PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

OTTO SOGNS VEI 27

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattester og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Andelsleilighet
Otto Sogns vei 27
0681 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 07/06/2026

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.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:148, Bnr: 339
Hjemmelshaver:	Swati Amol More og Amol Yadunath More
Seksjonsnummer:	Ikke Aktuelt.
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	38
Byggeår:	1963
Tomt:	15492 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stefan Safri v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	27.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt da dette ikke var mulig uten destruktive inngrep.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og prydbusker. Tomten er ellers utstyrt med sittegrupper og lekeapparater.
Asfaltert internvei.

OM BYGGEMETODEN:
Bygning oppført i 1963.
Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fundamentert på antatt faste/stabile masser.
Veggkonstruksjonen er nylig etterisolert og forblendet med teglstein på kortsider og puss på langsider..
Flatt tak og antatt tekket med folie/papp. Taket er ikke besiktiget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående 3-roms andelsleilighet godt og sentralt beliggende på Manglerud i bydel Østensjø. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse. Rolige og barnevennlige omgivelser. Fra boligen er det kort avstand til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud. Manglerud senter er kun 2 min. gangavstand unna. Ca. 5 min gangavstand til Østensjøvannet.

Innvendig fremstår boligen som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg. Boligen har blitt modernisert i nyere tid.
Flislagt bad pusset opp i regi av borettslaget i 2021/22. IKEA kjøkken fra 2022.
Boligen disponere egen vestvendt innglasset balkong målt til ca. 6 kvm. (inkl. yttervegg).

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 2,47m.
God og romslig planløsning.
OBOS er forretningsfører.
Borettslagets eiendom er forsikret hos Tryg Forsikring med polisenummer 6648030.
Dørtelefon montert i entré.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på alle rom.
Mulighet for peis i stuen.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparater i boligen.
Røykvarslere er montert i tak i kjøkken og soverom.

Parkering:
Parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.
Mulighet for garasjeplass/parkeringsplass som fordeles etter ventelister.
Borettslaget har etablert egne plasser for lading av EL-kjøretøy som kan leies dersom dette er ledig.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 31.05.2026.
Megleropplysninger datert 21.05.2026.
Årsberetneing og protkoll til denne, avholdt i 2025.
Vedtekter og husordensregler.
Ferdigattest boligblokk fra 1964.
Ferdigattest fasadeendring fra 20.03.2003.
Ferdigattest våtromsrehabilitering datert 30.09.2022.
Ferdigattest fasadeendring datert 01.02.2024.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis på bad, wc og entré. Øvrige rom med parkett.
Vegger: Flis på bad, wc og over benkeplate på kjøkken. Spiler på en vegg i entré. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Senket og malt panel/gips i kjøkken, stue, bad, wc og entré. Malt mur i soverom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligen fremstår som lik ift. fremvist byggesakstegning datert 1961

©mstr.no

www.bmtf.no

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. fellskostnader beløper seg til kr. 7.920,- og inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, varmt vann, internett og kabel-tv, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 01.05.2026: kr. 744.579,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2025: kr. 39.014,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBOS) datert 21.05.2026.

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
1. Etg.	73	5	6	
SUM BYGNING	73	5	6	
SUM BRA	84			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, wc, to soverom og entré.

BRA-e:

To kjellerboder, målt til ca. 2 og 3 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-b består av innglasset balkong målt til ca. 6 kvm. (inkl. yttervegg).

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av borettslagets vedlikeholdsplikt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:
Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Amol Yadunath More.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

07/06/2026

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak. Det er installert downlights.
Flislagte vegger.

Dusjnisje med svingbar dører i herdet glass. Garnityr på stang og med både rainfall- og spylehode. Blandebatteri med to vridere for
varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt oppbevaringsskap og
speil med omrammende LED-belysning.
Opplegg til vaskemaskin.

Merknader: Det ble registrert svartsopp i hard og myk fug i dusjsonen. Foreløpig kun av estetisk karakter, men bør utbedres.

Det ble registrert hulrom bak to fliser i nedre rad i dusjsonen.



TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Merknader: Ingen merknader.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021/22

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.

Hjelpesluk av plast i dusjsonen.
Hovedsluk (under servantskap) med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Badet ble renovert som del av felles prosjekt via borettslaget i 2021/22.
Det er utstedt ferdigattest for våtromsrehabiliteringen datert 30.09.2022.

Merknader: Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. Tilstøtende vegger er av mur og uten adkomst.





2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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.

Modulkjøkken fra IKEA. Installert i 2022.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Hvite folierte fronter på over- og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter over platetopp.

Det er installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater. Føler ligger under kjøkkenskap.

Merknader: Det bør monteres komfyrvakt til platetopp/kokesone, krav etter 2010. Forholdet gir lokal TG2.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg.
Boligen har i nyere tid blitt modernisert og overflatebehandlet på samtlige overflater.

Merknader: Ingen merknader.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2022.
Balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2022.
Ytterdør i tre med Brann- og lydklassifisering B-30/35dB. Ukjent alder.

Merknader: Ingen merknader.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer egen vestvendt innglasset balkong på ca. 6 kvm. (inkl. yttervegger)
Støpt betongdekke overmalt med epoxymaling. Det er lagt treheller som toppgulv.
Rekkverk av plater og med stendere og håndløper i lakkert stål.
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 110 cm. Dette er iht. gjeldende forskrift.

Merknader: Ingen merknader.



©mstr.no

www.bmtf.no

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021/22
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Vann- og avløp fornyet av borettslaget i 2021/22

Fordelerskap med stoppekraner lokalisert på vegg over klosett på bad.

Sentral dokumentasjon på rørfornying/våtromsrehabilitering besittes av styret i borettslaget.
Ferdigattest utstedt 30.09.2022.

Merknader: Ingen merknader.





Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet felles varmt vann.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1963
Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Spalter/ventiler i overkant av vinduer og på vegg for tilsig av luft.
Avtrekksventiler på bad og wc.
Ventilator med kullfilter over platetopp på kjøkken.

Merknader: Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

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.

Hovedsikring på 2 x 40 ampere.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser til noen kurser.
Eldre separate automatsikringer og jordfeilbrytere til øvrige kurser.
Spenning i boligen målt til 242 volt. Dette er iht. leveringsvilkår.
Slukrister på bad er synlig tilkoblet jording.

Det er fremvist dokumentasjon for el-arbeider ifm. våtromsrehabiliteringen datert 25.06.2021. Utført av Trygg Elektro AS

Merknader: Det bør etableres komfyrvakt til platetopp/kokesone.

Det er ikke etablert kapsling/beskyttelse til øvrig rad i sikringsskap.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for større deler av anlegget. Det anbefales således på generelt grunnlag utført en utvidet el-kontroll.

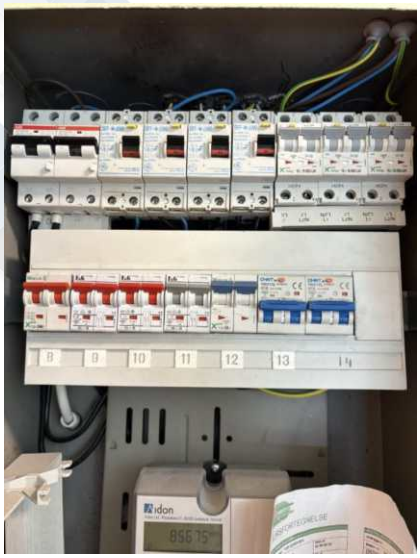
Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

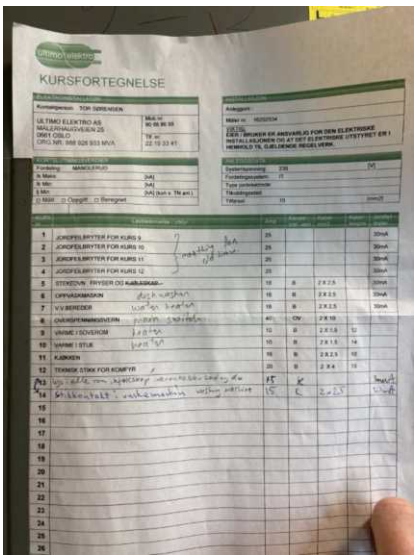
Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF







BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

6.3 Ventilasjon

TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon.

Risiko og konsekvens:
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer.
Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260274
Addresse	Otto Sogns vei 27		
Postnr.	0681	Sted	OSLO
Selgers navn	Amol Yadunath More		
Selgers navn	Swati Amol More		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11/17

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 years and 6 months

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Nito

Polise/avtalenr.:

6878131

Våtrom

Initialer selger:
A M
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

In June 2021, as part of the Boretslag renovation project, the bathroom was upgraded to new standards, new drainage system for all buildings, exterior facades, new windows for the apartment and a new balcony door.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Work performed by professionals

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Work performed by professionals

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Work performed by professionals

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

New heating cables and new electrical outlets were installed by professionals.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Work performed by professionals

Initialer selger:
A M
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Work performed by professionals

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Work performed by professionals

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

After the renovations project, all jobs completed were verified and tested.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

facade/windows upgraded as part of renovations project in June 2021

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Facade/windows upgraded as part of renovations project in June 2021.New windows for entire appartment installed. New door installed for balcony.Job performed by professionals

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

As part of bad renovations project, new drainage systems insatalled.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

As part of bad renovations project, new drainage systems insatalled.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

facade upgraded

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

NA

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 31.05.2026

Signert av *Amol Yadunath More*

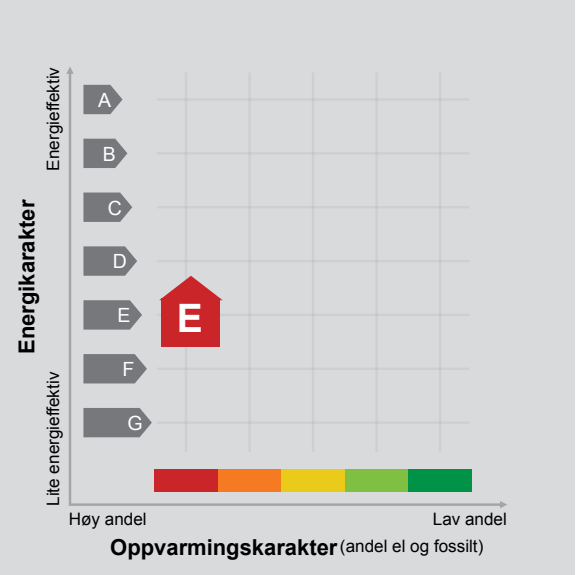
Signert av *Swati Amol More*

Initialer selger:
A M
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ROGNERUD BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0681
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	339
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80343280
Merkenummer	Energiattest-2025-212699
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	Boligenergi AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Otto Sogns vei 27	80343280	H0101	0	0	38
Otto Sogns vei 29	80343280	H0102	0	0	37

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1962

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	70 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	168 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,55 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,26 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	138,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	70 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	270 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,18
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning	30.7.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Boligenergi AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	136,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	202,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 677 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	195,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 142 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	195,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 677 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 677 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 677 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	93,7 %

Otto Sogns vei 27

Nabolaget Nordre Manglerud - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	10 min 0.8 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	10 min 0.9 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	18 min 1.2 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	24 min 1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	9 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Manglerud T på Ring 3 Linje 4B, 4N, FB11, FB12, 23	4 min 0.4 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	18 min 1.4 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.5 km

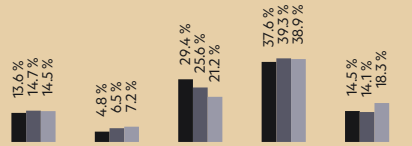
BARNEHAGER

Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km
Christinedal kunst- og kulturbhg (0... 60 barn	9 min 0.8 km
Treskeveien barnehage (1-5 år) 96 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Manglerud Senter	6 min
Meny Manglerud	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Manglerud	1 263	689
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Manglerud idrettspark	9 min
Manglerud skole	10 min
Fresh Fitness Manglerud	6 min
EVO Bryn	8 min

«Som å bo i en liten by i byen :)»

— Sitat fra en lokalkjent

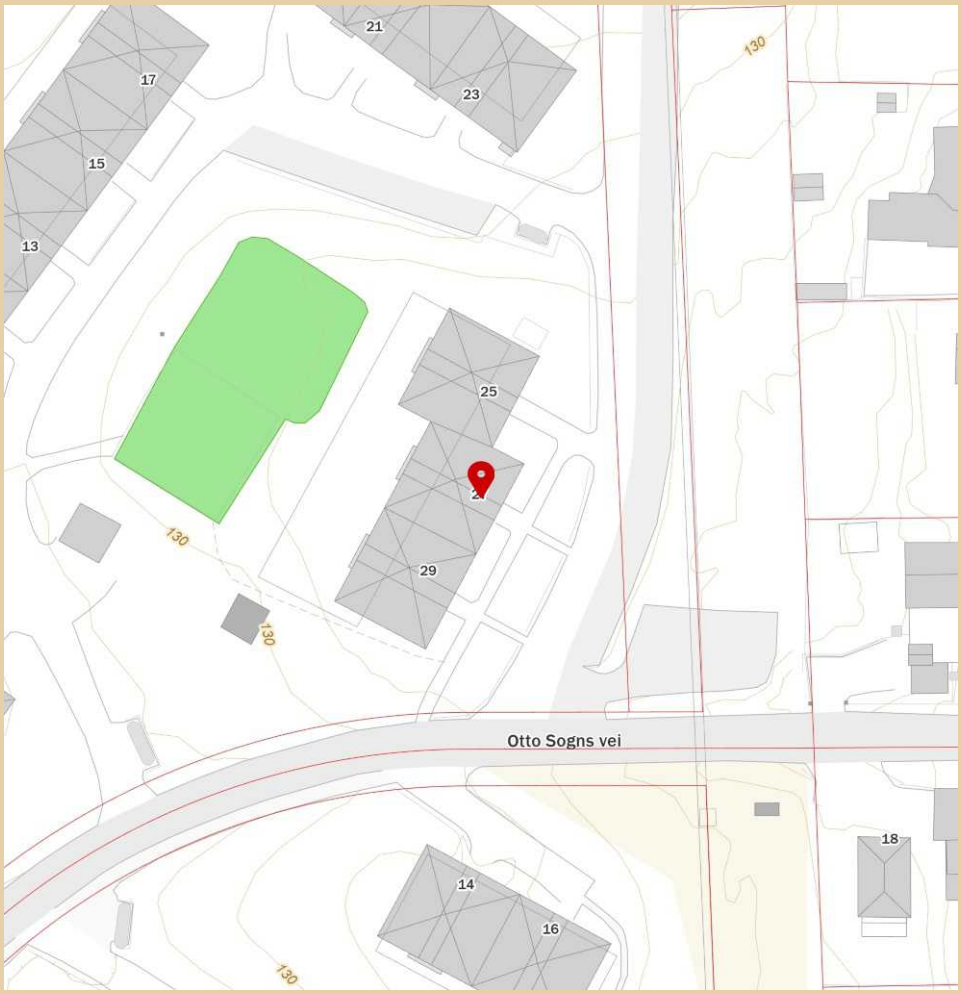
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Stefan Safri
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Stefan@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260274 . Vår ref.: 0247-1-142 Dato: 21.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ROGNERUD BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950390158
Andelseier:	More, Amol Yadunath
Medeier:	More, Swati Amol
Leilighetsnummer:	142
Adresse:	Otto Sogns Vei 27, 0681 OSLO
Andelsnummer:	38
Gnr.	148
Bnr.	339

Borettsinnskudd: Kr. 9 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6648030.
- 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.

Endring av felleskostnader: Leie av parkeringsplasser endres til kr 230 pr. måned pr. plass fra 01.01.2026. Egne priser for leie av garasjeplass og for de som leier gammel ladeboks fra borettslaget. Se siste årsberettning/ kontakt styret for mer info og planer om pågående/planlagte rehabiliteringer. Borettslaget er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i borettslaget vil det være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter ved OBOS Prosjekt. Strøm; fellesmåling er avviklet og det er installert AMS målere i borettslaget for individuell måling etter pålgg fra NVE. Varmtvann: Ista Norge AS er engasjert av borettslaget for avregning av varmtvann etter faktisk forbruk. Målere er fjernavleste så man trenger ikke foreta noe vedrørende avlesninger. Alle vil få tilgang til webportal og app hvor man kan følge med på forbruket. For innloggingsbistand, kontakt Ista. Det innbetales månedlig akontobeløp via husleiegiro. Husk å melde fra til leverandør ved flytting. For Ista sendes flyttemelding via Ista Online. I forbindelse med klausuler gjelder dette kun for 6 handikapleiligheter i 1. etasje i Otto Sogns vei 19 - 21 og 23. (Nr. 19- Leil. 131 og 132, Nr. 21- Leil. 134 og 135, Nr. 23- Leil. 137 og 138). Styret administrere utleie av parkeringsplasser og garasjeplasser. Merk at parkeringsplass/garasje/bod må sies opp særskilt ved fraflytting fra borettslaget. Oppsigelse skal gå til borettslaget e-post: rognerud@styrerommet.no. Leiekostnader/ administrasjonskostnader etter gjeldende satser. Lading av el-bil: Alle åpne parkeringsplasser i borettslaget er klargjort for elbillading. I tillegg til parkeringsleie til borettslaget, betaler leietaker en månedlig avgift til Movel. Strøm (spotpris basert på forbruk) kommer i tillegg og faktureres via Movel. NB! De som leier gammel ladeboks via borettslaget betaler eg egen pris inntil man går over til å leie ladeboks via Movel. Ta kontakt med styret for info om dette. Lån: Borettslaget har 3 lån i OBOS-banken. Lånenr. 98207615994 gjelder takrehabiliteringen i 2017 og er fordelt på alle andelene etter fordelingsnøkelen. Lånenr. 98207922617 er et lån på opprinnelig 72 000 000 som ble innvilget i i forbindelse med VVS-rehabilitering. Hele lånet er utbetalt og fordelt etter brøk. Lånenr. 98207998672 er et rammelån som ble innvilget borettsaget i 2022 og skal i tråd med vedtak på ekstraordnær generalforsamling 2021 brukes på fasaderehabilitering. Hele lånet på kr 62 400 000 er utbetalt og fordelt etter brøk. Etter vedtak på generalforsamling i 2022 skal de som bruker fellesvaskeriet betale for bruken. Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2022 at 4 av 5 fellesvaskeri legges ned.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207615994
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	3 191 381,00
Innfrielsesdato:	30.06.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207922617
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	66 704 310,00
Innfrielsesdato:	29.02.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207998672
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	58 354 318,00
Innfrielsesdato:	29.02.2052
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: 7 920,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varmtvann	450,00	
Felleskostnader	7 470,00	

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:	850,-
Fradragsberettigede kostnader:	39 497,-
Annen formue:	39 014,-
Gjeld:	749 447,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207615994
Restsaldo:	18 519,31
Kapitalkostnader:	117,47
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207922617

Restsaldo:	387 290,55
Kapitalkostnader:	2 202,98
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207998672
Restsaldo:	338 769,69
Kapitalkostnader:	1 927,02
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 744 579,55,-, 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 Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

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/Tone Gulliksen, e-post: rognerud@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 247
ROGNERUD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ROGNERUD 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 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/247

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025
6. Tiltredelse IN-ordning
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i ROGNERUD 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

Styreleder Tone Gulliksen velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tove Sand og Hilde Berntzen velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1Styrets årsberetning 2024 2025 (2).pdf
2. 0247 Rognerud Borettslag - revisjonsberettning.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å orientere beboerne om hva styrehonorar er, og hvorfor vi foreslår at generalforsamlingen tar stilling til dette for inneværende periode.

Hva er styrehonorar?

Styrehonorar er en økonomisk godtgjørelse som gis til medlemmene i styret for arbeidet de gjør på vegne av borettslaget. Dette inkluderer blant annet å følge opp vedlikehold, økonomi, leverandører, beboerhenvendelser, møter og eventuelle konfliktsaker. Det er et stort ansvar å forvalte både verdiene og trivselen i borettslaget, og det krever betydelig innsats og tilgjengelighet.

Hvorfor er det viktig med styrehonorar?

Et rimelig styrehonorar bidrar til å anerkjenne og motivere de som tar på seg dette ansvaret. Det bidrar også til at styret kan prioritere oppgavene det innebærer å styre et borettslag, og være tilgjengelig for beboerne når det trengs – noe som igjen bidrar til trygg og effektiv drift.

Arbeidsmengde og tilgjengelighet

Styret har i perioden vært svært tilgjengelig for beboerne, både via digitale plattformer som Vibbo og per e-post. Vi har som regel svært kort svartid, og har håndtert en rekke henvendelser og saker, inkludert perioder med spesielt høy arbeidsmengde.

Sammenligning med andre borettslag

Til orientering ligger gjennomsnittlig styrehonorar for borettslag med 80–250 boliger på ca. kr 1.860 per andel. Dette brukes som et sammenligningsgrunnlag i vurderingen.

Forslag til godtgjørelse

Styret foreslår at honoraret for perioden settes til kr 300 000. Dette reflekterer både arbeidsinnsatsen, ansvaret og tilgjengeligheten som har vært nødvendig for å sikre god drift av borettslaget.

Vi håper beboerne har forståelse for forslaget og ser verdien av det arbeidet som legges ned for fellesskapet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 6

Tiltredelse IN-ordning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

IN-ordning – hva betyr det for deg som beboer?

Styret har fått forslag fra andelseier om å utrede muligheten for å innføre IN-ordning. Før man eventuelt vedtar dette, ønsker styret å finne ut om det er interesse blant beboerne for å gå videre.

IN-ordning står for **Individuell Nedbetaling av fellesgjeld**. Det betyr at den enkelte andelseier får mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel av fellesgjelden – dersom man ønsker det.

Innbetalinger er **frivillig** og gjelder kun de som aktivt ønsker å benytte ordningen. De som ikke ønsker å innbetale sin fellesgjeld kan selvsagt velge å ikke nedbetale gjelden men fortsatt betjene denne via felles gjeld i borettslaget. Det er imidlertid viktig å påpeke at beslutning om å bli med i IN ordning gjelder for alle beboere i borettslaget. og alle deler på kostnadene av å ha IN ordning.

Fordeler med IN-ordning

· **Lavere månedlig betaling for de som nedbetaler**

Hvis du betaler ned hele din andel av fellesgjelden, slipper du å betale den delen av felleskostnadene som dekker renter og avdrag på felles lån. Du vil fortsatt betale for drift av borettslaget (strøm i fellesarealer, vaktmester, vedlikehold osv.), men **din totale månedlige betaling til borettslaget blir lavere**.

· **Frivillig og individuelt**

Du velger selv om du vil bruke ordningen. Du kan betale ned hele eller deler av fellesgjelden knyttet til din bolig, vanligvis på faste tidspunkt (typisk to ganger i året).

· **Mulighet til å redusere rentekostnader**

Dersom du har sparepenger du ikke trenger, kan det være lønnsomt å nedbetale. Renten på fellesgjelden er ofte høyere enn renten du får på en vanlig bankkonto.

· **Lavere belåningsgrad**

Å redusere gjeld kan gi bedre økonomisk trygghet og lavere belåningsgrad, som igjen kan gjøre det lettere å få privatlån eller refinansiering.

· **Noen kjøpere foretrekker boliger uten fellesgjeld**

For enkelte boligkjøpere er det attraktivt å slippe fellesgjeld. Dette kan gjøre boligen din lettere å selge i visse markeder – selv om dette varierer.

Ulemper og hensyn

· **Pengene du bruker, er bundet**

Når du først har betalt ned din del av fellesgjelden, kan du ikke "angre" eller ta det tilbake. Det kan være dumt dersom du senere får behov for pengene til noe annet.

· **Nedbetaling kan bare gjøres på faste tidspunkter**

Du kan vanligvis bare betale ned 1–2 ganger i året, og det kan påløpe gebyrer ved hver innbetaling.

· **Det koster penger – for både borettslag og beboer**

Etablering av ordningen koster borettslaget (kr 32 500,-) og administrasjonskostnader påløper årlig. For deg som ønsker å bruke ordningen, er det et gebyr på kr 5 000,-.

· **Felleslån har ofte bedre rente enn private lån**

Borettslag får ofte lavere rente enn det du som privatperson kan få. Derfor kan det være mer lønnsomt å la pengene stå eller investere dem annerledes.

· **Det kan påvirke salg av leilighet**

Flere meglere sier at det kan være forvirrende for markedet om to like leiligheter ligger ute for ulik pris (en med og en uten fellesgjeld). Det skal i utgangspunktet ikke påvirke total prisen, men det kan påvirke det psykologiske rundt kjøp/salg.

· **Økt administrasjon for styret og forretningsfører**

IN-ordning krever merarbeid og kompetanse – både i etableringsfasen og i den videre oppfølgingen.

· **Høy risiko i borettslag med høy fellesgjeld**

Ved høy fellesgjeld, kan nedbetaling via IN-ordning være risikabelt ved økonomiske problemer i borettslaget. Ved en eventuell konkurs risikerer du å tape det du har innbetalt.

Hva koster det å ha IN ordning?

Vær oppmerksom på at dette er kostnader vi har fått som estimat, og kan ikke oppfattes som et endelig tilbud.

For borettslaget:

- Etableringskostnad: kr 32 500,-
- Årlig administrasjonskostnad: 10 % av forretningsførerhonoraret
  (Minimum kr 10 000, maksimum kr 20 000 per lån)

For den enkelte beboer som velger å nedbetale:

- Engangsgebyr: kr 5 000,-
- Ved tilknytning av nye lån: kr 26 500,-

Les mer:

- Regjeringens veileder om IN-ordning og eierformer (PDF)
  (Anbefalt lesning: side 6-7)
- OBOS – Hva er IN-ordning?
  (Kort og praktisk forklaring)

Hva skal du stemme over?

Det du som beboer skal ta stilling til, er **ikke om vi skal innføre IN-ordning nå**, men om styret skal jobbe videre med å utrede muligheten.

Dersom forslaget får flertall, vil styret:

1. Gå i dialog med OBOS-banken for å vurdere hvilke lån som kan inngå i en slik ordning
2. Hente inn detaljer og tilbud
3. Komme tilbake til beboerne med et konkret forslag på neste årsmøte

Forslag til vedtak

Styret innhenter mer informasjon og kommer tilbake med forslag om individuell nedbetaling som stemmes over på en ekstraordinær generalforsamling.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt 3 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

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

- Petter Eide Berntzen

  Petter Eide Berntzen, 43 år-
  Flytter inn i borettslaget i mai 2025
  Har tidligere sittet i styret i Sameiet Skillebekkveien, og i Manglerud Fotball.
  Bodd på Manglerud/Høyenhall siden 2011.Har en datter på 10 år på
  Høyenhall skole, og en sønn som gikk ut av Manglerud skole i fjor.
  Har vært fotballtrener i Manglerud star i nesten 10 år, men er nå kun
  vara-trener.
  Arbeider som kundedirektør i EG Healthcare og har ingeniør-bakgrunn.
  Ønsker å sitte i styret da han liker å kunne påvirke og å fortsette å
  gjøre borettslaget til et trygt og godt sted hvor alle beboere trives.

- Tor Oddvar Skåren

  Har vært i styret i mange år, og ønsker å fortsette i sitt verv. Kjenner borettslaget veldig godt

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

- Bjørn-Erik Skjefstadhagen
- Oddbjørn Fjørtoft
- Rahul Goyal

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

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

- Tone Gulliksen

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

- Nina Christine Hellerud

Sak 9

Valg av valgkomitè

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

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

- Landan Saki
- Per Katteland-Viggen
- Tommy Petersson

Styrets årsberetning 2024/2025

Styret har det overordnede ansvar for styring og ledelse av selskapet, skal sørge for en forsvarlig organisering av selskapets virksomhet og utarbeide planer og budsjetter.

August 2024- mai 2025

Styremøter og, styrets arbeid:

- Branninspeksjon
- HMS runder, avvikshåndtering
- Planlegging av generalforsamling digitalt i juni 2025
- Daglig beboerkontakt via Vibbo og epost
- Jobbet med å oppdatere flere temaer på VIBBO -
- Radonmåling i alle 1etg – ny måling 2025 januar - mars
- Leier nå inn vaktmester pr time
- Registrere boder- merking av dører. Faste boder som er ledige skal leies ut- pågående
- EL-Bil- MER avsluttet forholdet- gått over til MOVEL. Alle p-plasser blir El bil plasser i løpet av mai/juni 2025
- Avholdt 13 styremøter siden juni 2024
- Deltatt på høstens årsmøte i OBOS, HMS kurs.
- Rettsmøte i Konfliktrådet desember 2024
- Første befaring miljøkartlegging
- Hentet inn tilbud på sykkelboder
-

Vedlikehold av bygningsmassen og annet:

- Etterisolering av grunnmur- skal hente inn tilbud og legge dette på fremtidig prosjekt- Gjenstår
- Sette opp vedlikeholdsplan for garasjeanlegg, sammen med El anlegg – pågående
- Energikartlegging- prosess i gang

Beboer-arrangement som er avholdt

- Høst dugnad 2024
- Julegrantenning desember 2024
- Beboertreff i forbindelse med nytt aktivitetsrom desember 2024
- Gjennomføring av vår dugnad april/mai 2025

Beboer-arrangement som planlegges

- Vårdugnad mai 2025
- Digital GF 19.mai 2025

Forutsetning for fortsatt drift:

- 2 nye styremedlemmer + vara
- Godkjent styrehonorar

Til generalforsamlingen i Rognerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rognerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ROGNERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950 390 158, KUNDENR. 247

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 818 562**	**-851 298**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 925 322	317 586
Tilbakeføring av avskrivning	16	219 221	67 762
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-88 000	-940 460
Tillegg for nye langsiktige lån		0	6 039 922
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 083 643	-2 655 537
Red. annen langs. gjeld		-6 000	-12 000
Innsk. øremerk. bankkto		-150 786	-147 413
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**816 114**	**2 669 860**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 634 676**	**1 818 562**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 205 841	3 699 546
Kortsiktig gjeld	-571 165	-1 880 984
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 634 676**	**1 818 562**

ROGNERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950 390 158, KUNDENR. 247

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 165 896	13 873 074	15 174 000	15 477 000
Ladeinntekter EL-bil		96 798	113 147	0	0
Andre anlegg	10	553 793	393 249	527 000	569 800
Andre inntekter	3	121 153	124 760	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 937 640**	**14 504 230**	**15 736 000**	**16 081 800**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-45 990	-35 250	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-300 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	10,16	-124 443	-52 088	-38 000	-38 000
Revisjonshonorar	6	-15 775	-12 625	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-212 502	-201 803	-232 000	-244 000
Konsulenthonorar	7	-78 135	-57 320	-60 000	-70 000
Kontingenter		-35 400	-35 400	-35 400	-35 000
Drift og vedlikehold	8,15	-909 850	-3 614 084	-730 000	-833 000
Forsikringer		-539 472	-457 720	-520 000	-624 000
Kommunale avgifter	9	-1 682 930	-1 418 966	-1 679 000	-1 910 000
Andre anlegg	10	-248 646	-296 073	-50 000	-60 000
Energi/fyring		-97 030	-114 272	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-883 346	-813 519	-882 000	-927 500
Andre driftskostnader	11	-816 908	-918 001	-922 000	-953 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 929 686**	**-8 337 861**	**-5 648 650**	**-6 195 500**
DRIFTSRESULTAT		**10 007 954**	**6 166 368**	**10 087 350**	**9 886 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	121 993	108 654	0	0
Finanskostnader	13	-7 204 625	-5 957 436	-7 633 500	-7 105 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 082 632**	**-5 848 782**	**-7 633 500**	**-7 105 000**
ÅRSRESULTAT		**2 925 322**	**317 586**	**2 453 850**	**2 781 300**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 925 322	317 586		

ROGNERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 950 390 158, KUNDENR. 247

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	37 301 371	37 301 371
Tomt		1 213 387	1 213 387
Andre varige driftsmidler	16	1 734 438	1 865 659
Øremerkede bankinnskudd	10,24	1 301 834	1 161 363
Miljøbankkonto, øremerket		320 419	272 386
SUM ANLEGGSMIDLER		**41 871 448**	**41 814 165**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		224 288	213 472
Andre kortsiktige fordringer	17	7 552	6 097
Driftskonto OBOS-banken		1 160 279	1 331 785
Sparekonto OBOS-banken		1 813 722	2 148 192
SUM OMLØPSMIDLER		**3 205 841**	**3 699 546**
SUM EIENDELER		**45 077 289**	**45 513 711**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 177 * 100		17 700	17 700
Udekket tap	18	-88 947 459	-91 872 781
SUM EGENKAPITAL		**-88 929 759**	**-91 855 081**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	131 343 600	133 427 243
Borettsinnskudd	20	1 572 900	1 572 900
Annen langsiktig gjeld	21	216 000	222 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	303 384	265 666
SUM LANGSIKTIG GJELD		**133 435 884**	**135 487 809**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		180 709	772 286
Påløpte renter		39 116	620 766
Påløpte avdrag		0	180 573
Energiavregning	22	351 339	307 358
SUM KORTSIKTIG GJELD		**571 165**	**1 880 984**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**45 077 289**	**45 513 711**

Pantstillelse	23	150 245 200	150 245 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2025
Styret i Rognerud Borettslag

Tone Gulliksen	Markus Eugen Pedersen	Tor Oddvar Skåren
Elin Ulset	Nina Christine Hellerud	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 138 360
Ekstra kjellerbod	17 832
Lokaler	16 188
Leie gammelt år	1 356
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 173 736**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-4 024
Bod	-3 816
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 165 896**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeri	85 282
Utleie antenneplass til Telenor	35 871
SUM ANDRE INNTEKTER	**121 153**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 454, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 775.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-52 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 010
Fornebu Forvaltning AS	-9 375
SUM KONSULENTHONORAR	**-78 135**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Kostnadsføring rehabilitering 2024, se note 15	-283 546
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-283 546**
Drift/vedlikehold bygninger	-66 942
Drift/vedlikehold VVS	-36 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-402 513
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 460
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 745
Egenandel forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-7 393
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-909 850**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 187 590
Feieavgift	-34 000
Renovasjonsavgift	-461 340
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 682 930**

NOTE: 10

PARKERINGSANLEGG

IB Parkeringsanlegg = kto 1320 (UB 2023)	**1 161 363**
Overført resultat (eks. renteinntekter) 2023 til øremerkede midler	97 176
Leieinntekter	553 793
Renteinntekter øremerkede midler	43 295
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**597 088**
KOSTNADER ANDRE ANLEGG	
Drift/vedl.hold	-94 728
Administrasjon	-25 346
Strøm og/eller nettleie	-19 995
Andel avskrivninger	-94 778
Forsikring	-13 799
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-248 646**
ÅRETS RESULTAT PARKERINGSANLEGG	**348 442**
Årets resultat - renteinntekter, vil bli overført øremerkede midler i 2025	-305 147
UB PARKERINGSANLEGG 2024 = KONTO 1320 (IB 2025)	**1 301 834**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Container	-64 786
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 719
Diverse leiekostnader/leasing	-2 780
Verktøy og redskaper	-5 399
Driftsmateriell	-9 497
Vaktmestertjenester	-243 403
Renhold ved firmaer	-373 139
Snørydding	-2 700
Andre fremmede tjenester	-11 604
Trykksaker	-1 455
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 454
Andre kontorkostnader	-6 738
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 989
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-46 077
Forsikringer/avgifter biler	-9 652
Bank- og kortgebyr	-3 055
Velferdskostnader	-2 011
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-816 908**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 680
Renter av sparekonto i OBOS-banken	115 313
SUM FINANSINNTEKTER	**121 993**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken, lån 1	-182 152
Renter og gebyr på lån OBOS-banken, lån 2	-3 745 558
Renter og gebyr på lån OBOS-banken, lån 3	-3 276 774
Renter på leverandørgjeld	-141
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 204 625**

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1963	9 404 400
Tilgang 2003	16 159 671
Tilgang 1989	11 737 300
SUM BYGNINGER	**37 301 371**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.148/bnr.334 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

REHABILITERING

Enerhaugen Arkitektkontor AS, arkitekthonorar	421 930
SH-Bygg AS, fasaderehabilitering	61 702 396
Multiconsult Norge AS, prosjektledelse	3 473 261
Søylen BSK AS, kvalitetsoppfølging	265 938
Scandic Markiser AS	116 169
Strøm/ El.gebyr	30 048
Andre gebyrer, Plan- og Bygningsetaten	132 960
Elektro-Sivert Installasjon AS, fasaderehabilitering	2 301 928
Sans Bygg AS	64 380 899
Assistent Partner AS, porttelefon	1 802 343
OBOS Eiendomsforfaltning AS	13 475
Romerike Rustfrie AS	60 000
Kompensasjon bevaringsbad	500 000
SUM REHABILITERINGSKOSTNADER	**135 201 347**
Kostnadsføring prosjekt 2021	-67 230 064
Kostnadsføring prosjekt 2022	-64 573 250
Kostnadsføring prosjekt 2023	-3 114 487
Kostnadsføring prosjekt 2024	-283 546

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Kostpris	155 840	
Avskrevet tidligere	-155 839	
		1
Møbler		
Tilgang 2016	42 200	
Avskrevet tidligere	-42 199	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2004	20 885	
Avskrevet tidligere	-20 884	
		1
Traktor nr. 1		
Tilgang 2023	940 460	
Avskrevet tidligere	-31 348	
Avskrevet i år	-188 090	
		721 022
Traktor nr. 2		
Kostpris	37 900	
Tilgang 2007	574 302	
Avskrevet tidligere	-612 201	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2018	49 082	
Avskrevet tidligere	-49 081	
		1
Tørketrommel 2		
Tilgang 2018	51 551	
Avskrevet tidligere	-51 550	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2013	36 444	
Avskrevet tidligere	-36 443	
		1
Betalingsløsning vaskeri		
Tilgang 2022	68 738	
Avskrevet tidligere	-16 039	
Avskrevet i år	-13 747	

		38 952
Lekeapparat		
Tilgang 2016	318 357	
Avskrevet tidligere	-118 057	
Avskrevet i år	-15 918	
		184 382
Strøsingelcontainer		
Tilgang 2024	88 000	
Avskrevet i år	-1 466	
		86 534
Garasjeanlegg (avskrives ikke)		
Kostpris	608 247	
		608 247
Traktorgarasje (avskrives ikke)		
Kostpris	95 295	
		95 295
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 734 438**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-219 221**

Av årets avskrivninger er kostnadsført kr 94 778,- i note 10 Parkeringsanlegg

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Vaskeriinntekter	7 552
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 552**

NOTE: 18
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: 19
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken, lån 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	628 249	
Nedbetalt i år	72 955	
		-3 298 796
OBOS-banken, lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2021	-72 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 630 444	
Nedbetalt i år	1 072 468	
		-68 297 088
OBOS-Banken, lån 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-56 360 078	
Økning 2023	-6 039 922	
Nedbetalt tidligere	1 714 064	
Nedbetalt i år	938 220	
		-59 747 716
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-131 343 600**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1963	-1 563 600
Tilført 2009	-9 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 572 900**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-198 000
Avsetning bomiljøtiltak	-303 384
Andre innskudd	-18 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-519 384**

NOTE: 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-955 800
SUM INNTEKTER	**-955 800**

KOSTNADER

Administrasjon	60 754
Strøm	543 707
SUM KOSTNADER	**604 461**

SUM ENERGIAVREGNING	**-351 339**

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

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

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 572 900
Pantelån	131 343 600
TOTALT	**132 916 500**

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

Bygninger	37 301 371
Tomt	1 213 387
TOTALT	**38 514 758**

NOTE: 24
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.25
Selskapsnummer: 247 **Selskapsnavn:** ROGNERUD 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

Styreleder Tone Gulliksen velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tove Sand og Hilde Berntzen velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Tiltredelse IN-ordning

Styret innhenter mer informasjon og kommer tilbake med forslag om individuell nedbetaling som stemmes over på en ekstraordinær generalforsamling.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Petter Eide Berntzen

☐ Tor Oddvar Skåren

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Bjørn-Erik Skjefstadhagen

☐ Oddbjørn Fjørtoft

☐ Rahul Goyal

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Tone Gulliksen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Nina Christine Hellerud

Sak 9 Valg av valgkomitè

Valgkomitemedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Landan Saki
- ☐ Per Katteland-Viggen
- ☐ Tommy Petersson

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ROGNERUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950390158
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 09:00 til 22. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 94.

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:**
> Styreleder Tone Gulliksen velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tove Sand og Hilde Berntzen velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **22**
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: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Styret ønsker å orientere beboerne om hva styrehonorar er, og hvorfor vi foreslår at generalforsamlingen tar stilling til dette for inneværende periode.

Hva er styrehonorar?

Styrehonorar er en økonomisk godtgjørelse som gis til medlemmene i styret for arbeidet de gjør på vegne av borettslaget. Dette inkluderer blant annet å følge opp vedlikehold, økonomi, leverandører, beboerhenvendelser, møter og eventuelle konfliktsaker. Det er et stort ansvar å forvalte både verdiene og trivselen i borettslaget, og det krever betydelig innsats og tilgjengelighet.

Hvorfor er det viktig med styrehonorar?

Et rimelig styrehonorar bidrar til å anerkjenne og motivere de som tar på seg dette ansvaret. Det bidrar også til at styret kan prioritere oppgavene det innebærer å styre et borettslag, og være tilgjengelig for beboerne når det trengs – noe som igjen bidrar til trygg og effektiv drift.

Arbeidsmengde og tilgjengelighet

Styret har i perioden vært svært tilgjengelig for beboerne, både via digitale plattformer som Vibbo og per e-post. Vi har som regel svært kort svartid, og har håndtert en rekke henvendelser og saker, inkludert perioder med spesielt høy arbeidsmengde.

Sammenligning med andre borettslag

Til orientering ligger gjennomsnittlig styrehonorar for borettslag med 80–250 boliger på ca. kr 1.860 per andel. Dette brukes som et sammenligningsgrunnlag i vurderingen.

Forslag til godtgjørelse

Styret foreslår at honoraret for perioden settes til kr 300 000. Dette reflekterer både arbeidsinnsatsen, ansvaret og tilgjengeligheten som har vært nødvendig for å sikre god drift av borettslaget.

Vi håper beboerne har forståelse for forslaget og ser verdien av det arbeidet som legges ned for fellesskapet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Tiltredelse IN-ordning

IN-ordning – hva betyr det for deg som beboer?

Styret har fått forslag fra andelseier om å utrede muligheten for å innføre IN-ordning. Før man eventuelt vedtar dette, ønsker styret å finne ut om det er interesse blant beboerne for å gå videre.

IN-ordning står for **Individuell Nedbetaling av fellesgjeld**. Det betyr at den enkelte andelseier får mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel av fellesgjelden – dersom man ønsker det.

Innbetalinger er **frivillig** og gjelder kun de som aktivt ønsker å benytte ordningen. De som ikke ønsker å innbetale sin fellesgjeld kan selvsagt velge å ikke nedbetale gjelden men fortsatt betjene denne via felles gjeld i borettslaget. Det er imidlertid viktig å påpeke at beslutning om å bli med i IN ordning gjelder for alle beboere i borettslaget. og alle deler på kostnadene av å ha IN ordning.

Fordeler med IN-ordning

· **Lavere månedlig betaling for de som nedbetaler**

Hvis du betaler ned hele din andel av fellesgjelden, slipper du å betale den delen av felleskostnadene som dekker renter og avdrag på felles lån. Du vil fortsatt betale for drift av borettslaget (strøm i fellesarealer, vaktmester, vedlikehold osv.), men **din totale månedlige betaling til borettslaget blir lavere**.

· **Frivillig og individuelt**

Du velger selv om du vil bruke ordningen. Du kan betale ned hele eller deler av fellesgjelden knyttet til din bolig, vanligvis på faste tidspunkt (typisk to ganger i året).

· **Mulighet til å redusere rentekostnader**

Dersom du har sparepenger du ikke trenger, kan det være lønnsomt å nedbetale. Renten på fellesgjelden er ofte høyere enn renten du får på en vanlig bankkonto.

· **Lavere belåningsgrad**

Å redusere gjeld kan gi bedre økonomisk trygghet og lavere belåningsgrad, som igjen kan gjøre det lettere å få privatlån eller refinansiering.

· **Noen kjøpere foretrekker boliger uten fellesgjeld**

For enkelte boligkjøpere er det attraktivt å slippe fellesgjeld. Dette kan gjøre boligen din lettere å selge i visse markeder – selv om dette varierer.

Ulemper og hensyn

· **Pengene du bruker, er bundet**

Når du først har betalt ned din del av fellesgjelden, kan du ikke "angre" eller ta det tilbake. Det kan være dumt dersom du senere får behov for pengene til noe annet.

· **Nedbetaling kan bare gjøres på faste tidspunkter**

Du kan vanligvis bare betale ned 1–2 ganger i året, og det kan påløpe gebyrer ved hver innbetaling.

· **Det koster penger – for både borettslag og beboer**

Etablering av ordningen koster borettslaget (kr 32 500,-) og administrasjonskostnader påløper årlig. For deg som ønsker å bruke ordningen, er det et gebyr på kr 5 000,-.

· **Felleslån har ofte bedre rente enn private lån**

Borettslag får ofte lavere rente enn det du som privatperson kan få. Derfor kan det være mer lønnsomt å la pengene stå eller investere dem annerledes.

· **Det kan påvirke salg av leilighet**

Flere meglere sier at det kan være forvirrende for markedet om to like leiligheter ligger ute for ulik pris (en med og en uten fellesgjeld). Det skal i utgangspunktet ikke påvirke total prisen, men det kan påvirke det psykologiske rundt kjøp/salg.

· **Økt administrasjon for styret og forretningsfører**

IN-ordning krever merarbeid og kompetanse – både i etableringsfasen og i den videre oppfølgingen.

· **Høy risiko i borettslag med høy fellesgjeld**

Ved høy fellesgjeld, kan nedbetaling via IN-ordning være risikabelt ved økonomiske problemer i borettslaget. Ved en eventuell konkurs risikerer du å tape det du har innbetalt.

Hva koster det å ha IN ordning?
Vær oppmerksom på at dette er kostnader vi har fått som estimat, og kan ikke oppfattes som et endelig tilbud.

For borettslaget:

- Etableringskostnad: kr 32 500,-
- Årlig administrasjonskostnad: 10 % av forretningsførerhonoraret
  (Minimum kr 10 000, maksimum kr 20 000 per lån)

For den enkelte beboer som velger å nedbetale:

- Engangsgebyr: kr 5 000,-
- Ved tilknytning av nye lån: kr 26 500,-

Les mer:

- Regjeringens veileder om IN-ordning og eierformer (PDF)
  (Anbefalt lesning: side 6-7)
- OBOS – Hva er IN-ordning?
  (Kort og praktisk forklaring)

Hva skal du stemme over?

Det du som beboer skal ta stilling til, er **ikke om vi skal innføre IN-ordning nå**, men om styret skal jobbe videre med å utrede muligheten.

Dersom forslaget får flertall, vil styret:

1. Gå i dialog med OBOS-banken for å vurdere hvilke lån som kan inngå i en slik ordning
2. Hente inn detaljer og tilbud
3. Komme tilbake til beboerne med et konkret forslag på neste årsmøte

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

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **50**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt 3 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Eide Berntzen (68 stemmer)
Tor Oddvar Skåren (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Eide Berntzen
Tor Oddvar Skåren

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Oddbjørn Fjørtoft (57 stemmer)
Rahul Goyal (56 stemmer)
Bjørn-Erik Skjefstadhagen (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oddbjørn Fjørtoft
Rahul Goyal
Bjørn-Erik Skjefstadhagen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Gulliksen (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tone Gulliksen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Christine Hellerud (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Christine Hellerud

9. Valg av valgkomitè

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Katteland-Viggen (54 stemmer)
Tommy Petersson (60 stemmer)
Landan Saki (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Katteland-Viggen
Tommy Petersson
Landan Saki

Rognerud Borettslag

HUSORDENSREGLER

for ROGNERUD BORETTSLAG

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 1989
med endringer i generalforsamling 13. april 1994,
21. april 2004, 4. april 2011 og 5. juni 2024.**

- Vaskeriregler
- Regler for dyrehold
- Parkeringsregler
- Generelle opplysninger om borettslaget
- Økonomisk støtte til rehabilitering av bad
- Kontakt med styret

OBOS

Selskap 0247

Innhold

1. Husordensreglene	side 2
2. Alminnelige ordensregler	side 2
3. Regler om ro i leilighetene	side 3
4. Dyrehold	side 4
5. Parkering	side 4
6. Søppelhåndtering	side 5
7. Renhold	side 5
8. Lufting	side 5
9. Vaskeriene og tørkeplassen	side 6
10. WC, bad, kraner og rør	side 6
11. Fremleie av leilighet	side 7

oooOooo

12. Vaskeriregler	side 8
13. Regler for dyrehold	side 9
14. Bilkjøring og parkering	side 10
15. Generelle opplysninger om borettslaget	side 11
16. Kontakt med styret	SE VIBBO

HUSORDENSREGLER FOR ROGNERUD BORETTSLAG.

Vedtatt på GENERALFORSAMLING 26.april 1989, revidert 13.april 1994, 21.april 2004 og 4. april 2011.

PKT. 1. HUSORDENSREGLENE.

Husordensreglene omfatter bestemmelser om bruken av bolig og felles-arealer.

Den inneholder ikke bare plikter, men er til for å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene, og for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenere andre.



Andelseiere er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglenes bestemmelser er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse er å anse som misligholdelse av denne.

For at klager over brudd på husordenen skal kunne behandles på en forsvarlig måte må disse sendes skriftlig til styret.

PKT. 2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Sykler, kjelker og lignende skal ikke lagres i trapperom, trappeavsatser eller ganger. Slikt utstyr skal plasseres i sportsrom, egen bod eller andre fellesrom bestemt for slik lagring. Fellesrom må ikke brukes til lagring av søppel, skrot eller andre uvedkommende ting.

Borettslagets plener skal behandles med varsomhet. Spesielt om våren og høsten bør man unngå å belaste plenene. Vaktmester eller styrets anvisninger om dette skal følges av alle beboere.

Det er ikke tillatt å kaste mat på bakken til fuglene, eller henge opp mat i busker og trær som står rundt blokkene, da dette tiltrekker seg duer og rotter.

Lufting av tøy, risting og banking av tepper, ryer og lignende skal skje utendørs. Vinduer og balkonger skal ikke brukes til dette formålet.

Det er brannfarlig, og derfor ikke tillatt, å gjøre opp åpen ild på balkonger og i kjellere. Bruk av kullgriller på balkongene er strengt forbudt. Engangsgriller er ikke tillatt på borettslagets område.

Montering av store synlige gjenstander på ytterveggene og på balkongene (markiser, skilt, antenner, parabolantenner og lignende) skal godkjennes av styret på forhånd.

Oppgangsdørene og dørene til kjellerganger skal være låst hele døgnet.

Ikke tillatt å røyke inntil husvegg/fasade. Stå 4 meter fra yttervegg/inngangsparti.

Ikke tillatt å kaste sneiper, snus og søppel på borettslagets område.

Ikke tillatt å røyke på lekeplassene.

Navneskilt til postkasser skal være av standard type, og bestilles av leverandør. Se Tema postkasse på Vibbo. Navnebytte på utvendig ringetablå meldes til styret på Rognerud@styrerommet.no. Oppgi tidligere etternavn som skal byttes, nytt etternavn og leilighetsnr. Beboerne bør også ha eget navneskilt på inngangsdøren.
Porttelefonen skal alltid være i orden.

PKT. 3. REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal vær ro i leilighetene om natten, fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
På søndager og helligdager skal det være ro frem til kl. 11.00.
Unødig bråk og støy i trappeoppganger og i kjellere bør ikke forekomme.



Sang og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 19.00 på hverdager.
Musikkøvelser skal maksimum vare 3 timer.
Musikkundervisning tillates bare med naboenes samtykke.
TV og stereoanlegg må benyttes med varsomhet slik at det ikke forstyrrer eller plager naboene.

Banking, boring, bruk av slagdrill eller andre apparater som forstyrrer naboene, skal ikke forkomme i leilighetene før kl. 08.00 eller etter kl. 20.00 på hverdager, og kun mellom kl. 10.00 og kl. 18.00 på lørdager.
På søndager og helligdager skal slikt ikke forekomme.
Beboere som planlegger oppussings- eller fornyingsarbeid utover en ukes varighet, og der dette vil medføre forstyrrelser for naboene, skal varsle naboene i samme blokk om dette på forhånd".

Hjemmeindustri som forstyrrer eller er til sjenanse for naboene er ikke tillatt.

Private vaskemaskiner skal ikke brukes om natten og i de periodene det skal være ro i leilighetene. Dvs. fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager, og frem til kl. 11.00 på søndager og helligdager.

Bruk av tredemølle og treningsapparater som kan forstyrre naboer er ikke tillatt.

PKT. 4. DYREHOLD.

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget uten samtykke fra styret. Hund og katt i pensjon er heller ikke tillatt uten tillatelse.
Søknad om dyrehold sendes til styret (skjema fås ved henvendelse til styret), dersom man ønsker å anskaffe hund eller katt.
Styret innhenter deretter uttalelser fra aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Disse uttalelsene er konfidensielle og er kun for styrets behandling av søknaden.
Tillatelse vil bli gitt dersom det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
Svar på søknaden kan forventes innen 4 uker. Det må opprettes en dyreholdsavtale med styret.

VED ET EVENTUELT DYREHOLD GJELDER FØLGENDE:

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. Dyr må ikke luftes på borettslagets områder.

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 dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Hvis styret mottar skriftlige berettigede klager over at 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 oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

PKT. 5. PARKERING.

Parkering av motorkjøretøyer og lignende er ikke tillatt på boligveiene og må på borettslagets område bare skje på de utleide plasser.
Vasking av bil, skifte av hjul eller annet bilstell er ikke tillatt utenfor oppgangene. Slik virksomhet skal henlegges til garasjeområdet.





Det er ikke tillatt å benytte gjesteplassene for andelseierne eller deres husstand.

Borettslaget har både parkeringsplasser og garasjer til utleie.
Kontakt styret ved eventuell interesse. **Se for øvrig side 7.**

PKT. 6. SØPPELHÅNDTERING.

All husholdningssøppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelcontaineren. Søppelcontainerne er kun beregnet på vanlig søppel. Det er forbudt å kaste brennende ting eller varm aske i søppelcontainerne.

Kast posen innover i containeren. Lokket skal lukkes etter bruk. Dersom en container er full, så benytt en annen.



Papp og papir bør sorteres ut og legges i spesiell papircontainer. Hvis du skal kaste maling, olje, eller annet spesialavfall så henvises det til miljøstasjon på bensinstasjonen

Det er strengt forbudt å sette søppelpakker og skrot ved siden av containerne.

Større ting, gamle møbler, eller skrot etter oppussing må beboerne selv sørge for å bli av med. Se appen Oslo nøkkelen https://www.oslo.kommune.no/oslonokkelen/#gref. Det er som nevnt ikke tillatt å sette det ved containeren eller i kjelleren.

PKT. 7. RENHOLD.

Vask av trapper, oppgangsvinduer og vegger i trappeoppganger er satt bort til rengjøringsfirma. Men alle beboere må bidra det de kan for å gjøre arbeidet lett for renholderen. Det er derfor ikke tillatt å ha skostativ, sko og andre gjenstander stående utenfor entrédøren eller i oppgangen. Det skal kun ligge dørmatte foran døren.

PKT. 8. LUFTING.

Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid og ved ellers å bruke friskluftventilene eller luftespaltene på vinduene.

Det bør også være en viss ventilasjon i leiligheten på vinterstid. La i det minste en av luftespaltene på vinduene stå halvåpen. Det må være noe luftgjennomstrømning i leilighetene også under denne årstiden. Det kan ellers oppstå kondens på vinduene eller andre steder i leiligheten, eller gi undertrykk i leiligheten. Spesielt viktig med luftgjennomstrømning er det for dem som har ildsted i leiligheten.

Det er ikke tillatt å montere elektriske avtrekksvifter i friskluftluker eller avtrekksventiler. Leilighetenes luftesystem er ikke beregnet for dette. Mangel på luftgjennomstrømning i leiligheten, eller montering av elektriske avtrekk, kan være årsak til at lukt fra en avtrekkskanal kan suges ned i en annen, og man kan kjenne fremmed matlukt i leiligheten.

Entrédøren må ikke brukes til utlufting av leiligheten.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

Kjellervinduer og lufteluker i kjelleren skal holdes lukket i den kalde årstid.
Vinduene i oppgangen skal som regel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

PKT. 9. VASKERIET

For bruk av vaskeriene er det utarbeidet egne regler som er slått opp i alle vaskeriene.

Les under tema Vaskeri på Vibbo før dere tar i bruk vaskeriet. I borettslagets vaskeri er det helautomatiske vaskemaskiner, sentrifuger, kaldrulle, tørketromler og tørkerom. Vask og tørk mot betaling. Bestilling via bookingtjeneste på nett. Mer info under tema vaskeri på Vibbo.



Vaskeriene skal ikke brukes på helligdager.

PKT. 10. WC, BAD, KRANER OG RØR.

Det må bare brukes klosettpapir i klosettet, og uvedkommende ting må ikke kastes der.

Badekaret bør ikke brukes til klesvask, fordi tråder og lo fra tøyet vil stoppe avløpet.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.
For å unngå sjenerende sus i rørene, bør aldri en kran skrus helt opp.

Skyll en gang i blant vasker og sluk med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett kan stoppes til.
Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, så surr et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

PKT. 11. FREMLEIE AV LEILIGHET.

Fremleie må godkjennes av styret.

Andelseieren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller beboerne får av hans fremleiere.

Andelseieren har også ansvaret for at fremleieren retter seg etter borettslagets husordensregler.



Fremleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

oooOooo

Husk at husordensreglene er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse er å anse som misligholdelse av leiekontrakten, og kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Som du sikkert skjønner er det å bo i blokk en så spesiell måte å bo på at vi må vise hensyn til våre naboer.

Beboerne har derfor plikter og regler som må følges.

Husordensreglene er ment å sikre et godt miljø for alle i borettslaget.

Med vennlig hilsen
ROGNERUD BORETTSLAG

12. ORDENSREGLER FOR VASKERIENE

1. **Les bruksanvisningene og følg disse nøye.**
2. **Bløtlegging i maskinen er forbudt.**
3. **Bruk ikke makt for å betjene maskinen.**
4. **Bryt aldri opp døren på vaskemaskinen mens den er i gang.**
5. **Tøm lommene for spiker, skruer, nåler, hårspenner og lignende før tøyet legges i maskinen.**
6. **Vask ikke plagg med spiler, uten at disse ligger i vaskepose.**
7. **Rist ryer godt og rengjør barnetøy for sand før det legges i maskinen.**
8. **Bruk ikke midler som angriper maskinen, f.eks. rustfjerner, syrer og salmiakk.**
9. **Rengjør doseringskamrene og tørk godt av maskinene etter bruk.**
10. **Kontroller at maskinene er ordentlig tømt for tøy. Drei gjerne på tromlen.**
11. **Overhold vasketidene.**
12. **Hvis mulig, unngå å ha barn med i vaskeriet.**
13. **Gjør rent gulvene i vaskerom, rullerom og tørkerom etter bruk. Vær spesielt oppmerksom på sluket i gulvet, fjern evnt. lo og annet rusk.**
14. **Vaskeriet skal alltid låses, lyset slukkes, og i den kalde årstiden skal vinduene lukkes, når du er ferdig i vaskeriet.**
15. **Dersom du har vasketid og ikke tar i bruk vaskeriet i løpet av en time, kan en annen bruker overta vaskeperioden.**

Forlat vaskeriet som du selv ønsker å finne det!

14. BILKJØRING OG PARKERING

- Kun strengt nødvendig kjøring i borettslaget er tillatt, slik som transport av tunge ting, av og pålessing, samt transport av handikappede, spedbarn og syke.
- Det gis anledning til et opphold på borettslagets område med synlig av- og pålessing.
- All stans forbudt på grøntareal og snuplasser.
- Parkering utover dette av motorkjøretøyer og lignende er ikke tillatt på boligveiene og må på borettslagets område bare skje på de utleide plasser og gjesteplassen.
- Besøkende henvises til gjesteplassen.
- Det er ikke tillatt å benytte gjesteplassene for andelseierne eller deres husstand.
- Håndverkerbiler på oppdrag gis dispensasjon fra parkeringsreglene i arbeidstiden mellom kl.0700 og 1700, men må parkeres så de ikke hindrer framkommelighet for nødvendig ferdsel / utrykningskjøretøy.
- Scootere og mopeder skal parkeres ved sykkelstativene. Motorsykler skal parkeres på oppmerket felt på gjesteplassen. Det er IKKE tillatt å sette slike kjøretøyer utenfor oppgangen.
- PARKERING FORØVRIG ER IKKE TILLATT. Eventuell dispensasjon for tidsbegrenset parkering av spesielle hensyn kan gis for hvert enkelt tilfelle av borettslagets styre.
- Vasking av bil, skifte av hjul eller annet bilstell er ikke tillatt utenfor oppgangene. Slik virksomhet skal utføres ved garasjeområdet.
- Borettslaget har både parkeringsplasser og garasjer til utleie, og disse skal kun brukes til parkering av motorkjøretøyer. En andelseier kan kun leie en garasje eller en parkeringsplass. Ikke begge deler.
  Kontakt styret ved eventuell interesse.

oOOoo

Parkeringsregler for Gjesteplassen:

- Det er ikke tillatt å benytte gjesteplassene for andelseierne eller deres husstand.
- Parkering på området er tillatt i maks. 3 døgn, uavhengig om kjøretøyet flyttes.
  Etter dette må kjøretøyet fjernes fra området i minst 1 døgn før ny parkering kan finne sted.
- Overtredelse av det ovenstående kan medføre kontrollavgift og evnt. borttauing for eiers regning og risiko.

15. GENERELLE OPPLYSNINGER OM ROGNERUD BORETTSLAG

Rognerud Borettslag ble ferdig oppført i 1962, og første innflytting fant sted på våren samme år.
Borettslaget ligger i Østensjø bydel og har store utearealer med lekeplasser og grøntanlegg, samtidig som tur og fritidsinteresserte raskt kan komme seg inn
på turveiene som fører til Østensjøvannets naturherlighet og Østmarkas fine turområder både i sommer- og vintersesongen.

Rognerud Borettslag har sentral beliggenhet til:
- Forretningssenter, T-bane og buss.
- Grunnskoler og videregående skole.
- Bad med svømmehall, badstu og solmulighet.
- Barnepark, barnehager og idrettsanlegg.
- Eldresenter, helse og sosialsenter, kirke.

Bygningene i borettslaget gjennomgikk en stor rehabilitering i 1986 – 1987.
Da ble veggene tilleggsisolert og vinduene skiftet.
Senere har vi byttet ut entrédører, oppgangsvinduer og oppgangsdører.
Den seneste fornyelsen er utvidelse av balkongene, de sto ferdig i 2002.

Borettslaget består av 177 andelsleiligheter, fordelt på 6 bygninger.
Blokkene har følgende nummerering:

Blokk 1: Otto Sogns vei 2 - 12
Blokk 2: Otto Sogns vei 14 - 16
Blokk 3: Otto Sogns vei 5 - 9
Blokk 4: Otto Sogns vei 11 - 17
Blokk 5: Otto Sogns vei 19 - 23
Blokk 6: Otto Sogns vei 25 - 29

Eiendommen har gårdsnummer 148 og bruksnummer 334, 336 og 339
og er på 34.000 $m^{2.}$ Borettslaget eier tomten.

16. KONTAKT MED STYRET.

Kontakt styret digitalt:

Rognerud@styrerommet.no

Vibbo-meldinger

Brev til styret kan legges i styrets postkasse på vaktmestergarasjen vis a vis Otto Sogns v. 5.

Borettslags postadresse er: Rognerud Borettslag, Otto Sogns v. 7, 0681 Oslo

Vedtekter

For Rognerud borettslag org nr. 950 390 158

vedtatt på ordinær generalforsamling den 6. juni 2006 med endringer i generalforsamling 11. juni 2007.
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 07.05.13
Endret på ordinær generalforsamling 28.04.16
Endret på ordinær generalforsamling 12.05.21
Endret på ordinær generalforsamling 13.06.22

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid 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 10 % 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) Borettslaget har 6 leiligheter i Otto Sogns vei 19 – 23 som er tilrettelagt for brukere med nedsatt bevegelighet – kalt spesialleilighet. Spesialleilighet skal bebos av en som har behov for spesialutstyr og har vansker med å bo i ordinær bolig.
Dersom den bevegelseshemmede faller fra, kan likevel gjenværende husstandsmedlem erverve andel, ektefelle/samboer. Borettslagets spesialleiligheter har leilighetsnr. 131, 132, 134, 135, 137 og 138.

(3) Dersom ingen forkjøpsberettigede til spesialleiligheten melder seg, kan leiligheten selges fritt.

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

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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) 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

3-2 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.

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) (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. Det er ikke tillatt å dusje rett på gulvet i bad som ikke har membran i gulv og vegger. Det må det kun dusjes i badekar eller i dusjkabinett med kum som har avløp til hovedsluk.

(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, lås og håndtak av standard type i entrédør, samt 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) Beboere som anskaffer gasskomfyr plikter å sette opp merking om oppbevaring av gass på yttersiden av sin entrédør.

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

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

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

(9) 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 minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får

vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
148/2 bl. 6 Manglerud kv.F	61/1526	1-2-3-4-5-6

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I., V., VII

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad bem R Glasø-Olsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

Approbasjon. **Ark 1**

Arbeidssted: 148/2 blokk 6 Manglerud kv. F	Journalnr.: 61/1526	Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-6
Arbeidets art: Boligblokk	Innlevert: 18/5-61	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt.17		
Byggemelder: Arkitekt S. Narve Ludvigsen, Charlotte Andersensv.23		

Dato
17. august 1961. RGO/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 26/4 1961 på områdekartet.

Byggemeldingen har vært forelagt Oslo bygningsråd, som i møte 12/7-1961 fattet følgende vedtak:

" Under henvis-ning til bygningsvedtektens § 113, § 114.5 bestemmer Oslo bygningsråd at nybygget på g.nr. 148, b.nr. 2 - Manglerud, Kv. F bl. 1-2-3-4 og 6 ikke skal betraktes som trebygning i henhold til bestemmelsene i § 114.
De foreslåtte ytterveggskonstruksjoner godkjennes på de betingelser som er stillet av Oslo brannvesen for blokk 1 den 27/6-61 og for blokkene 2-3-4 og 6 den 15/6 1961.
Vinduer må kunne pusses på farefri måte, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3, 1.
Forslag til fasademterialer og utvendige farger må innsendes i god tid. Det forutsettes at det til teglsteinsforblenning blir brukt pen bankestein.
Forøvrig vises til helserådets og brannvesenets pålegg av 12/6- og 27/6 samt Plan- og fasaderådets uttalelse av 28/6-1961. "

Helserådets og brannvesenets pålegg må følges, konfr. vedlagte gjenparter av 12/6- og 15/6 1961.

I henhold til konferanse med brannvesenet må også trapperommenes yttervegger utføres av brannfaste materialer.
Det vises til Plan- og fasaderådets uttalelse av 28/6 1961 som er meddelt Dem tidligere.
Under henvisning til Deres skriv av 4/6 1961 vil ikke bygningskontrollen motsette seg at røykpipen utføres med en høyde (til overkant overdekning) av 1.3 meter over høyeste del av takflaten.

Fortsettes

5000 sett. 12-58. R. A. —

Oslo kommune
Bygningskontrollen.

AG/Krw
Jnr. 61/1521 m. fl.

Arkitekt S. Narve Ludvigsen,
Charlotte Andersensvei 23,

V i n d e r e n.

Ad. g.nr. 148, b.nr. 2, blokk 1-2-3-4-5-6, Manglerud, kvartal F.
Boligblokk.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag.

Det vises til telefonkonferanse.

Etter omstendighetene vil bygningskontrollen ikke motsette seg at det gis dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 32 § 1 p. 2, slik at hovedinngangsdørens bredde i lyset blir 1.0 meter.

Oslo bygningskontroll, den 2. oktober 1961.

A. Gjerstad
sjefarkitekt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

TB/EI

KOPI

Oslo, den 7. jan. 1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 148, bnr. 293 av bnr. 2, Otto Sogns vei 25-29, blokk 6.

Journalnr.
61/1526.

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
18.8.1964.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1.

Byggemelder
Arkitekt S. Narve Ludvigsen, Charlotte Andersens vei 23.

Ansvarshavende
Byggmester Leif Hannemyr, Moderne Bygg A/S, Etterstadsletta 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch

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

Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64. I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

K.E. Larsson A/S
Postboks 5284 Majorstua
0303 OSLO

Dato: 11 MARS 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199912601-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Berit Solbrækken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OTTO SOGNSVEI 25, 27, 29	Eiendom:	148/339/0/0
Tiltakshaver:	BRL Rognerud	Adresse:	Otto Sogns vei 5, 0681 OSLO
Søker:	K.E. Larsson A/S	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 5 - 11, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 28.06.2000, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter:
Endring av materialer i brystning.
Nye hjørnestolper og pilastre på yttervegg.
BRA er oppgitt til 24 stk. x 5,3 m2 = 127,2 m2.

Det er ikke dispensasjonsforhold knyttet til søknaden.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 1 - 4 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht reguleringsplan S-783 vedtatt 4.7.59 og bebyggelsesplan vedtatt 17.6.59.

Kontrollplaner:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent i forbindelse med vedtak om rammetillatelse.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke bemerkninger/protester til søknaden. Søker fritas for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke er berørt av det endrede tiltaket.

Dispensasjoner:
Det foreligger ikke dispensasjonsforhold til søknaden.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Justeringer som nevnt over og som vist på tegninger tilfredsstiller etter Pbes oppfatning rimelige skjønnhetskrav stilt i Pbls § 74.2.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Eli F. Aubert
seksjonsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

K.E. Larsson A/S
Postboks 5284 Majorstua
0303 OSLO

Dato: 03 JUL 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199912601-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Berit Solbrækken	Arkivkode:

Byggeplass:	OTTO SOGNS VEI 25,27,29 0	Eiendom:	148/339/0/0
Tiltakshaver:	BRL Rognerud	Adresse:	Otto Sogns vei 5, 0681 OSLO
Søker:	K.E. Larsson A/S	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter 24 stk. nye, innglassede balkonger i 4 etg. boligblokk. BRA for balkonger som godkjendt med dybde 1,8m: 24 stk x 4,6 m2 = 110,4 m2. Boligblokken er en av 6 blokker som omfattes av tilsvarende søknader.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 3 og 4, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 28.06.2000, kontrollplan for prosjektering og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det er ikke dispensasjonsforhold knyttet til søknaden.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til

rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter 24 stk. nye, innglassede balkonger i 4 etasjers boligblokk. Boligblokken er en av 6 blokker som omfattes av tilsvarende søknader. Balkonger i 4. etg. får takoverbygg. De nye balkongene utføres med prefabrikerte balkongdekker og rekkverk/brystninger opphenges i stålkonstruksjoner boltet til eksisterende bygg. Balkongene utføres med pussede overflater i den tette delen av brystningsfeltet som i eksisterende omkringliggende fasadefelter. Innglassing forutsettes med skyvbare glasspaneler uten sprosser.

Eksisterende balkonger, som skal nedskjæres, har en dybde på ca. 1,3 m og BRA på ca. 3 m2. Balkongene er idag inntrukket i fasaden. Det søkes om utvidelse av balkongene til en dybde på 2,3 m som gir et BRA på 5,9 m2. Balkongene vil da krage 1 m utenfor bygningskroppen.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht reguleringsplan S-783 vedtatt 4.7.59 og bebyggelsesplan vedtatt 17.6.59.

Estetiske krav:
Se kap. "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering".

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett. Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke protester/bemerkninger til søknaden.

Dispensasjoner:
Det foreligger ikke dispensasjonsforhold knyttet til søknaden. Det søkes om å bygge balkonger som overskrider dybder bekrevet i Plan- og bygningsetatens veileder nr. 72-0560. Avvik fra veileder er ikke et dispensasjonsforhold. For vurdering av forholdet, se kap. "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering".

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Balkonger tillates utført som omsøkt på følgende vilkår:
Nye balkonger gis en dybde på 1,8m målt fra utside tilbaketrukket yttervegg og til utside balkongbrystning.

Hjemmel for vilkår er:
pbls § 74.1 - bygning med oppholdsrom for mennesker skal ha forsvarlig planløsning, herunder tilfredsstillende lysforhold
pbls § 74.2, 1. punktum - bygning skal planlegges og utføres slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelser.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at lysforhold i innenforliggende kjøkken ikke vil være tilfredsstillende med den omsøkte balkongdybde på 2,3m, også sett i forhold til at vindu i kjøkken ligger 1,3m tilbaketrukket i vegglivet og i en relativt smal nisje i fasaden.

Balkonger med den prosjekterte dybde på 2,3m vil visuelt virke for dominerende på fasaden og tilfredsstiller etter etatens mening ikke rimelige skjønnhetskrav. Plan- og bygningsetaten vurderer det som vesentlig for bygningen som helhet at balkongene får et mindre fremtredene utrykk.
Nye tegninger som viser den tillatte balkongdybde må innsendes for godkjenning ved søknad om igangsettingstillatelse. BRA for balkonger med dybde 1,8m blir da 24 stk x 4,6 m2 = 110,4 m2.

Plan- og bygningsetaten forutsetter at balkongdekkers undersider behandles tilsvarende som brystningsfelter/fasade og at balkongenes oppheng skjules i konstruksjoner.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.
Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Dokumentasjon i samsvar med Forskrift om saksbehandling og kontroll § 15 innsendt og godkjent.
3. Reviderte tegninger innsendt og godkjent.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Rolf Holmboe
seksjonsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg:
Godkjent kontrollplan
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og sit kart.
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

K.E. Larsson A/S
Postboks 5284 Majorstua
0303 OSLO

Dato: 03 APR. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199912601-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Berit Solbrækken	Arkivkode:

Byggeplass:	OTTO SOGNSVEI 25, 27, 29	Eiendom:	148/339/0/0
Tiltakshaver:	BRL Rognerud	Adresse:	Otto Sogns vei 5, 0681 OSLO
Søker:	K.E. Larsson A/S	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Endring av vedtak av 03.07.00 etter klage jfr. Forvaltningslovens § 33.
Søknaden omfatter 24 stk. nye, innglassede balkonger i 4 etg. boligblokk. BRA for balkonger som godkjendt med dybde 2,3m: 24 stk x 5,3 m2 = 127,2 m2. Boligblokken er en av 6 blokker som omfattes av tilsvarende søknader.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 nr 1 godkjennes søknaden med tegning nr. 1, 2, 3 og 4, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 28.06.2000, kontrollplan for prosjektering og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det er ikke dispensasjonsforhold knyttet til søknaden.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til

rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter 24 stk. nye, innglassede balkonger i 4 etasjers boligblokk. Boligblokken er en av 6 blokker som omfattes av tilsvarende søknader. Balkonger i 4. etg. får takoverbygg. De nye balkongene utføres med prefabrikerte balkongdekker og rekkverk/brystninger opphenges i stålkonstruksjoner boltet til eksisterende bygg. Balkongene utføres med pussede overflater i den tette delen av brystningsfeltet som i eksisterende omkringliggende fasadefelter. Innglassing forutsettes med skyvbare glasspaneler uten sprosser.

Eksisterende balkonger, som skal nedskjæres, har en dybde på ca. 1,3 m og BRA på ca. 3 m2. Balkongene er idag inntrukket i fasaden. Det søkes om utvidelse av balkongene til en dybde på 2,3 m som gir et BRA på 5,3 m2. Balkongene vil da krage 1 m utenfor bygningskroppen.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht reguleringsplan S-783 vedtatt 4.7.59 og bebyggelsesplan vedtatt 17.6.59.

Estetiske krav:
Se kap. "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering".

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett. Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke protester/bemerkninger til søknaden.

Dispensasjoner:
Det foreligger ikke dispensasjonsforhold knyttet til søknaden. Det søkes om å bygge balkonger som overskrider dybder bekrevet i Plan- og bygningseatens veileder nr. 72-0560. Avvik fra veileder er ikke et dispensasjonsforhold. For vurdering av forholdet, se kap. "Pla- og bygningsetatens samlede vurdering".

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det forutsettes at krav til lysforhold stilt i Tek. § 8-35 oppfylles. Det kan ikke påregnes at dispensasjon fra Tek. § 8-35 innvilges.

Plan- og bygningsetaten har etter ny vurdering funnet at bygningen som helhet kan tåle den omsøkte dybde på 2,3m fra tilbaketrukket fasadeliv da balkongene ligger godt ordnet innen en stram vertikal markering i fasaden.

Plan- og bygningsetaten forutsetter at balkongdekkers undersider behandles tilsvarende som brystningsfelter/fasade og at balkongenes oppheng skjules i konstruksjoner.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Dokumentasjon i samsvar med Forskrift om saksbehandling og kontroll § 15 innsendt og godkjent.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Karen Marie Glad Visnes
seksjonsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver

Vedlegg:

Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

K.E. Larsson A/S
Postboks 5284 Majorstua
0303 OSLO

Dato: 20 MARS 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199912601-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OTTO SOGNSVEI 25, 27, 29	Eiendom:	148/339
Tiltakshaver:	BRL Rognerud	Adresse:	Otto Sogns vei 5, 0681 OSLO
Søker:	K.E. Larsson A/S	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 14.01.02 er godkjent, og arbeid godkjent i rammetillatelse av 03.04.01 med senere endringstillatelse av 11.03.02 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder: *HELE TILTAKET*.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:
Nye innglassede balkonger.

Kontroll av utførelse:
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse:
Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Terje Moe
avdelingsingeniør

Arnid R. Johannessen
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplan
Godkjente ansvarsrett
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Balco AS
Vårveien 51
1182 OSLO

Dato: 05 SEPT. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199912601-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OTTO SOGNSVEI 25, 27, 29	Eiendom:	148/339
Tiltakshaver:	BRL Rognerud	Adresse:	Otto Sogns vei 5, 0681 OSLO
Søker:	K.E. Larsson A/S	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
☐ følgende deler av tiltaket: _____

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen: *01.11.02*.

- Sluttrapport for avfallshåndteringen mangler.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Hermansen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Balco AS
Sandstuveien 60 A
1184 OSLO

Dato: 20 MARS 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): **199912601**-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: H.A. Rasch-Olsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	**OTTO SOGNSVEI** **Nr. 25, 27, 29.**	Eiendom:	148/339/0/0
Tiltakshaver:	BRL Rognerud	Adresse:	Otto Sogns vei 5, 0681 OSLO
Søker:	K.E. Larsson A/S	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	**Blokk**	Tiltaksart:	**Fasadeendring**

FERDIGATTEST

Attest på at arbeidet er ferdig utført,- jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Terje Moe
Avd. ing.

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.02.2024
Lars Gammelager	202020445 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Svingen	

Adresse:	OTTO SOGNS VEI 25 - 29	Eiendom:	148/339/0/0
Tiltakshaver:	ROGNERUD BORETTSLAG	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Otto Sogns vei 25 - 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fasader, mottatt 29.01.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202020445			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			1/9
Fasader	A40-B6	03.12.2020	1/11

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 29.01.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Oda Svingen Lunnan - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
ROGNERUD BORETTSLAG, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.09.2022
Øyvind Fanebust	202019265 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	OTTO SOGNS VEI 25 - 29	Eiendom:	148/339/0/0
Tiltakshaver:	ROGNERUD BORETTSLAG	Søker:	SANS BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Otto Sogns vei 25 - 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av bad , mottatt 16.12.2021.

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

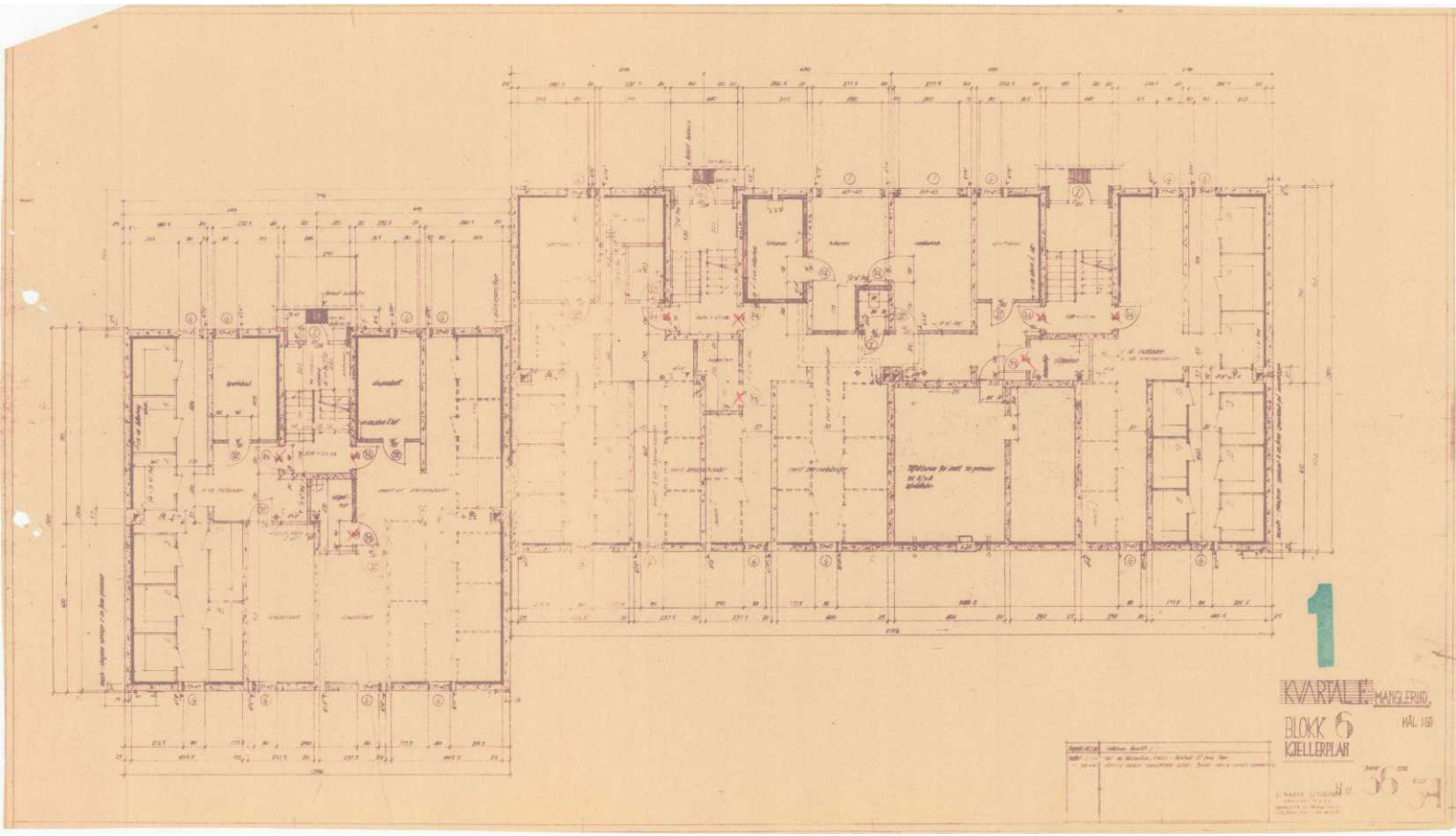
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
ROGNERUD BORETTSLAG, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO



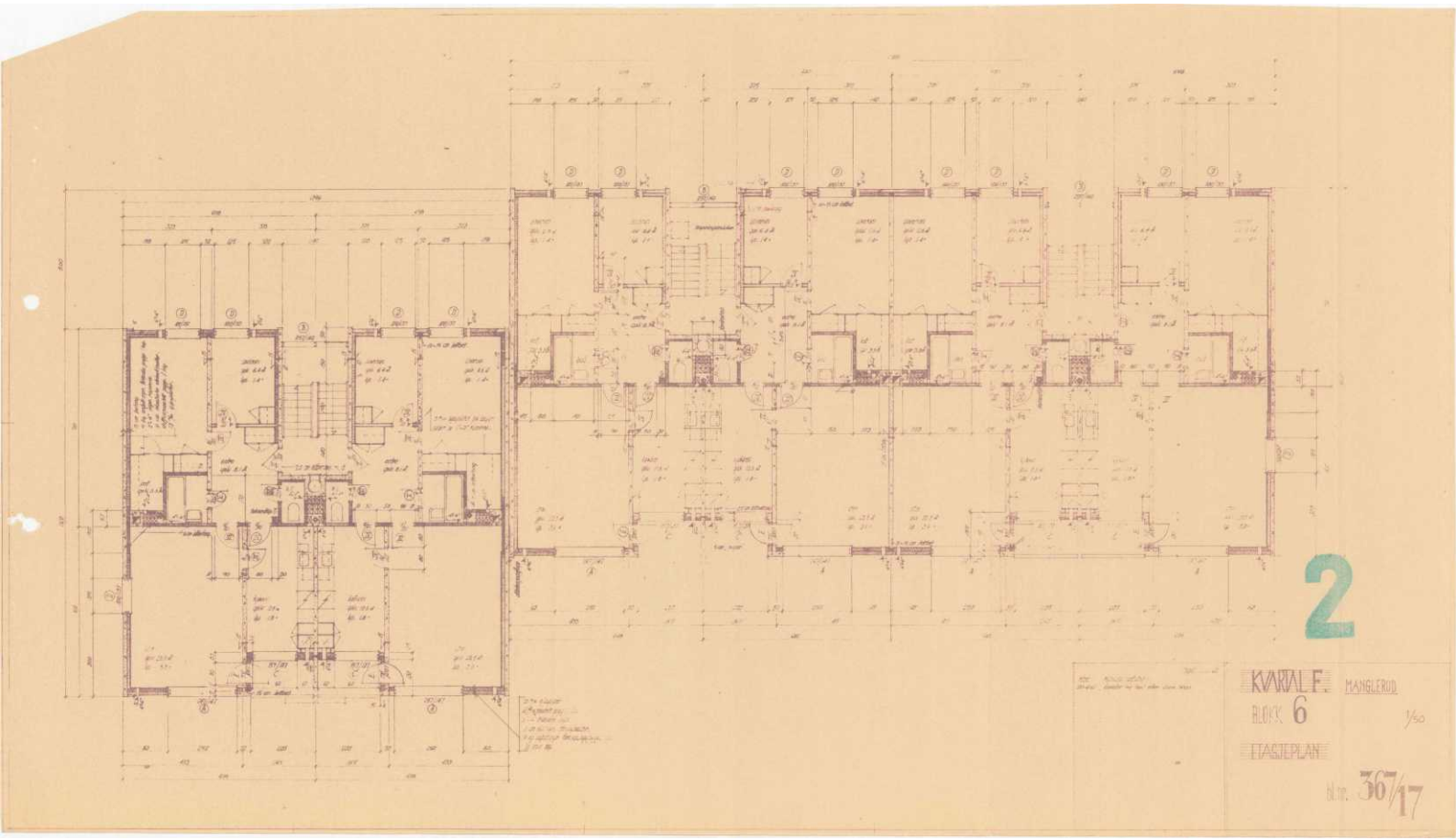
1

KVARTAL E MANGLERUD

BLOKK 6

KJELLERPLAN

MÅL 1:50



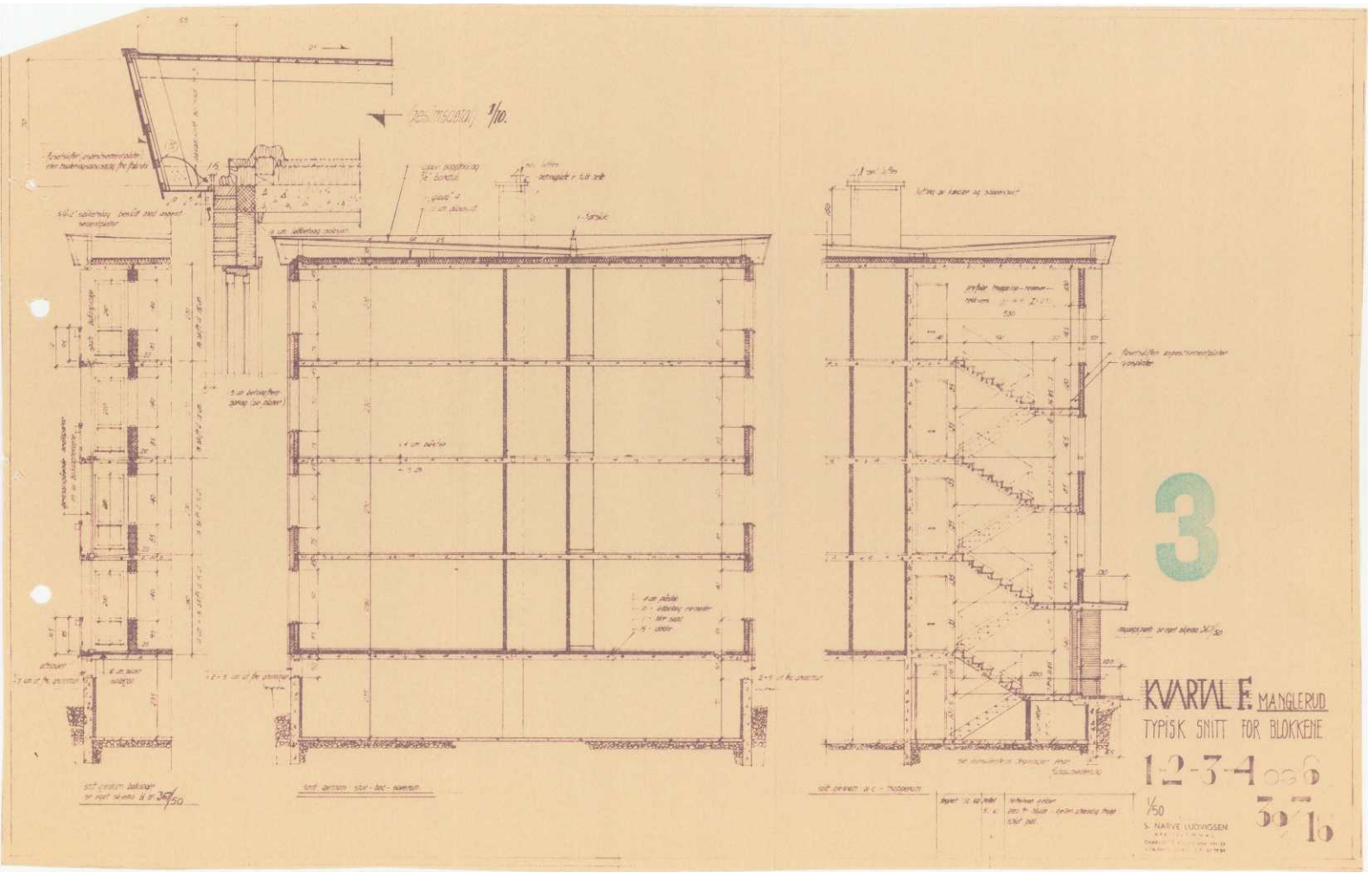
2

KVARTALF. MANGLERUD

BLOKK 6 1:50

ETASJEPLAN

Nr. 367/17



3

KVARTAL F. MANGLERUD

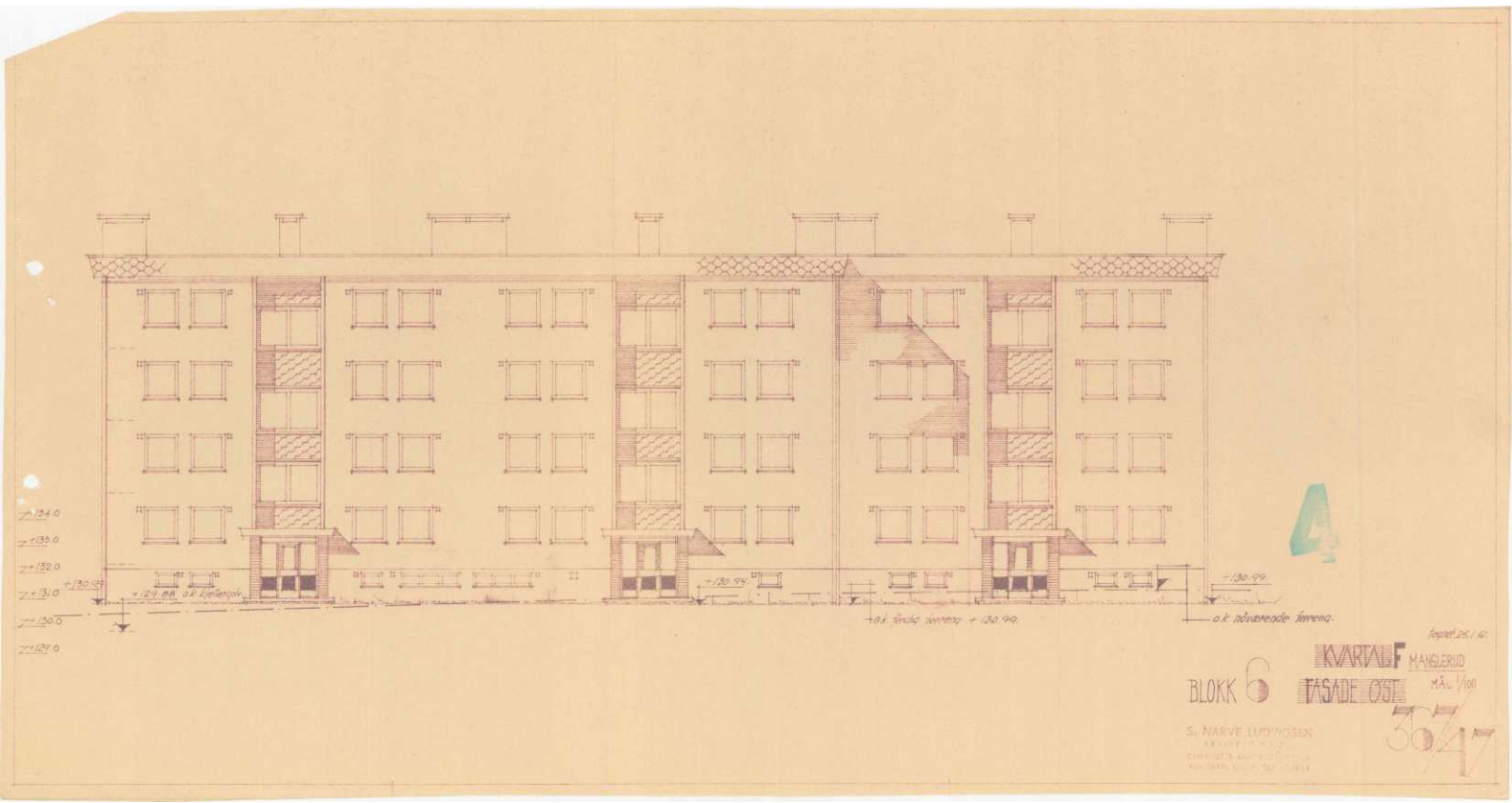
TYPISK SNITT FOR BLOKKENE

1-2-3-4 osb

1/50

S. NARVE LUDVIGSEN

59/16



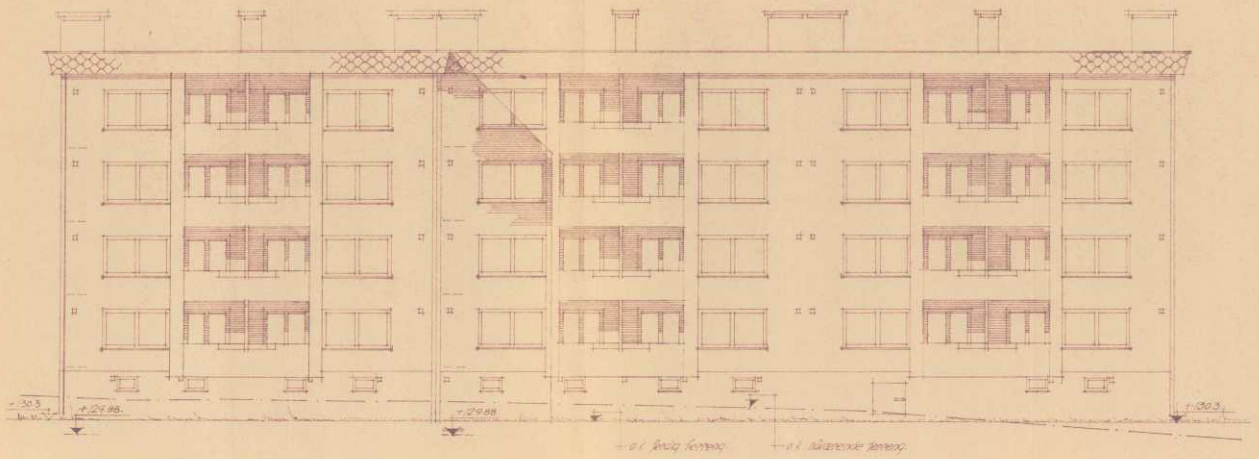
Tegnet 25/1 67

KVARTALF MANGLERUD

BLOKK 6 FASADE ØST MÅL 1/100

S. NARVE-LUTHANDSEN

36/47



5

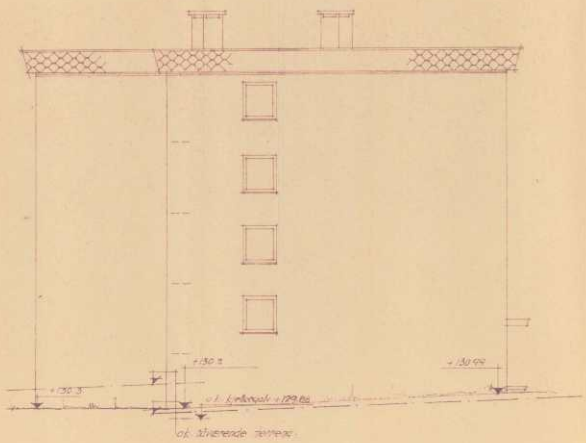
KVARTAL F MANGLERUD

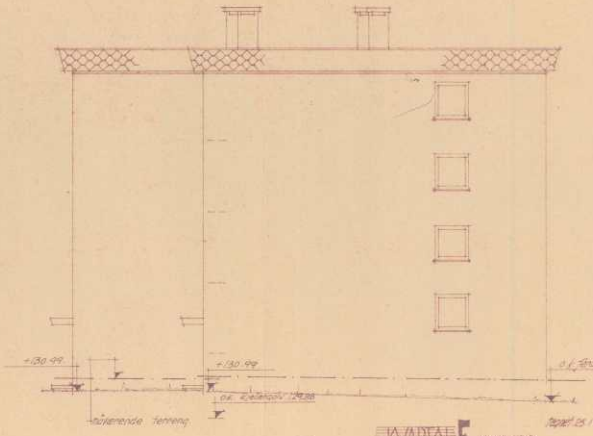
BLOKK 6

FASADE VEST

MÅL 1:100

S. NARVE LYDVOLD





6

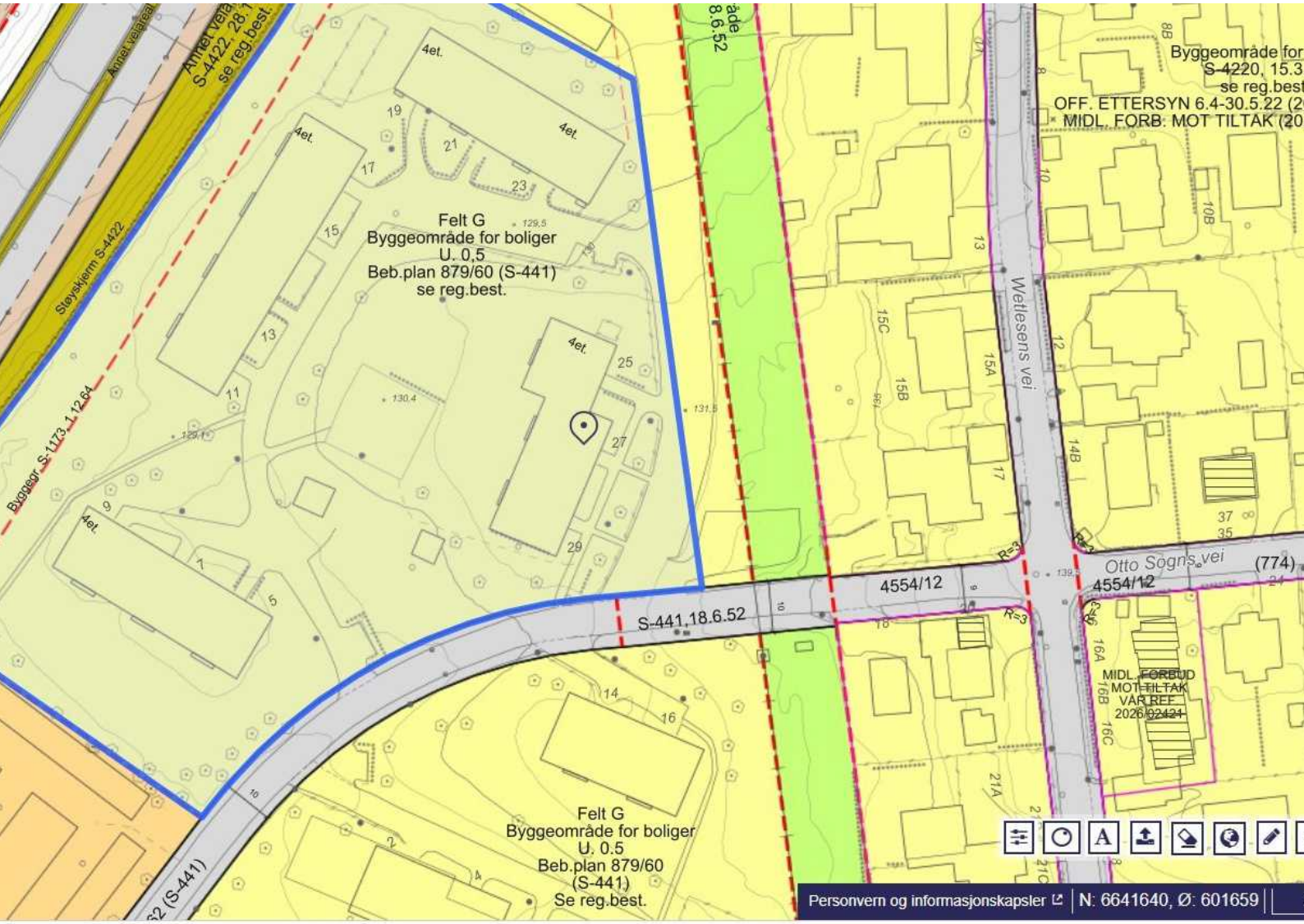
KVARTAL F MANGLERUD

BLOKK 6 FASADER NORD/SYD

1/100

S. NAPUE LUDVIGSEN

367/45


Felt G
Byggeområde for boliger
U. 0,5
Beb.plan 879/60 (S-441)
se reg.best.
Støyskjerm S-4422
Bygge gr. S-1173, 1, 12,64
S-441,18.6.52
4554/12
Wetlesens vei
Otto Sogns vei
(774)
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (2
MIDL. FORB: MOT TILTAK (20
MIDL. FORBUD MOT TILTAK VÅR REF. 2026/02421
Felt G
Byggeområde for boliger
U. 0.5
Beb.plan 879/60
(S-441)
Se reg.best.
Personvern og informasjonskapsler
N: 6641640, Ø: 601659

Oslo

S-441

Reguleringsplan for Manglerud-Abilsø området - gnr.148 bnr.1 og gnr.160 bnr.1 m.fl.

Vedtaksdato: 18.06.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201390

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V090156, V020557, V270455N2, V071063, V270162, 6153, V031058, V091064, V150755, 8757, V280859, V060274, V080266, 23252, V290765, V170657, V130657, V080853, V171053, V051277, V140157, 52060, V100956, V040263, 64062, 28761, 50165, 25663, 16754, V120957, 25055, 23352, 386B64, V180653, V260761, V030157, V231053, V120461, V200659, V101152, 67259, V130254, V230754, V290160, V260956N2, V241063, V120157, V160855, 53463, V130863, 54767, V050252, V240657, V060262, V110658, 5260, V040562, 23660, V271058, 6658, V041258, V220958, 29454, 50163, 53764, V160658, V240561, V290384, V250282, V190861, 81957, 33860, 37959, 81857, 8657, 32861, V050952, V080858, V250665, V180854, V131054, V021063, V180259, V150277, V290657, V300156, V110967, 54860, V280962, V100664, 72062, V141260N2, V021164, V080662, 87960, V280652N2, V301161, V180959, 59661, 32252, V041050N2, 44259, 11759, V060457, 31955, V190458, V030254, V240663, 16861, V101152N2, V271058N2, 30770, V201054, V210203, V110703, V160205, V050363, V270363, 9956, V081203

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Se Vedt.08.12.2003(S-441) Endrede reguleringsbestemmelser for S-441 ved Havreveien 15 – 31 og 42 – 120, Manglerudområdet - Gnr 148 bnr. 307

Se Vedt. 21.02.2003 (S-441) Endrede reguleringsbestemmelser for Felt P og deler av felt R, Abellund borettslag –, gnr. 160 bnr. 827 m.

Se Vedt. 11.07.2003(S-441) For Plogveien 22 slik at eksisterende kunstgressbane kan overbygges og derved etableres som helårs idrettshall. Gnr.148 bnr.452

Se Vedt. 16.02.2005(S-441)Reguleringsbestemmelser for Havreveien 15 m.fl. (Havretun borettslag)gnr.148 bnr.307.

VEDTEKTER til reguleringsplan for Manglerudområdet, gnr. 148 bnr.1 og gnr. 160

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Vei 3500 (Europaveien) og vei 1140 (Store Ringvei) skal være fasadefri. Reguleringsrådet kan dog i særlige tilfelle tillate private innkjørsler. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene A-Æ og utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I-VI. (Ang. utnyttelsesgrad: se par 4.) Industriarealene er avmerket på planen (ang. utnyttelsesgrad: se par 5). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal frem til midte av tilstøtende lokal vei eller - spesielt for denne plan - 8 m inn på større vei, eventuelt tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. ***Boliggrender*** **(felt A-Æ)**
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. På feltene A-G og I-L skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3-5 etasjer.
   På feltene H, M, N, P-T, Z og Æ skal oppføres rekkehus i 2 etasjer.
   På feltene O og U-Y skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etasjer.
2. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3. Før bygganmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planering m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
4. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
5. I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngå et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom og lignende.

§ 3. ***Forretningsstrøk (felt I og II).***
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal oppføres i 2 eller 3 etasjer.
2. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasje osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. ***Offentlig bebyggelse. (felt III, V og VI)***
For offentlige bygninger gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjetall.

§ 5. ***Industriarealer.***
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,8 og bygningenes høyde maks. 3 etasjer.
2. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
3. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsler for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. ***Parker.***
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker og kolonihagene inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. I forbindelse med byggeanmeldelse for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 9. Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

87960

Manglerud, felt F, gnr. 148, bnr. 89, Regulerings- og bebyggelsesplan.

87960 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 196003114

Vedtaksdato: 29.11.1960

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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:
Otto Sogns vei 27, 0681 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 339, andelsnr. 38 i Rognerud Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260274

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Stefan Safri

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 982 57 494

E-post: stefan@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.
