: Radarveien 42-46			
27	Balkonger	10 dager	ma 06.07.26	fr 17.07.26
28	Vinduer	10 dager	ma 06.07.26	fr 17.07.26
29	Blokk 10: Radarveien 34-40			
30	Balkonger	10 dager	ma 20.07.26	fr 31.07.26
31	Vinduer	10 dager	ma 20.07.26	fr 31.07.26
32	Blokk 11: Radarveien 48-52			
33	Balkonger	10 dager	ma 03.08.26	fr 14.08.26
34	Vinduer	10 dager	ma 03.08.26	fr 14.08.26
35	Blokk 12: Radarveien 58-60			
36	Balkonger	10 dager	ma 17.08.26	fr 28.08.26
37	Vinduer	10 dager	ma 17.08.26	fr 28.08.26
38	Blokk 13: Radarveien 64-66			
39	Balkonger	10 dager	ma 31.08.26	fr 11.09.26
40	Vinduer	10 dager	ma 31.08.26	fr 11.09.26
41	Blokk 14: Radarveien 68-74			
42	Balkonger	10 dager	ma 14.09.26	fr 25.09.26
43	Vinduer	10 dager	ma 14.09.26	fr 25.09.26
44	Blokk 15: Radarveien 54-56			
45	Balkonger	10 dager	ma 05.10.26	fr 16.10.26
46	Vinduer	10 dager	ma 05.10.26	fr 16.10.26



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.12.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 11.12.25
Selskapsnummer: 159 **Selskapsnavn:** Knausen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christine Kirkhorn er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bjørn Ragnar Strand og Einar Bru er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger Tell AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Nedgravde avfallscontainere

(Styrets innstilling) Erstatte dagens avfallsbeholdere med nedgravde løsninger som innlemmes i nøkkelfritt system.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sykkelhotell

(Styrets innstilling) Etablere to sykkelhotell med lademuligheter og integrere tilgang i nøkkelfritt system.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Inngangspartier og oppganger

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For inngangspartier og oppganger

☐ Mot inngangspartier og oppganger

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ (Styrets innstilling) Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, uten dørautomatikk på alle oppgangsdører (monteres kun ved dokumentert behov).

☐ Gjennomføre hele planen inkludert dørpumpe på alle oppgangsdører.

Sak 8 Garasjeanlegg (A-, B- og C-rekker)

Borettslaget rehabiliterer B- og C-rekken som garasjer og etablerer åpne parkeringsplasser i A-rekkene.

☐ For

☐ Mot

**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 ekstraordinært årsmøte 2025 for Knausen Borettslag

Organisasjonsnummer: 947963430
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. desember kl. 10:00 til 11. desember kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 185.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christine Kirkhorn er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **138**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Ragnar Strand og Einar Bru er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **137**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **48**
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: **140**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **Tell AS – org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. Tell AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Tell AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **136**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Nedgravde avfallscontainere

Fremmet av: Styret

Situasjon:

Dagens avfallsbeholdere:

- Nærmer seg slutten av teknisk levetid – flere beholdere har skader

- Medfører mye manuelt arbeid for vaktmester

- Benyttes også av naboer, uten enkel kontroll

- Kan ikke integreres i borettslagets nøkkelfrie system

- Standplasser bærer preg av slitasje og med ujevn grunn

- Er ikke tilpasset mulige fremtidige endringer i kommunens krav til kildesortering.

Hva er foreslått gjort:

Styret ønsker å gjøre borettslaget fremtidsrettet på avfall:

- Erstatte dagens løsninger med nedgravde avfallscontainere for kildesortering
- Adgang styres gjennom det nøkkelfrie systemet
- Løsningen tilpasses mulige fremtidige endringer i kommunens krav til kildesortering

- Bedre estetikk, mindre sjenerende avfall og mindre rotteplager
- Frigjort areal tilpasses tilliggende områder og til å etablere sykkelhotell ref egen sak nedenfor

VIKTIG INFORMASJON! Styret har laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument - se vedlegg "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag" under punkt 6.1 Nedgravde avfallscontainere. Illustrasjoner, plantegninger og oversiktskart ligger også vedlagt.

Styrets innstilling
Styret ønsker at generalforsamlingen stemmer FOR etablering av nedgravde avfallscontainere. Dersom saken ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil styret renovere dagens avfallsbeholdere/standplasser og videreføre nåværende løsning.

> **Forslag til vedtak:**
> (Styrets innstilling) Erstatte dagens avfallsbeholdere med nedgravde løsninger som innlemmes i nøkkelfritt system.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **39**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sykkelhotell

Fremmet av: Styret

Situasjon:

I dag lagres sykkel, elsykler og elsparkesykler hovedsakelig i sykkelboder i kjeller. Det er farlig og ikke brannfaglig anbefalt å oppbevare og lade elsykkelbatterier i ubevoktede kjelleområder i boligblokker.

Hva er foreslått gjort:

I borettslagets uteareal plan er det lagt opp til to sykkelhotell med ladeskap for sikker lading, vedlikeholdsstasjon for sykkelreparasjon og vask. Totalt antall sykkelplasser i hotellene anslås å bli 128. Tilgang styres via nøkkelfritt system.

Dagens sykkelboder i kjeller videreføres som areal for langtidslagring av manuelle sykler, vogner og lignende, med låser innlemmet i nøkkelfritt system.

VIKTIG INFORMASJON! Styret har laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument - se vedlegg "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag" under punkt 6.2 Sykkelhotell. Illustrasjoner, plantegninger og oversiktskart ligger også vedlagt.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen stemmer FOR å etablere to sykkelhotell med lademuligheter og integrere tilgang i nøkkelfritt system. Dersom saken ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil det ikke bli etablert sykkelhotell, det må innføres strengere restriksjoner på bruk av dagens sykkelboder.

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

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **97**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Inngangspartier og oppganger

Fremmet av: Styret

Inngangspartiene og oppgangene fremstår i dag som slitte og uensartede:

- Ulike farger, gammel maling, og flere steder ujevne og umoderne overflater
- Mange forskjellige leilighetsdører med ulike bruntoner og ulik standard
- Synlig «kaos» av kabler fra sikringsskap inn til leiligheter
- Gamle ringeklokker, lister og karmer med ulik utførelse
- Brannvernkontroll (Firesafe) har avdekket at:
- Fellesdører til loft, kjeller og vaskerom ikke tilfredsstiller dagens brannkrav
- 19 leilighetsdører ikke oppfyller krav til brannmotstand

Vedtektene legger ansvar på styret for å påse at dette bringes i orden. Ordningen der beboer selv har betalt for ny leilighetsdør har pågått over tid, men har gitt et ujevnt resultat.

Inngangsdørene til oppgangene er av eldre type, med økende problemer med å skaffe slitedeler. Enkelte dører har vist seg å ikke være mulig å utbedre fullt ut. Med stadig behov for utbedringer og tilpasninger, betyr dette uforholdsmessige store kostnader. Belegningsstein fra inngang til gangvei/asfalt er flere steder skadet.

Dagens postkasser kan ikke enkelt innlemmes i borettslagets nøkkelfrie system.

VIKTIG INFORMASJON! Styret har laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument - se vedlegg "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag" under punkt 4. Inngangspartier og oppganger.

Generalforsamlingen skal først ta stilling til saken:

(FOR) - Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger

(MOT) - Gjennomføre kun nødvendig vedlikehold

Generalforsmalingen skal deretter ta stilling til dørpumper:

(ALTERNATIV 1) - Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, *uten* dørautomatikk på alle oppgangsdører (monteres kun ved dokumentert behov)

(ALTERNATIV 2) Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, *med* dørautomatikk på alle oppgangsdører.

Styrets innstilling
Styret ønsker at generalforsamlingen stemmer:

FOR (SAKEN) gjennomføring av hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger

FOR (ALTERNATIV 1) dørautomatikk tas ikke med.

Dersom SAKEN ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil styret sette i gang med det som vurderes som nødvendig vedlikehold.

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **124**
Antall stemmer mot saken: **33**
Antall blanke stemmer: **28**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
(Styrets innstilling) Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, uten dørautomatikk på alle oppgangsdører (monteres kun ved dokumentert behov).
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Gjennomføre hele planen inkludert dørautomatikk på alle oppgangsdører.
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **112**
Antall stemmer for vedtak 2: **31**
Antall blanke stemmer: **28**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Garasjeanlegg (A-, B- og C-rekker)

Fremmet av: Styret

Borettslaget har i dag:

- A-rekkene (A1 og A2): 2 garasjerekker mot T-banen, totalt 56 plasser
- B-rekken: 1 garasjerekke i terreng mot RV 64/66, 20 plasser
- C-rekken: 5 garasjerom under blokkene, 10 plasser

Tilstandsrapportene fra OBOS Prosjekt og Multiconsult viser blant annet:

- Sviktende grunnmasser og setningsskader, særlig ved A-rekkene nær T-banen
- Skader i fundamenter og bærevegger, sprekker og skjeve porter
- Råteskader og fuktskader på bygningsdelene

- På B-rekken: utbøyd bakvegg og høyt vann- og jordtrykk mot konstruksjonen
- På C-rekken: betongskader og kloridnivåer over anbefalte grenseverdier i bæresøyler under blokkene.

Fagrapportene konkluderer med at dagens anlegg har et sterkt behov for omfattende rehabilitering og at A-rekkene etter en faglig vurdering bør rives og bygges opp på nytt for å få en trygg og varig løsning.

Beliggenheten inntil T-banen innebærer også krav om dispensasjon og tillatelser etter jernbanelovgivningen. Styret, OBOS Prosjekt og arkitekt er i dialog med Sporveien. Vi har tro på at det finnes løsninger som gjør søknad om byggetillatelse mulig.

Dagens leiepriser for garasje dekker verken løpende vedlikehold eller den nødvendige hovedombyggingen.

VIKTIG INFORMASJON! Styret har laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument - se vedlegg "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag" under punkt 3. Garasjeanlegg (A-, B- og C-rekker).

Styrets innstilling
Styret ønsker at det stemmes MOT denne saken: borettslaget søker nødvendige tillatelser og bygger garasjer i A-rekkene, med parkeringsplasser som reserveløsning dersom tillatelser ikke oppnås. Å bygge parkeringsplasser er å anse som vesentlig endring og krever 2/3 flertall.

Dersom saken ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil borettslaget i stedet gjennomføre rehabilitering av garasjeanleggene der A-rekkene rives og bygges opp som nye garasjer, forutsatt nødvendige tillatelser. Dersom slik tillatelse ikke gis, etableres parkeringsplasser i A-rekkene, mens B- og C-rekken rehabiliteres som garasjer.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **113**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 159

Knausen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Knausen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
12. juni 2024 kl. 18:30, Grendehuset.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Knausen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport-159.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 420 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Glenn Guzmann.....Adresse Radarveien 42.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:...Britt Elisabeth Eriksen.....Adresse Radarveien 55.....

Navn:... Ahmed Al-Dyami .....Adresse...Radarveien 58.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:...Elena Oliver.....Adresse...Radarveien 59.....

Navn:...Lars Erik Bresli.....Adresse.....Radarveien 60.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:...Lars Erik Nicklasson.....Adresse...Radarveien 77.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:...Lars Erik Nicklasson.....Adresse...Radarveien 77.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:...Ahmed Al-Dyami.....Adresse...Radarveien 59.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:...Guttorm Kvalsvik.....Adresse...Radarveien 67.....

Navn:...Lars Kåre Smith.....Adresse...Radarveien 31.....

Navn:...Berkay Coskontuna.....Adresse Radarveien 43.....

Dato...24.05.2024..... I valgkomiteen for Knausen Borettslag

....

Einar Bruu og Cathrine Dølving

Roller og kandidater

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

- Glenn Guzmann

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

- Elena Oliver
- Lars Erik Bresli

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

- Lars Erik Nicklasson

Sak 8

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:

- Lars Erik Nicklasson

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

- Ahmed Al-Dyami

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Berkay Coskontuna
- Guttorm Kvalsvik
- Lars Kåre Smith

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Glenn Guzman	Radarveien 42
Nestleder	Brit Elisabeth Eriksen	Radarveien 55
Styremedlem	Ahmed Al-Dlaymi	Radarveien 59
Styremedlem	Guttorm Kvalsvik	Radarveien 67
Styremedlem	Elena Oliver	Radarveien 58
Varamedlem	Lars-Erik Niklasson	Radarveien 77

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Lars-Erik Niklasson	Radarveien 77
Varadelegert	
Ahmed Al-Dlaymi	Radarveien 59

Valgkomiteen

Einar Bruu	Radarveien 65
Cathrine Dølving	Radarveien 73
Ann Marika Lindstrøm	Slalåmveien 5 H

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Radarveien 69. Saker som ønskes behandlet i styremøte må leveres skriftlig.

Styret kan kontaktes på styret@knausen.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Knausen Borettslag
Borettslaget består av 334 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Knausen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 947963430, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
159 158

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Knausen Borettslag har ingen fast ansatte. Styrets medlemmer lønnes særskilt for arbeidet med renhold av grendehuset.

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

Styrets arbeid
Styrets sammensetning
Glenn Guzman sitter som styreleder og etter generalforsamlingen ble Brit Elisabeth Eriksen konstituert til nestleder.

Vedlikeholdsplan
Styret ønsker at Knausen skal være et attraktivt boområde som fremstår med høy kvalitet og standard på hele eiendommen. Følgelig har vedlikeholdsarbeidet høyt fokus og prioritet i styrets arbeid. For å sikre en systematisk tilnærming av vedlikeholdsarbeidet jobber styret etter en vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen er et dynamisk arbeidsdokument som sikrer en langsiktighet i vedlikeholdsarbeidet og er et verdifullt verktøy for styret for å imøtekomme mulige problemer på et tidlig stadium. Vedlikeholdsplanen gir en økonomisk gevinst over tid og bidrar til å minimere risikoen for uforutsette og uregelmessige økninger av felleskostnadene.

Porttelefonanlegg og nøkkelfritt system
I perioden fra januar til mai 2024 har det blitt installert nytt porttelefonanlegg. Arbeidet ble utført i regi av Fiberverket AS og med Ljan Elektro AS som utførende montør. Alle kabler er trukket om og alle oppganger har fått nye ringetablåer med kamera, slik at porttelefonanlegget er tilrettelagt for svarapparat med video for beboere som ønsker dette.

I prosjektet ble det levert et audio-svarapparat som standard til alle leilighetene. Samtidig fikk alle andelseiere anledningen til å oppgradere til video-svarapparat som tilvalg, noe cirka 60% av leilighetene har valgt å gjøre. Det vil være mulig å oppgradere til video-svarapparat i tiden fremover, men da til individuelle vilkår.

Installasjonen av porttelefonanlegget har i all hovedsak gått smertefritt. Det har vært en målsetting i prosjektet om at alle eksisterende rørføringer skal brukes så langt det er mulig, og på denne måten unngå synlige kabler. I kun 1 av 47 oppganger var det ikke mulig å bruke rørene, slik at kabler måtte legges synlig på vegg gjennom fellesarealene. Kun 2 oppganger har bydd på tekniske utfordringer som dessverre førte til ustabilt anlegg for beboerne over en periode.

I forbindelse med installasjon av porttelefonanlegget ble det klargjort for montering av det nye adgangskontrollsystemet som skal rulles ut i løpet av juni, august og september 2024. Adgangskontrollsystemet støtter ulike adgangsmedier som for eksempel digitalnøkkel på app, brikker og nøkkelkort.

Varmeanlegg og energi
Energimarkedene i Europa har den siste tiden vært preget av både tilbudssjokk i kjølvannet av krig/konflikt og redusert energiproduksjon som følge av politiske beslutninger. Dette i kombinasjon med økte forbruksavgifter har sørget for et relativt høyt og vedvarende energiprisnivå (også etter strømstøtten). Det er mye som tyder på at Norge vil få et energiunderskudd i årene som kommer og det ligger an til økte avgifter på energi i fremtiden. Sett i lys av dette er det rimelig å anta at energiprisene vil vedvare på et høyere nivå i årene som kommer, sammenliknet med historiske strømpriser. Dette har sammen med nyere teknologi endret på lønnsomhetsbildet til energisparingstiltak og kanskje gjort det litt viktigere å øke selvforsyningsgraden (grønn egenprodusert energi).

Det siste året har styret i samarbeid med Evotek og Pentex vurdert flere tiltak, og det er særlig en utvidelse av brønnparken og installasjon av en ny varmepumpe i hovedsentralen som skiller seg ut i positiv forstand. Foreløpige beregninger indikerer at tiltakene kan redusere behovet for innkjøpt energi med inntil 700 000 kWt per år. Dersom beregningene stemmer er prosjektet i så fall svært lønnsomt med kort nedbetalingstid. Med et slikt lønnsomhetsbilde kan det også åpnes for at andre at andre vedlikeholdsprosjekter kan utføres på samme tid med liten effekt på innkrevde felleskostnader. Styret understreker at tallene må verifiseres før planer kan utarbeides. Evotek jobber for tiden med en grundigere analyse som vil gi svar, og har som mål å være ferdig i løpet av sommeren 2024.

Det såkalte enøk-prosjektet ble gjennomført mellom 2011-2013, og er et av de største prosjektene i boligselskapets historie. Enøk-prosjektet har gitt et langt mer energieffektivt varmeanlegg enn tidligere, og som er selvforsynt med energi til oppvarming opptil flere måneder i året. Hovedsentralen som tidligere sto for hoveddelen av varmeproduksjonen i vinterhalvåret, brukes i dag i første rekke som supplement på kaldere dager. Varmeanlegget i Knausen utnytter geotermisk energi fra flere energibrønner og overskuddsvarme fra leilighetene. Det er et automatisert anlegg med et sentralisert styringssystem som gir svært god kontroll på driften og energiforbruket.

I årene etter enøk-prosjektet har det blitt gjennomført flere viktige prosjekter i varmeanlegget. I 2018 ble det utført en rekke tiltak i hovedsentralen. Oljekjelen med alle tilhørende installasjoner inkludert oljetanken ble demontert, og det ble installert en ny el-kjele samtidig som anlegget i hovedsentralen ellers ble oppgradert. I 2019 ble det installert prognosestyring av varmeanlegget slik at SD-anlegget tilpasser varmeproduksjonen etter værprognoser og tar hensyn til kommende væromslag (temperatur, vind og fuktighet). I årene fra 2020 og fremover byttes 1-2 ventilasjonsanlegg på loft per år (finansieres over driftsbudsjett) med sikte på å bytte ut alle innen 2026. Det oppgraderte ventilasjonsanlegget reduserer varmetapet og øker effektiviteten i varmegjenvinningen. I tillegg vil det bedre luftavtrekket fra leilighetene som har positiv effekt på inneklima.

Etter enøk-prosjektet har Knausen fått en fin energiprofil. Alle leiligheter i Knausen ligger per i dag omtrentlig på energimerket gul D. Knausen tilfredsstiller dermed allerede nye krav som vil bli innført i Norge etter implementering av nytt EU-direktiv (setter minimumskrav til energimerking av boliger). Styret bruker energimerket som et styringsverktøy og har et mål om å oppnå energimerket grønn C, som per i dag er det beste energimerket som er mulig å oppnå for leiligheter som ikke er bygget med nyere teknologi.

Maling av balkonger og vinduskarmer
Styret planlegger maling av balkonger og vinduskarmer så raskt som mulig. Balkongene er preget av vær og vind, og særlig vestvendte balkonger er klar for en overhaling. OBOS Prosjekt AS har gjennomført en tilstandsvurdering og utarbeidet en kravspesifikasjon som skal brukes i en anbudsrunde.

Rehabilitering av trapperom
Styret planlegger å gjennomføre en rehabilitering av trapperom så raskt som mulig. Etter mange års slitasje og etter at gamle kabler/kabelgater ble fjernet fra trapperommene, har mange trapperom fremstått som slitne med merker og sårskader på flere flater. Dette gjelder særlig trapperom som har murpuss på veggene (ca. halvparten av blokkene).

En oppussing av trapperom vil omfatte reparasjon av sårskader på gulv og rehabilitering og maling av vegger og tak. Antakeligvis vil gelendre og listverk rundt dører også bli malt og det vurderes om det er nødvendig og hensiktsmessig å rehabilitere gulv. Det vil bli vurdert nye farger og fargekombinasjoner for å få et mer tidløst preg, og i så fall vil dette bli presentert for beboerne. Styret har engasjert interiørarkitekter til å bistå i forprosjekteringen.

Fibernett - bredbånd og tv
Knausen har en avtale med Telia om drift og vedlikehold av fibernettet, og som gir alle leiligheter i Knausen en bredbåndslinje med 1000/1000 mbps. Det er ingen kollektiv tv-avtale, som betyr at kjøp av tv-pakker må foretas av hver enkelt husstand. Beboere kan fritt kjøpe tv- og streamingtjenester fra Telia eller andre internett-baserte leverandører. Telia tilbyr Knausens beboere kanalpakker med 5, 30 og 50 poeng til noe rabatterte priser.

I 2023 ble det inngått en ny 3-årig avtale med Telia som tredde i kraft den 1.mars 2024. I henhold til nye avtalen har Telia gjort oppgraderinger i fellesanlegget og byttet ut til siste generasjon hussentraler i alle leiligheter. Under avtaleperioden skal Telia sørge for drift og vedlikehold av fibernett-anlegget.

Den nye avtalen har en fastpris på kr 743 700 per år uten indeksregulering under hele avtaleperioden. Det gir en kostnadsreduksjon på kr 735 660 per år eller 49,7% sammenliknet med utgåtte avtale. Årlig kostnadsbesparelse er minimum kr 779 880 eller 51,2% sammenliknet med beste alternativ med kombinasjon av tv og bredbånd.

Det ble gjennomført en anbudsrunde der 3 leverandører ble invitert til å gi tilbud (flere leverandører vurdert). I etterkant av tilbudsfremleggelsen ble det gjennomført forhandlinger med hver enkelt leverandør, og etter en helhetsvurdering falt valget på Telia.

Det har vært forholdsvis store endringer i markedet der leverandørene har gjort vesentlige endringer i oppbyggingen av pakker og priser. Det viste seg at den tradisjonelle kombinasjonen av tv og bredbånd ble priset langt høyere enn tidligere, og at det derfor ville medført en vesentlig kostnadsøkning å fortsette med en tv- og bredbåndspakke tilsvarende den utgåtte avtalen. Dessuten oppfattet styret at

leverandørene utformet pakke og priskombinasjoner med en uforholdsmessig stor kryss-subsidiering fra mer tv-orienterte til bredbåndsorienterte brukere. Dette i strid med utviklingen der stadig færre beboere baserer underholdningshverdagen på tradisjonell tv. På tiden forhandlingene pågikk hadde 62% av beboerne foretatt oppkjøp av bredbåndshastigheter. Styret viste med sikkerhet at alle disse uansett ville komme bedre ut under en mer infrastrukturorientert modell med fokus på internettilgang. Altså ville et klart flertall av beboerne komme bedre ut økonomisk med en avtale uten kollektiv tv, og dessuten ville alle beboere komme bedre ut rent teknisk i form av en topp bredbåndslinje. Etter en helhetsvurdering falt vaglet derfor på en drifts- og vedlikeholdsavtale med kollektivt bredbånd.

Rør og bad
I perioden fra 2019 til 2021 ble rør- og baderomsprosjektet gjennomført.

Den 14.juni 2018 ble følgende vedtatt i ekstraordinær generalforsamling: (1) Grunnpakken enstemmig vedtatt - grunnpakken inkluderer alle nødvendige tiltak for en komplett utskiftning av rør og herunder rehabilitering av bad. (2) Utstyrspakke vedtatt med over 2/3 flertall - utstyrspakken inkluderer nytt dusjbatteri, nytt dusjgarnityr, nye dusjvegger, servantinnredning, overskap, overlys og speil.

Prosjektet ble utført med OBOS Prosjekt AS som prosjektleder og med Sans Bygg AS som utførende entreprenør. Anleggsarbeidet pågikk i perioden fra november 2019 til april 2021.

Overtakelsen ble gjennomført den 30.april 2021, og som betyr at garantiperioden begynte å løpe fra denne dato og frem til den 30.april 2026 for alle bad uavhengig av dato for ferdigstillelse. Det vil bli gjennomført en kontrollrunde i løpet av det siste året av garantiperioden, der det vil bli sendt ut skjema som andelseierne kan bruke for å rapportere inn eventuelle feil/mangler. I mellomtiden kan reklamasjonssaker meldes inn til Sans Bygg eller styret.

Prosjektregnskapet viste en prosjektkostnad på ca. kr 87 mill. som tilsvarer cirka kr 190 000 per bad. Dette inkluderer vann- og avløpsrør i fellesarealer og herunder rørføringer fra varmesentralene og frem til alle leiligheter. I ekstraordinær generalforsamling den 14.juni 2018 ble det vedtatt en budsjettramme på kr 101 millioner.

Nye vannmålere
Vann- og avløpsgebyret har blitt kraftig oppjustert de siste årene, og Oslo kommune har varslet at dette vil fortsette fremover. Denne utviklingen har ført til at avregningsmetoden stadig gjør større utslag målt i kroneverdi. På bakgrunn av dette har styret gjort en vurdering av dagens beregning av gebyr fra bruksareal (stipulert) mot beregning av gebyr etter faktisk målt forbruk.

Ettersom det måtte installeres vannmålere på hoved-inntak til blokkene, ble det plukket et utvalg leiligheter som kunne gi et representativt bilde av vannforbruket for hele borettslaget. I en periode fra oktober 2022 til mars 2023 (30 leiligheter) og i en periode fra april 2023 til april 2024 (110 leiligheter) ble det gjort målinger av faktisk forbruk. Målingene viser at målt vannforbruk ligger ca 26 kubikkmeter lavere per leilighet per år enn beregnet (stipulert) vannforbruk. Dette betyr at en overgang fra stipulert til

forbruksbasert avregning av vann- og avløpsgebyr vil gi en årlig besparelse på i overkant av kr 400 000 per år etter finansieringskostnader.

Styret har vedtatt at det skal det skal installeres vannmålere i hoved-inntakene i resten av borettslaget og gå over til avregning av vann- og avløpsgebyr etter målt forbruk fra ca 1.juli 2024. Nye vannmålere har en investeringskostnad på kr 975 000 inkl mva og dette vil bli finansiert gjennom vedtatt låneramme fra OBOS banken. Tiltaket er tatt med i budsjettet for 2024.

Utearealer
Styret ønsker å ivareta pene og funksjonelle grøntarealer i Knausen og har inngått en avtale med Grønt Miljø AS som sørger for nødvendig tilsyn og vedlikehold. Selskapet gjennomfører blant annet rutinemessig klipping av busker og trær, deltar på faste grøntområdebefaringer med styret, og bidrar også med faglige innspill på arbeid som blir utført i tilknytning til utearealene slik at kvaliteten i grøntområdene opprettholdes.

I 2023 ble arbeidet med å lage en overordnet plan for uteområdene ferdigstilt. Denne planen er utarbeidet i samarbeid med Villvin Landskapsarkitekter, og skal sikre gode langsiktige og helhetlige løsninger med estetisk kvalitet, gjennom at denne legger premissene for alt arbeidet som blir utført i uteområdene i Knausen i årene som kommer. Planen vil fungere som et planleggingsverktøy for styret, og vil være et utgangspunkt når prosjekter skal gjennomføres i uteområdene. Villvin Landskapsarkitekter har utarbeidet planskisser som vil bli utstilt for beboerne i grendehuset.

Den overordnede planen for uteområdene består av planskisser med tilhørende kravspesifikasjoner, og som omfatter prosjekter som nedgravd avfallssystem, nye sykkelparkeringer, nye gangveier/parkanlegg/møteplasser/sittegrupper og rehabilitering av inngangspartier.

Etter signaler mottatt fra beboere, ønsker styret i tiden som kommer å prioritere etablering av sykkelparkeringer og tilrettelegging av enkelte gangveier med tilhørende sittegrupper. I tillegg har styret fått signaler om at Oslo kommune planlegger å endre på avfallsordningen, som i så fall betyr at nedgravd avfallssystem også bør prioriteres på kort sikt. Knausen har de siste par årene fått utbetalt penger fra OBOS på en miljø-konto som styret ser for seg å bruke på slike formål. Videre ønsker styret å se enkelte av disse prosjektene i sammenheng med en eventuell utvidelse av brønnparken (ref. pkt. varmeanlegg og energibruk).

Lading for el-motorvogn
I 2023 ble ladeanlegget ved Radarveien 69 utvidet med 12 nye ladepunkter. Det ble etablert ladepunkter på 6 oppstillingsplasser på parkeringsplassen ved Knausen barnehage. I tillegg ble parkeringsplassen bygget ut med 8 nye oppstillingsplasser/ladepunkter. Området rundt de nye oppstillingsplassene er opparbeidet med dempet punktbelysning og ny vegetasjon som skal etablere skjerming mot den nærmeste blokken (for eksempel en tujahekk som skal bli 2+ meter høy).

Ved Radarveien 69/Knausen barnehage er det i dag totalt 25 oppstillingsplasser med ladeuttak for el-motorvogn som kan benyttes av beboerne i Knausen. Alle 25 ladeuttak kan

levere 22 kWt. Knausen har en driftsavtale med Movel AS og for å kunne lade må det brukes en ladebrikke som knyttes til ett abonnement som kan bestilles på movel.no.

Alle ladepunkter i Knausen finansieres etter bruker-betaler-prinsippet. Det betyr at prisen for lading fastsettes slik at den over tid dekker både løpende driftskostnader, herunder strøm/nettleie, og ladeanleggets investeringskostnader.

Styret har i samarbeid med GK Elektro AS gjennomført en utreding om tilrettelegging av lading på utleide oppstillingsplasser (ute) og i garasjer. For utleieplasser (ute) må det etableres nytt el-anlegg/ladeinfratruktur med tilhørende gravearbeid. Dette gir såpass høye kostnader per ladepunkt at det ikke vil være mulig å få inn inntekter gjennom leie som kan forsvare et slikt prosjekt. Kostnadsnivået tilsier at det må være flere brukere per punkt og som dermed betyr at kun fellesplasser med flere brukere er aktuelt for uteplasser per i dag. Tilrettelegging for uteplasser er dermed i beste fall aktuelt på lang sikt. For garasjeanlegget kan tilretteleggingen deles inn i (1) felles oppgradering frem til fordelerskap og (2) tilrettelegging frem til hver enkelt garasjeplass ved behov. Kostnaden per ladepunkt i garasjeanlegget kan komme ned på et nivå som er realistisk å hente inn gjennom økt leiepris som brukerne antakeligvis vil akseptere for å få lademuligheter. Imidlertid tilsier den initiale kostnaden og tilknytningsavgiften til Elvia at det må være en klar overvekt av garasjebrukere som vil ta i bruk et ladepunkt før et slikt prosjekt er aktuelt. Dette vil etter styrets oppfatning først bli aktuelt på mellomlang sikt og antakeligvis samtidig med en rehabilitering av garasjeanlegget. På kort sikt og inntil videre ønsker styret dermed å legge til rette for ladning gjennom felles ladeplasser.

Vaktmester
BN Rent og Grønt AS utfører vaktmesteroppgavene i Knausen. Baard Neraasen er fungerende vaktmester med hjelp av faste vaktmesterassistenter ved ferieavvikling og i høysesong. Styret opplever BN Rent og Grønt AS som en god samarbeidspartner og er svært godt fornøyd med arbeidet som utføres.

Vinteren 2023/2024 har svært utfordrende med lange perioder med kontinuerlig snøfall og til tider store snømengder. Vaktmesterne sto på og jobbet nærmest uten stopp i lange perioder og igjennom både helger og helligdager. Under disse periodene har responstiden på henvendelser vært noe lenger enn normalt, men alt i alt er styret er svært fornøyd med håndteringen av situasjonen og arbeidet som ble utført.

I avtalen med BN Rent og Grønt AS inngår vaktmestertjenester med en fast og dedikert vaktmester 37,5 timer per uke, og herunder alle nødvendige redskaper/maskinelt utstyr til både sommer- og vintervedlikehold. Avtalen innbefatter i tillegg full snøberedskap/snørydding på Knausens eiendom i vinterhalvåret.

Grendehus i Radarveien 69
Lokalene i Radarveien 69 er tilgjengelig for leie. Lokalene egner seg til alle typer selskaper og er godt utrustet til 40 personer. Booking-henvendelser kan sendes til brit_eriksen@outlook.com.

Økonomi
Knausen Borettslag har en solid økonomi.

Det er ikke planlagt noen økning i innkrevde felleskostnader i 2024. Budsjettet for 2024 er utarbeidet med en målsetting om at felleskostnadene skal ligge på et nivå som sikrer god og forsvarlig drift over tid.

I en tid med høy inflasjon, økende rentenivå og kommunale avgifter som gjør store byks, har styret hatt fokus på tiltak som kan bidra til å redusere kostnadsnivået uten at dette får negative konsekvenser for driften. Foruten økt bevissthet rundt innkjøp av varer og tjenester er det særlig to forhold som vil gi solide bidrag til et lavere kostnadsnivå i 2024 og fremover: (1) Overgang til forbruksbasert vann- og avløpsgebyr (ref.pkt. nye vannmålere) gir en estimert årlig besparelse på i overkant av kr 400 000 og (2) Ny fibernettavtale (ref.pkt. fibernett) gir en årlig besparelse på minimum kr 779 880. Med en total besparelse på kr 1.18 mill eller 5,3% av innkrevede felleskostnader i 2024, bidrar dette til å motvirke effekten høy inflasjon og høyt rentenivå på felleskostnadene og følgelig innkrevde felleskostnader.

I 2023 informerte styret om at det planlegges for rehabilitering av trapperom og maling av balkonger/vinduskarmer i 2024. Dette er prosjekter med høyeste prioritet, men som styret har valgt å utsette til 2025 for å unngå en økning i innkrevde felleskostnader. Tanken er å avvente til rentenivået går ned og/eller se store prosjekter i sammenheng med en utvidelse av brønnpark (ref.pkt. varmeanlegg og energi) som kan gi finansielt handlingsrom.

Borettslaget inngår i OBOS ordningen teoretisk leie som sikrer likviditeten med en fast innbetaling hver måned. Knausen har ikke registrert noen mislighold.

Planer for fremtiden
Maling av balkonger og vinduer.

Rehabilitering trapperom.

Etablering av sykkelparkeringer/sykkelhotell.

Nedgravd avfallssystem.

Oppgradering av uteområder.

Rehabilitering inngangspartier.

Utvidelse av brønnpark.

Rehabilitering av garasjer.

Tilrettelegging for ladepunkter på utleieplasser.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre enn budsjettert under posten *Drift og Vedlikehold* grunnet pågående prosjekter som var lagt inn i 2023, men gjennomføres i 2024.

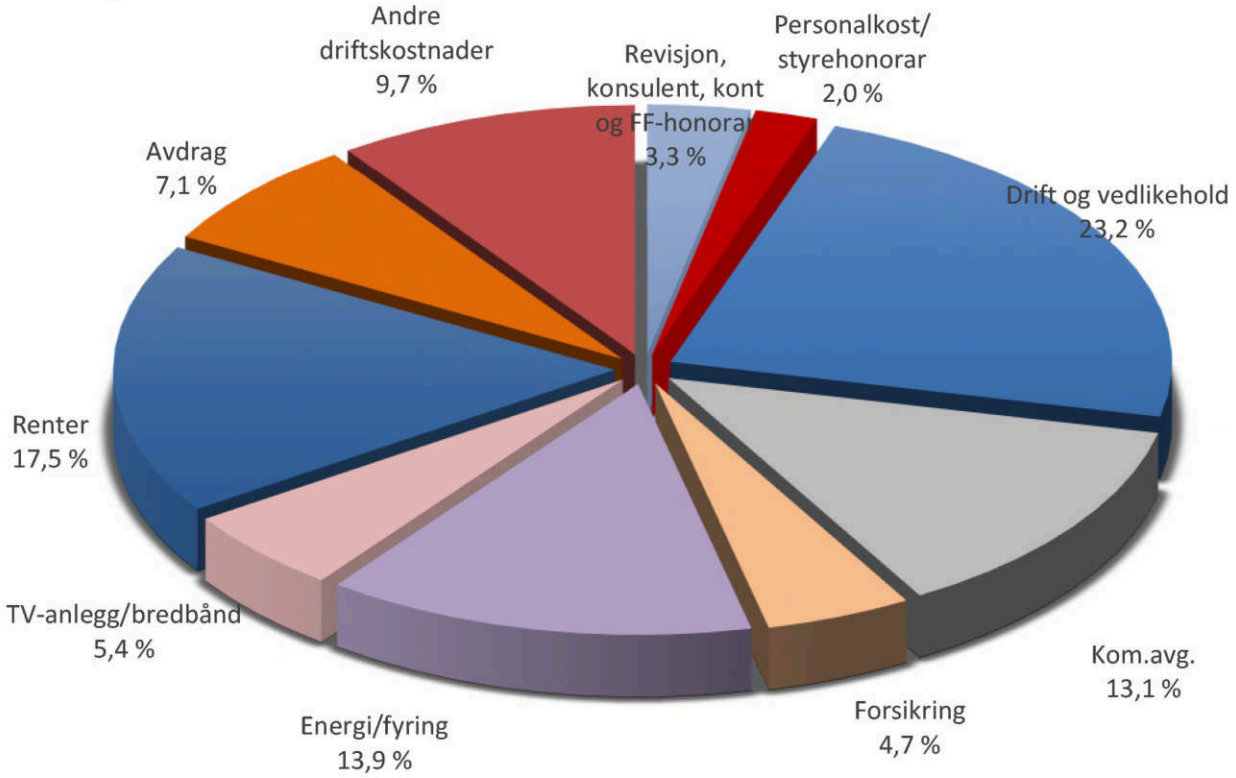
Finanskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes at det har vært renteøkninger i perioden.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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

Lån
Knausen Borettslag har lån to lån i OBOS-banken.
Begge lån har flytende rente på hhv. 5,4 og 5,5% nominell per 02.05.24. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Knausen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**586 677**	**2 662 794**	**586 677**	**877 351**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 242 524	774 185	-4 058 000	-3 055 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	94 843	76 164	77 000	77 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-250 338	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	91 470 400	0	96 320 000	0
Økning annen langsiktig gjeld		6 000	3 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-89 776 787	-2 927 667	-89 800 000	-1 313 000
Innsk. øremerk. bankkto		-10 920	-1 799	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**290 674**	**-2 076 117**	**2 539 000**	**-4 291 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**877 351**	**586 678**	**3 125 677**	**-3 413 649**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 576 057	2 702 117
Kortsiktig gjeld	-2 698 706	-2 115 440
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**877 351**	**586 677**

KNAUSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 963 430, KUNDENR. 159

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 570 006	19 429 422	20 577 000	22 190 000
Ladeinntekter EL-bil		308 134	289 672	252 000	340 000
Andre anlegg	10	55 200	48 800	48 000	60 000
Andre inntekter	3	28 868	29 690	36 000	36 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 962 208**	**19 797 584**	**20 913 000**	**22 626 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-81 469	-54 152	-60 000	-62 000
Styrehonorar	5	-400 000	-380 000	-400 000	-420 000
Avskrivninger	16	-94 843	-76 164	-77 000	-77 000
Revisjonshonorar	6	-17 750	-16 875	-16 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-305 350	-293 040	-307 000	-325 000
Konsulenthonorar	7	-397 594	-542 019	-500 000	-500 000
Kontingenter		-66 800	-66 800	-67 000	-67 000
Drift og vedlikehold	8,15	-5 515 327	-4 769 557	-8 335 000	- 5 950 000
Forsikringer		-1 120 589	-975 960	-1 118 000	-1 233 000
Kommunale avgifter	9	-3 125 783	-2 609 163	-2 778 000	-3 454 000
Ladekostnader EL-bil		-54 943	-75 155	-50 000	-50 000
Andre anlegg	10	-89 752	-44 291	-48 000	-50 000
Energi/fyring		-3 302 471	-3 800 871	-4 000 000	-5 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 280 159	-1 151 127	-1 184 000	-867 000
Andre driftskostnader	11	-2 319 479	-2 102 339	-2 205 000	-2 469 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-18 172 309**	**-16 957 513**	**-21 145 000**	**-20 543 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 789 899**	**2 840 070**	**-232 000**	**2 083 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	130 921	147 081	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-4 163 344	-2 212 966	-3 831 000	-5 143 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 032 423**	**-2 065 885**	**-3 826 000**	**-5 138 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 242 524**	**774 185**	**-4 058 000**	**-3 055 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 242 524	0		
Reduksjon udekket tap		0	774 185		

KNAUSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 963 430, KUNDENR. 159
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 281 100	49 281 100
Tomt		1 737 360	1 737 360
Andre varige driftsmidler	16	1 029 442	873 948
Miljøbankkonto, øremerket		515 533	360 949
SUM ANLEGGSMIDLER		**52 563 435**	**52 253 356**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		502 527	343 674
Andre kortsiktige fordringer		0	75 666
Driftskonto OBOS-banken		3 014 004	2 206 517
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 290
Sparekonto OBOS-banken		1 099	52 906
Innestående i andre banker		55 427	22 064
SUM OMLØPSMIDLER		**3 576 057**	**2 702 117**
SUM EIENDELER		**56 139 491**	**54 955 473**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 334 * 100		33 400	33 400
Udekket tap	17	-41 355 678	-40 113 154
SUM EGENKAPITAL		**-41 322 278**	**-40 079 754**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	91 470 400	89 776 787
Borettsinnskudd	19	2 585 200	2 585 200
Annen langsiktig gjeld	20	204 650	198 650
Avsetning bomiljøtiltak	20	502 814	359 150
SUM LANGSIKTIG GJELD		**94 763 064**	**92 919 787**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 257 241	2 052 332
Skyldige offentlige avgifter	21	607	2 036
Påløpte renter		433 043	17 955
Påløpte kostnader		3 510	0
Annen kortsiktig gjeld	22	4 304	43 117
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 698 706**	**2 115 440**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**56 139 491**	**54 955 473**
Pantstillelse	23	122 885 200	122 885 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2024
Styret i Knausen Borettslag

Glenn Guzman /s/ Brit Elisabeth Eriksen /s/ Guttorm Kvalsvik /s/

Elena Oliver /s/ Ahmed Al-dlaymi /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	19 568 504
Trappevask	482 160
Garasjeleie	305 760
Leie	144 000
Parkeringsleie	73 795
Lokaler	58 800
Eiendomsskatt	8 776
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 641 795**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-58 804
Garasje	-7 800
Forretningslokale	-3 600
Trappevask	-1 440
Parkering	-145
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 570 006**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	28 868
SUM ANDRE INNTEKTER	**28 868**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 100
Påløpte feriepenger	-2 731
Arbeidsgiveravgift	-59 479
Yrkesskadeforsikring	-159
SUM PERSONALKOSTNADER	**-81 469**

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 2022/2023, og er på kr 400 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 225, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-189 260
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 977
Andre konsulenthonorarer	-183 357
SUM KONSULENTHONORAR	**-397 594**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse v/ Obos Prosjekt - se note 15	-10 699
Administrasjon v/Obos	-688
Hovedentreprenør I, A-ark AS	-85 608
Garasjer v/ Obos Prosjekt	-1 008
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-98 002**
Drift/vedlikehold bygninger	-338 465
Drift/vedlikehold VVS	-35 928
Drift/vedlikehold elektro	-846 472
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-358 973
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-868 392
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 307 419
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 591
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-626 085
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 515 327**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 783
Vann- og avløpsavgift	-2 203 259
Renovasjonsavgift	-913 741
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 125 783**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG	
Leieinntekter	55 200
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**55 200**
KOSTNADER ANDRE ANLEGG	
Diverse kostnader	-75 406
Lønninger	-14 346
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-89 752**
SUM ANDRE ANLEGG	**-34 552**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-104 706
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 984
Diverse leiekostnader/leasing	-5 643
Verktøy og redskaper	-898
Driftsmateriell	-15 776
Lyspærer og sikringer	-4 877
Vaktmestertjenester	-1 507 510
Renhold ved firmaer	-498 730
Andre fremmede tjenester	-122 362
Kontor- og datarekvisita	-1 190
Trykksaker	-7 987
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 225
Andre kontorkostnader	-700
Porto	-2 400
Bank- og kortgebyr	-3 293
Velferdskostnader	-198
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 319 479**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 448
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 113
Kundeutbytte fra Gjensidige	110 360
SUM FINANSINNTEKTER	**130 921**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-421 221
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-795 063
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 947 060
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 163 344**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris / bokført verdi 1961	600 200
Oppskrevet 1972	16 684 900
Tilgang 1996	31 996 000
SUM BYGNINGER	**49 281 100**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.159/bnr.158
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 142.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
REHABILITERING

	2023	Tidligere år	SUM
Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	10 530	5 236 148	5 246 678
Andre konsulenthonorar	-	675 000	675 000
Diverse andre arbeider/befaringer	169	293 760	293 929
Intern prosjektled.: Uavhengig kontroll OBOS Prosjekt AS	-	810 099	810 099
Andre kostnader/ Innredning el.utstyr	-	3 499	3 499
Administrasjon: OBOS Eiendomsforvaltning AS	-	64 450	64 450
Byggeteknisk konsulenthonorar	-	18 000	18 000
Bygningsgebyr	-	287 780	287 780
Sans Bygg AS: Rør og våtrom prosjekt	-	78 407 039	78 407 039
Tilleggsarbeider etter prosjektendringer: Sans Bygg AS	-	1 435 581	1 435 581
Andre elektroarbeider	-	113 688	113 688
Offentlig tilskudd	- -	1 000 000 -	1 000 000
Refusjoner	-	695 532	695 532
Kostnadsføring prosjekt	- 10 699	-87 040 575	**- 87 051 274**

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Høytrykkvasker		
Kostpris	37 181	
Avskrevet tidligere	-37 180	
		1
TV		
Tilgang 2023	43 638	
Avskrevet i år	-1 455	
		42 183

Grill		
Tilgang 2019	761 638	
Avskrevet tidligere	-228 492	
Avskrevet i år	-76 164	
		456 982
Garasjeanlegg		
Tilgang 1991	165 300	
		165 300
Garasjeanlegg		
Kostpris	175 500	
		175 500
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2023	206 700	
Avskrevet i år	-17 225	
		189 475
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	635 625	
Avskrevet tidligere	-635 624	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 029 442**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-94 843**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken As		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-37 595 046	
Nedbetalt tidligere	6 439 319	
Nedbetalt i år	31 155 727	
		0
OBOS Boligkreditt		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-39 900 000	
Økning 2021	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 278 940	

Nedbetalt i år	58 621 060	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-91 470 400	
Nedbetalt i år	0	
		-91 470 400
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-91 470 400**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1961	-2 577 000
Øket 1994	-8 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 585 200**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-195 650
Depositum parkeringsplasser	-6 000
Avsetning bomiljøtiltak	-502 814
Depositum lokaler	-3 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-707 464**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-607
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-607**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-4 304
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 304**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 585 200
Pantelån	91 470 400
TOTALT	**94 055 600**

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

Bygninger	49 281 100
Tomt	1 737 360
TOTALT	**51 018 460**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i **Gjensidige Forsikring med polisenummer 56703748**. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på **telefon 22868398**, eller **e-post forsikring@obos.no**. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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

Vaktmester
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med BN rent og Grønt AS som kan kontaktes på telefon 41 61 43 99. Eventuelle henvendelser kan sendes til vaktmester@knausen.no eller legges i postkassen merket vaktmester i Radarveien 69. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenester selv.

Renhold
Borettslaget har avtale med Ren Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Ved ønske om plass, ta kontakt med OBOS, telefon 23 16 51 07, e-post oef@obos.no

Nøkler/skilt
Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via e-post: vaktmester@knausen.no.

Fellesvaskeriene
Fellesvaskeriene i Knausen borettslag ligger i Radarveien 35, 49, 67, 34, 46 og 64.
Vasketiden er delt inn i 4-timers intervaller.
Mandag til fredag: 08.00-12.00,12.00-16.00,
16.00-19.00 (tørketid til 20.00) og
19.00-22.00 (tørketid til 23.00).
Lørdag: 08.00-11.00 (tørketid til 12.00),
11.00-14.00 (tørketid til 15.00) og
14.00-17.00 (tørketid til 18.00).

Beboere som ønsker å benytte vaskeriene skal henge en lås med leilighetsnummer på det sted på tavlen som angir ønsket tidspunkt. Lås og nøkkel kjøpes hos vaktmester. Vaskeriet skal rengjøres og ryddes umiddelbart etter bruk, og låsen skal fjernes.

Strømmen til vaskeriene er tidsstyrt og kobles ut når det ikke lenger er tillatt å benytte vaskeriene. Maskiner som da er midt i et program vil ikke la seg åpne, men vil forbli låst til strømmen kommer igjen neste morgen.

Salg av vasketid (opplading av vaskekort) gjøres første og tredje mandag i hver måned, mellom klokken 18.00 og 18.30 i styrerommet i Radarveien 69. Ved bevegelige helligdager flyttes tidspunktet til første påfølgende virkedag.

Grendehuset i Radarveien 69
Grendehuset i Radarveien 69 ble åpnet i desember 2013. Det er lokalene som tidligere har vært brukt til nærbutikk som har blitt pusset opp og som nå benyttes som utleielokaler for Knausen Borettslag. Det er plasser og utstyr til 40 personer, og lokalene kan leies alle dager hele året, bortsett fra nyttårsaften. Lokalene kan benyttes av rullestolbrukere.

Prisene for leie er:
- Mandag til torsdag: kr 1 000 Ekstra dag kr 500
- Fredag til søndag og helligdager: kr 2 000 Ekstra dag kr 1 000

Alle priser er inklusiv vask av gulver og toaletter. Leien skal betales senest 14 dager før leie. I tillegg til leie skal det betales et depositum på kr 1 000 som tilbakebetales etter at lokalene er sjekket etter bruk om alt er i orden. Skader betales av leietaker. Forespørsel om leie kan sendes til brit_eriksen@outlook.com

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023 Montert nye LED-lamper i fellesareal

2020 – 2022 Våtromsrehabilitering I ekstraordinær generalforsamling avholdt 14. juni 2018 ble det fattet vedtak om utskifting av vann- og avløpsrør, rehabilitering av bad og utstyrspakke. Kostnad er stipulert til 101 millioner. Med et estimert lånebehov på 90 millioner, løpetid på 30 år og rente 2,5 %, var det i forprosjektet estimert en økning av felleskostnadene med ca 25 % fra 1.7.2018. Økningen er vedtatt iverksatt med 25 % fra 1.1.2019. Oppstart i produksjon i januar 2020, ferdigstillelse i løpet av en to års periode.

2019 - 2020 To nye lekeplasser og en ny grillplass I løpet av våren 2019 er det bygget to nye lekeplasser med nye sittegrupper i hver ende av Knausen og en ny grillplass ved siden av grendehuset. Utformingen av plassene er endret slik at de i større grad er tilpasset omgivelsene. Det er satt opp nye lekeapparater og lagt nye støtmatter som ivaretar sikkerheten til barna. Videre er området rundt plassene opparbeidet med et estetisk løft.

2019-2022 Utskifting ventilasjonsbatterier Borettslaget planlegger å bytte ut alle ventilasjonsbatterier over de neste 2-3 årene og tar de på driften. I 2019 byttes 3 stk. De vil erstatte de gamle som er ca 20 år gamle og vil gi bedre avtrekk i leilighetene og mye bedre energigjenvinning. Byttet ut ventilasjonsaggregat i R 40, R 42 og R 56 i 2019.

2018 Oppgradering rundt Radarveien 69, etablering av ladeplasser 2018 Ombygging av fyringsanlegget, fjernet oljetanken Installert en ny el-kjele i hovedsentralen som er riktig dimensjonert i forhold til dagens behov i varmeanlegget. Med en ny elkjele var siste hinderet ryddet av veien slik at oljefyringsanlegget i sin helhet kunne fjernes. I april 2018 ble oljefyren reinstallert og oljetanken gravd ut. Tidlig mai 2018 ble alle gamle installasjoner i hovedsentralen demontert og kjørt til avfallshåndtering. Dermed etterlever Knausen ny lov som gjelder fra 2020.

2018 Nye rør mellom hovedsentralen i 69 og 67. De nye rørene gir betydelig lavere varmetap og redusert energiforbruk sammenlignet med de gamle rørene. Med utskifting av rørene ble det også byttet til nye ventiler i hovedsentralen, noe som gir bedre styring av varmeanlegget.

2017-2018 Nytt fibernett.

2015-2016 Ommuring av piper. Alle pipene ble revet og gjenoppbygget.

2013 Ferdigstillelse av grendehuset.

2011-2013 Oppgradering av varmeanlegget I ekstraordinær generalforsamling 17.02.2011 ble det vedtatt å oppgradere varmeanlegget med en investeringsramme på kr 17,5 millioner Kostnadsrammen ble økt til kr 19,6 millioner i ordinær generalforsamling 24.05.2011.
Kort oppsummert er følgende ombygging foretatt:

- Etablering av nytt Energioppfølgingssystem (EOS)
- Utskifting av radiatorer og trykkstyrte sirkulasjonspumper
- Boring av brønner for uthenting av jordvarme
- Oppgradering av Sentralt Driftskontrollanlegg (SD-anlegg)

• Bytte av varmepumper 31 Knausen Borettslag I tillegg er følgende vedlikeholdsoppgaver utført:
• Kjemisk rens av rørnett • Innregulering av varmeanlegg
• Isolering av rør 2012 Asfaltering foran garasjer mot senteret

2012 Nye pulverapparat i boligene, delt ut i september

2012 2010 Overflatebehandling/maling av garasjer

2010 Nye brannluker

2009 Ombygging av varmtvannsanlegget. I desember ble samtlige berederrom bygget om, og alle varmtvannsberedere ble renset. Etter ombyggingen tilfredsstiller anlegget alle dagens lover og forskrifter om forebygging av legionellasmitte. Varmtvannstemperaturen ut av berederrommene (til leilighetene) er etter ombyggingen jevnere og jevnt over 10-15 grader høyere enn tidligere.

2009 Renset ventilasjonskanaler.

2008-2009 Utvendig overflatebehandling av vinduer, vask av balkonger, blikkarbeid (nye sålbenkbeslag), maling av balkongrekkverk og deler av fronter/blomsterkasse på balkong, samt maling av de oppgangene som er slitt.

2008 Balkongtakene i de øverste etasjene er byttet flere steder. Totalt er 27 enkle balkongtak og 16 doble omtekket. Årsaken er dårlig konstruksjonsløsning som gjorde at det oppsto fuktproblemer flere steder. Alle tak med påviste fuktproblemer er omtekket.

2006 Ny oljetank.

2004-2005 Oppgradert grøntarealene.

2003-2004 Nytt porttelefonanlegg.

2003-2004 Oppgradert vaskeriene, nye maskiner.

2003 Oppgradert lekeplassen. 2003 Nye røykvarslere og slokningsapparater.

2002 Nye utvendige søppelhus som også inneholder papirinnkast.

1999 Nye postkasser.

1999-2001 Full modernisering av fyringsanlegget med bruk av varmepumpesystem.

1999-2000 Modernisert ventilasjonsanlegget.

1999-2000 Oppgradert kabel-tv, til bredbånd.

1999 Renovert garasjer. Utbedret treverk, lagt nytt takbelegg og malt.

1998 Asfaltert parkeringsplasser med mer og foran garasjer.

1995-1998 Opprusting av uteområdene, lekeplasser. Alt grøntområde ble oppgradert inkludert lekeplassene.

1994 Oppgradert kabel-tv, ny info-tv.

1994-1995 Malt samtlige oppganger.

1994-1995 Full rehabilitering av elektrisk anlegg i samtlige leiligheter, loft, kjellerrom, vaskerier og oppganger.

1993-1995 Full fasaderehabilitering, etterisolering av loft, ny takstein, flislegging av inngangspartiene samt nye store balkonger.

1988-1989 Nye vinduer.

1985 Nye inngangsdører med porttelelefon.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24
Selskapsnummer: 159 **Selskapsnavn:** Knausen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Knausen Borettslag

Organisasjonsnummer: 947963430
Møtet ble avholdt 12. juni kl. 18:30, Grendehuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Arild Rebbeng er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Anne Marte Roer foreslått. Som protokollvitner ble Bjørn Ragnar Strand foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 420 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Glenn Guzmann.....Adresse Radarveien 42.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:...Britt Elisabeth Eriksen.....Adresse Radarveien 55.....

Navn:... Ahmed Al-Dyami .....Adresse...Radarveien 58.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:...Elena Oliver.....Adresse...Radarveien 59.....

Navn:...Lars Erik Bresli.....Adresse.....Radarveien 60.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:...Lars Erik Nicklasson.....Adresse...Radarveien 77.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:...Lars Erik Nicklasson.....Adresse...Radarveien 77.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:...Ahmed Al-Dyami.....Adresse...Radarveien 59.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:...Guttorm Kvalsvik.....Adresse...Radarveien 67.....

Navn:...Lars Kåre Smith.....Adresse...Radarveien 31.....

Navn:...Berkay Coskontuna.....Adresse Radarveien 43.....

Dato...24.05.2024..... I valgkomiteen for Knausen Borettslag

....

Einar Bruu og Cathrine Dølving

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Glenn Guzman

Følgende stilte til valg:
Glenn Guzman

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Erik Bresil
Elena Oliver

Følgende stilte til valg:
Jan Erik Bresil
Elena Oliver

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Erik Niklasson

Følgende stilte til valg:
Lars Erik Niklasson

8. 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:
Lars Erik Niklasson

Følgende stilte til valg:
Lars Erik Niklasson

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ahmed Al-Dyami

Følgende stilte til valg:
Ahmed Al-Dyami

9. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Berkay Coskontuna
Guttorm Kvalsvik
Lars Kåre Smith

Følgende stilte til valg:
Berkay Coskontuna
Guttorm Kvalsvik
Lars Kåre Smith

KNAUSEN Borettslag
v/ OBOS avdeling Lambertseter
Langbølgen 9
1150 Oslo

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamlingen 11. mars 1964 og med senere vedtatte endringer, sist på ordinær generalforsamling 30. mai 2018.

1. INNLEDNING

1.1
Knausen Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier byggene. Borettslaget består av 335 leiligheter fordelt på 47 oppganger i 15 blokker.

1.2
Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i stand. Husleieinntektene må dekke alle utgifter som påføres borettslaget.

1.3
Det er andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. For å oppnå dette og for å skape best mulige forhold mellom de enkelte andelseiere, har en i denne "husorden" gitt enkle regler som er i hver enkelt andelseiers interesse å overholde.

1.4
Meldinger fra styret ved oppslag, rundskriv e.l. gjelder som tillegg til husordenen.

2. Alminnelige ordensregler

2.1
Det skal ikke oppbevares søppel, avfall, hvitevarer, møbler og annet innbo i fellesarealer. Slike gjenstander skal plasseres i egen kjeller- eller loftsbod. Ved ekstraordinært behov for lagringsplass kan tillatelse gis av styret.

I trapperom eller kjellerganger skal det ikke settes sykler, ski, barnevogner og andre uvedkommende ting. Disse ting skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. All lek i trapperom, kjeller eller loft er forbudt. La ikke mindre barn være alene på loft eller kjeller. All lek, løping og bråking i trapperom, kjeller eller loft er forbudt.

2.2
Utgangsdørene skal være låst hele døgnet.

2.3
Kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.

2.4
Alt felleslys skal være slukket når det ikke trengs. Bruk av bart lys i kjeller eller på loft er strengt forbudt.

2.5
Entredøren skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting.

2.6
Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjemmende. Tøy må ikke ristes i trappegangen.

2.7
Det er alle andelseieres rett og plikt å verne om grøntanlegget med beplantninger. Kast ikke stein, papir og annet skrot på plenene.

2.8
Sykling på gressplen og annet grøntanlegg er forbudt. Fotballsparking henvises til området ved idrettsbanen, eller ballplassen i borettslaget.

2.9
All bruk av skytevåpen, herunder sprettert og pil og bue er strengt forbudt på lagets område.

2.10
Flaggstenger, markiser, utvendige persienner, blomsterkasser, skilter e.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret eller etter bestemmelser fattet av generalforsamlingen.

2.11
Bilparkering er forbudt på borettslagets område, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt. Reparasjoner av biler og motorsykler, når det medfører støy, oljesøl eller andre ulemper, er forbudt på lagets område.

Bilparkeringsplassen og garasjen skal ikke brukes til frasetting av "bilvrak" og annet søppel, ei heller møbler etc., men kun brukes til en andelseiers bil eller bil som disponeres av en andelseier. Om leieren ikke oppfyller disse forpliktelser, kan lagets styre etter §6 leieforholdets varighet i leiekontrakt for garasjer eller etter pkt 3 i leiekontrakt for parkeringsplasser beordre rydding for andelseiers regning, eller si opp kontrakten på en-måneders varsel fra den påfølgende måned.

2.12
Det er tillatt å holde dyr dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Søknad om dyrehold sendes til styret (skjema fås ved henvendelse til styret). Styret innhenter deretter uttalelser fra berørte naboer/aktuelle beboere/andelseiere, der disse

bes om å komme med eventuelle innvendinger. Disse uttalelsene er konfidensielle og er kun for styrets behandling av søknaden.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

2.13
Det er kun tillatt å grille på terrassen med elektrisk grill og gass grill.

2.14
Det er ikke tillatt å montere antenner/parabol eller annet utvendig utstyr slik at de synes utenfra eller endrer fasaden, uten styrets samtykke.

2.15
Det kan foretas innglassing av balkongen etter regler fattet på ekstraordinær generalforsamling 19.06.96. Dersom dette er aktuelt, kontakt styret.

2.16
Det er ikke tillatt å legge ut mat eller på noen måte gjøre mat tilgjengelig, med den hensikt å tiltrekke fugler og andre dyr. Forbudet omfatter mating fra leiligheter, herunder vinduer og balkonger, og alle øvrige fellesarealer.

3. Bestemmelser om ro i leilighetene

3.1
Andelseierne har plikt til å bruke leilighetens tekniske utstyr og apparater for øvrig på en slik måte at det ikke sjenerer naboene.

3.2
Skriking, roping, løping og smelling med dørene samt spilling av høy musikk slik at dette er til sjenanse for andre beboere skal ikke forekomme.
Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

3.3
Sang, høylydt tale eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager.

3.4
Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

3.5
Det er forbudt å drive verkstedvirksomhet av noe slag i bygningene eller på lagets område.

3.6
Oppussing av leiligheter som medfører støy, er ikke tillatt mellom kl. 22.00 og kl. 08.00 og på lørdager etter kl. 17.00 samt på søn- og helligdager.

4. Renhold og søppel

4.1
Søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppelhusene. Pakkene må ikke være for store. Plassering av søppelposer i trappeoppgangen, på balkongen, utenfor inngangsdøren til oppgangen eller utenfor søppelhusene er ikke tillatt.

4.2
Større søppel må fjernes av den enkelte leieboer, eller ved organisert fjerning av søppel.
Det er forbudt å plassere kasserte møbler, ødelagt sportsutstyr, emballasje, bygningsmateriell, malingspann o.l. ved søppelhusene.

4.3
Det er forbudt å kaste juletrær noe sted på lagets område uten anvisning av vaktmesteren.

4.4
Tørke- og luftebåsene skal nyttes etter de regler som er oppslått i vaskeriene.

4.5
Tørkeloftene nyttes etter avtale mellom andelseierne i oppgangen.

4.6
Kjellere og loft skal luftes godt når temperaturforholdene tillater det. Takluker kan brukes til dette. Gangvinduer skal som regel være lukket og åpnes bare for lufting ved behov.

4.7
Alle innredninger og alt utstyr i leiligheten må behandles forsiktig. Si fra til vaktmesteren om mangler en ikke selv kan greie.

5. Overlating av bruk

5.1
Overlating av bruk må godkjennes av styret.

5.2
Brukeren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.

5.3
Andelseierne plikter å orientere brukeren om borettslagets husordensregler. Andelseierne har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som brukeren påfører borettslaget eller dets medlemmer.

5.4
Tillatelse til overlating av bruk kan gis for inntil 3 år, men bare for ett år ad gangen.

5.5
Borettslaget kan avbryte en avtale om overlating av bruk ved mislighold av vedtekter, husordensregler eller leiekontrakt.

5.6
Utleie av enkeltrom skal meldes styret.

6. Vaktmester

6.1
Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for orden og renhold, og for å ha tilsyn med eiendommen.

6.2
Vaktmesteren skal påse at bygninger og friarealer holdes i god stand.

7. Bruk av fellesvaskeri

7.1
Vaskeriet skal forlates i den stand du ønsker å finne det. Enhver plikter å gjøre rent etter seg. Se for øvrig oppslag i vaskeriet.

7.2
Vaskeriene kan kun brukes i følgende tidsperioder:

Mandag til fredag:

- ***kl 08.00 - kl 12.00***
- ***kl 12.00 - kl 16.00***
- ***kl 16.00 - kl 19.00 (tørketid til 20.00)***
- ***kl 19.00 – kl 22.00 (tørketid til 23.00)***

Lørdag:

- ***kl 08.00 - kl 11.00 (tørketid til kl 12.00)***
- ***kl 11.00 - kl 14.00 (tørketid til kl 15.00)***
- ***kl 14.00 - kl 17.00 (tørketid til kl 18.00)***

På søn- og helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.

Tøy må fjernes før neste vaskeperiode.

7.3
Vaskeriet skal brukes etter tur i henhold til valgt tid på tavle. Vaskerilåsen skal fjernes eller flyttes etter bruken av vaskeriet. Hver andelseier disponerer kun en lås som må ha leilighetsnummer ført på.

7.4
Lys skal slukkes, vinduer og dører skal lukkes og låses hver gang vaskeriet forlates.

7.5
Reglement for vaskeriene og informasjon om bruk av maskinene skal være tilgjengelig i vaskeriene.

7.6
Salg av vasketid (opplading av vaskekort) foregår hver 1. og 3. mandag i hver måned i styrerommet 18:00 – 18:30.

8. Ansvar

8.1
Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.

8.2
Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet (jfr. husleielovens paragraf 20). Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.

8.3
Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet. Andelseier er også ansvarlig for vedlikehold av brannutstyr.

9. Diverse

9.1
Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig. Styret ser seg ikke forpliktet til å behandle anonyme henvendelser.

9.2
Borettslaget skal gjennomføre alminnelig dugnad hver vår, dvs. alminnelig vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser.

9.3
Styret kan utover dette innkalle hele eller deler av borettslaget til dugnad på enkelte prosjekter.

9.4
Anlegging av private beplantninger må forelegges styret til godkjenning.

10. Endringer og tolkninger

10.1
Endringer av husordensreglene kan bare foretas av generalforsamlingen med flertall. Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Tolkning kan ankes til generalforsamling.

10.2
Husordensreglene trer i kraft straks.

Vedtekter

for Knausen Borettslag org nr 947963430.
vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. mai 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 22.05.2013,
på ordinær generalforsamling 02.06.2021 og
på ordinær generalforsamling 13.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Det er ikke tillatt å oppføre byggverk/installasjoner på fellesareal/uteareal uten skriftlig søknad til borettslagets styre. Styrets samtykke skal foreligge før arbeidet settes i gang. Andelseier må for egen regning fjerne oppførte byggverk/installasjoner dersom gjennomføring av felles vedlikehold i borettslaget gjør dette nødvendig. Andelseier har i denne anledning ikke krav på kompensasjon fra borettslaget.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3)Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Radarveien 66

Nabolaget Karlsrud søndre/Lambertseter nordvest - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km	
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km	
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	16 min 1.4 km	
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km	
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	5 min 2.5 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km	
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 4.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Lambertseter T på brua over T-bane... Linje 75A, 75B, 75C	3 min 0.2 km	
Lambertseter Linje 1, 4	3 min 0.3 km	
Kastellet Linje 13, 19	17 min 1.5 km	
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 2.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.2 km	

BARNEHAGER

Knausen barnehage (1-5 år) 120 barn	5 min 0.4 km	
Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km	
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Meny Lambertseter	4 min	
Kiwi Cecilie Thoresens Vei	4 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

Lambertseter Senter	4 min
Boots apotek Lambertseter	4 min
Lambertseter Vinmonopol	4 min

SPORT

Lambertseter idrettsanlegg	10 min
Nordstrand kunstgressbane	13 min
SATS Lambertseter	5 min
EVO Lambertseter Senter	5 min

«Perfekt beliggenhet, nærhet til alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

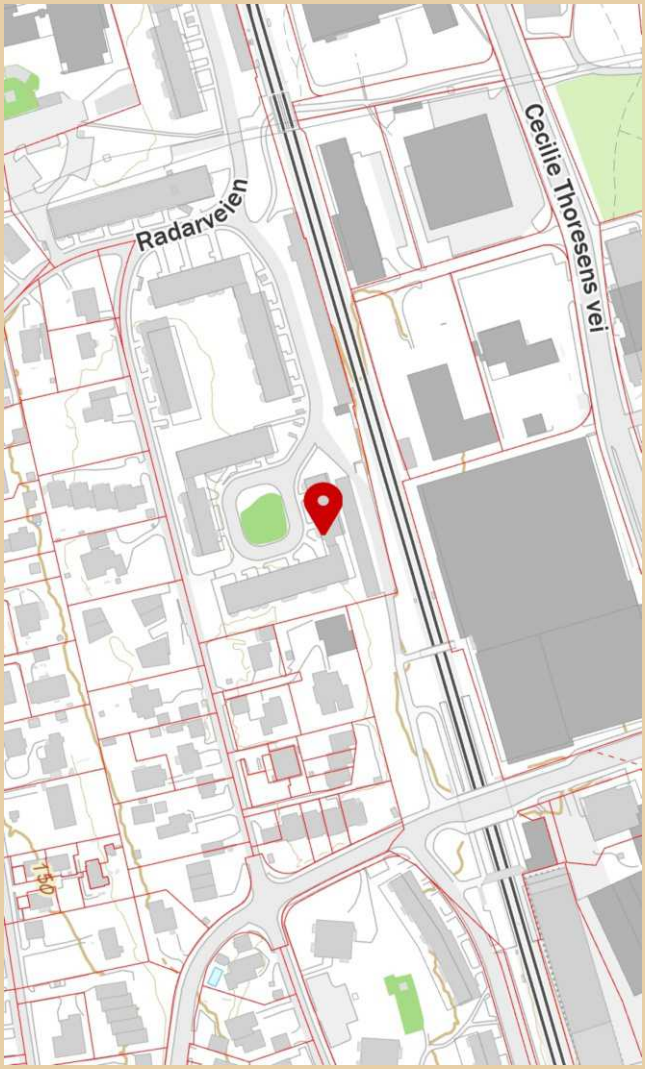
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- 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:
Radarveien 66, 1152 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 158, andelsnr. 333 i KNAUSEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260051

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
