PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

LINDEBERGÅSEN 13A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Plantegning

Førsteside av energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap

Protokoll - årsmøte 2024

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattest

Reguleringskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Lindebergåsen 13 A, 1071 OSLO

OSLO kommune

gnr. 115, bnr. 66

Andelsnummer 138

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25092 **Referansenummer:** LC1529

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2. etasje med innglasset balkong, beliggende i veletablert område på Lindeberg, bydel Alna i Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard med behov for modernisering av våtrom.

Felles, mekanisk avtrekksventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann via sentralanlegg.

Eldre flislagt baderom med dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Eier opplyser at det følger garasjeplass ved salg

Leiligheten disponerer 1 bod på inngangsplan.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

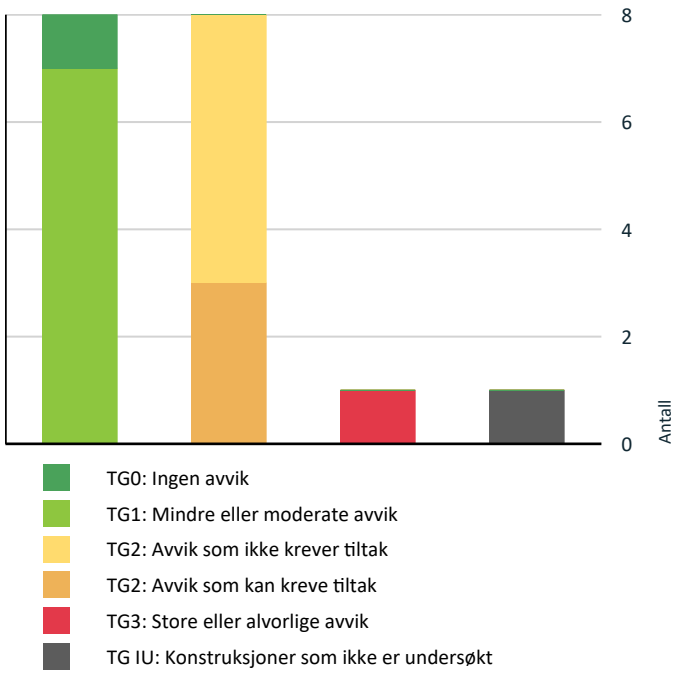
2-roms leilighet i 2. etasje med innglasset balkong:

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

I henhold til originale byggetegninger.
Omkledningsrom er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bod (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt).
Grunnet dagens innredning og bruk av rommet er det medtatt som BRA-i i arealoppstillingen.

Sammendrag av boligens tilstand

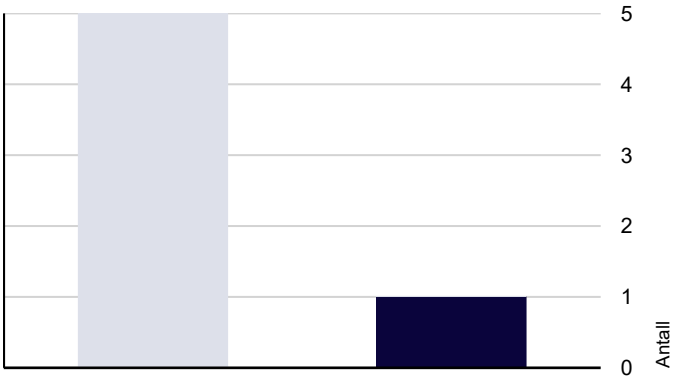
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 2. etasje med innglasset balkong:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2 .etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2 .etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE MED



Byggeår
1978

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 3 etasjer og inngangsplan

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer på kjøkkenet med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1999.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nyere vinduer

Vinduene imot innglasset balkong har trerammer og isolerglass, merket med 2011.
Noen med fastkarm.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 2 Dører

Entrédør med brannklasse merket med produksjonsår 1978.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Nyere balkongdør

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2011.

Ingen unormale avvik registrert.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tremmer på betongdekke.

Rekkverk i i aluminium med plater og glass.
Rekkverkshøyden målt til ca. 95 cm.

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

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Vinylbelegg på leilighetsplan samt i inngangsplan.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger og leilighetsskillende konstruksjoner i betong.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverkskonstruksjoner med liggende malt kledningsbord på balkongen.

Saltak med lav takvinkel, antas tekket med papp/membran.

–

Bygningen stod ferdig i 1978 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

–

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger:
Smart panel i omkledningsrom.
Ellers glatte malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,38m.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Gulv:

2-stavs eikeparkett.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

På befaring ble det påvist slittasje/merker i parkett gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering bør påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue/kjøkken og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist ett avvik på ca. 20 mm på soverom og ca. 30 mm på stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Formpresset innerdører med 3 speil.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på baderomsdør.
På befaring ble det påvist at dør til omkledningsrom subber i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring, evt bytte av dørblad.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap uten fronter på soverom.

VÅTROM

2 .ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad med reflektorovn på vegg fra byggeårene.
Malt flislagt gulv, gulvmontert klosett, servantskap med glatte fronter, dusjkabinett og opplegg for oppvaskmaskin.
Veggventil med avtrekk via felles mekanisk avtrekk.
Sluk er delvis under dusjkabinett.

–

Bad og underliggende konstruksjoner fra byggeår.
Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.
Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er synlig rust i støpejernssluk og løs slukrist/ramme.
Avflassing av maling på gulv.
Det er ikke tilstrekkelig fall i gulv mot sluk. Dette og komponentenes alder forklarer tilstandsgraden.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2 .ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og innvendig sjakt.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

2 .ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stålplate (kitchenboards) på vegg over stekesonen.
Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap.
Opplegg for oppvaksmaskin.
–

Det anbefales på generelt grunnlag å installere en Waterguard med magnetventil på vanninstallasjoner som er montert i rom uten sluk.
Det anbefales også å installere komfyrvakt på kjøkkenet.
–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2 .ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kanal til innvendig sjakt over stekesone.
–

Lovligheten i borettslaget/sameiet med tanke på kjøkkenventilatorer koblet til avtrekkskanaler er ikke vurdert.
–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har vannførende rør i kobber.

Generelt om rørføringer:
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad.

Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i felles trappegang.
Automatsikringer og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 23.02.2023
Sak er avsluttet.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det foreligger el-tilsyn innenfor 5 år.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

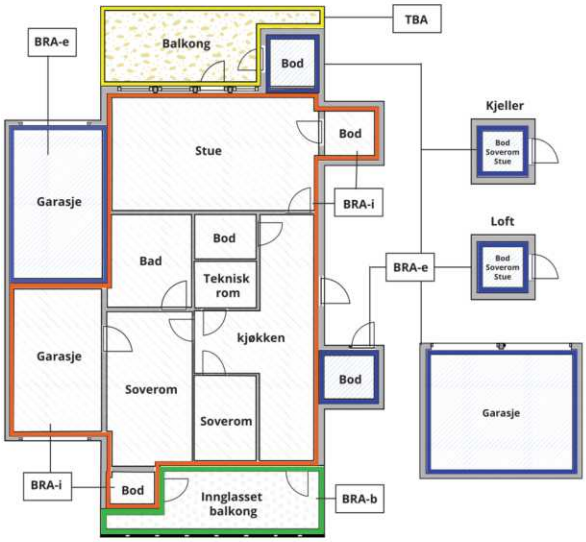
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 2. etasje med innglasset balkong:

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 .etasje	54			54	
Innglasset balkong			10	10	
Kjeller/inngangsplan (fellesareal)		4		4	
SUM	**54**	**4**	**10**		
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 .etasje	Entré/gang, Bad, Omkledningsrom, Soverom, Stue/kjøkken		
Innglasset balkong			Innglasset balkong
Kjeller/inngangsplan (fellesareal)		Bod	

Kommentar

2. etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, omkledningsrom, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca. 9,8 m².
I arealoppstillingen inkluderer balkongens areal også vegg mot leiligheten (i henhold til gjeldende måleregler).

–

Kjeller/inngangsplan (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 3,6 m².
Bod er merket med nr. 2068.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.
Omkledningsrom er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bod (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt).
Grunnet dagens innredning og bruk av rommet er det medtatt som BRA-i i arealoppstillingen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2022:
div el-arbeid.Byttet av deksler på stikk og brytere, dimmere
Etablert stikk i soverom, lyspunkt
Oppgradert sikringsskap til JFA30ma og overspenningsvern
utført av: Proff Elektriker AS.
Eltilsyn: utført den 23.02.2023

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 2. etasje med innglasset balkong:	54	10

Kommentar

2-roms leilighet i 2. etasje med innglasset balkong:

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.
S-rom er innglasset balkong

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Natalja Glazunova	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	115	66	0	0	18207.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lindebergåsen 13 A

Hjemmelshaver
Skjønhaug Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2068/Skjønhaug Borettslag	952283588	2068	OBOS - 02333	Natalja Glazunova og Jevgeni Glazunov

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
138	38 900	3 238	*31.12.2024*	138 000	*01.03.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 2. etasje med innglasset balkong, beliggende i veletablert område på Lindeberg, bydel Alna i Oslo.
Umiddelbar nærhet til marka med fine rekreasjonsmuligheter sommer som vinter og med fine turstier, lysløyper, badevann m.m.
Kort vei også til god offentlig kommunikasjon i form av både fly-buss, busser og T-bane.
Gangavstand til skoler, barnehager og sentralt beliggende i forhold til butikker og kjøpesentra.
Et område som er trafikkstille og meget barnevennlig med flotte grøntarealer og lekeplasser.

Om tomten

Felles eiet tomt på totalt 18 207, 3 m².
Borettslagets tomt fremstår som ryddig og pent opparbeidet.
Store grøntområder i gårdsrommene med plen, trær, lekeplasser og sittegrupper.
Bilfritt og rolig bomiljø med asfalterte internveier.

Garasjeplass i felles anlegg er opplyst å følge boligen ved salg, plass er merket med 2068.

Gjesteparkering på borettslagets eiendom.
Ellers parkering etter områdets gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.567,– pr. md.
Herav: Felleskostnader 4.234,- Trappevask 164,- Fibernett 169,-

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslagets hjemmesider: http://skjonhaugborettslag.no/

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse og noe rekkehus.
Bygning oppført i 1978 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 321 leiligheter fordelt på 11 bygninger.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1978 og tomten be kjøpt i 1986.
Fellesvaskeri beliggende i Lindebergåsen 9.

2023-2023 Gjennomført oppussing av oppgangene i nr. 5D-5F. Skiftet gulvbelegg i oppgangen i nr. 1 A-C, 3A-B, 7 og 9. Alle tekniske rom er pusset opp.
2022-2022 Gjennomført oppussing av oppgangene i nr. 21-5A- 5C.
2021-2021 Gjennomført oppussing av oppgangene i nr. 9-19. I tillegg er Storstua pusset opp.
2020-2020 Pusset opp div. felleslokaler: Skjønnskriften, Pauserom, Styrerom, Styrekontor og bad.
2020-2020 Pusset opp fellesområder i nr. 1, 3 og 7
2019-2019 Oppføring av ny trapp ved G17 III
2019-2019 Oppført ny sandkasse ved nr. 5 og 7
2019-2019 Foretatt utskiftninger av samtlige inngangspartier og byttet 10 søppelrom dører.
2019-2019 Gjennomført rens av alle ventilasjonssjakter i leiligheter, fellessjakter og vifter.
2018-2018 Anskaffelse av ladestasjonsanlegg.
2018-2018 opparbeidelse av ny tursti mellom nr. 11 og 13C.
2017-2017 Rehabilitering av Garasjeanleggene i G5 II og G5 III
2017-2017 Innkjøp av nye stoler og bord i storstua.
2016-2017 Oppføring av grillplass på garasjetak.
2016-2017 Oppføring av småhus og soldekk med beplanting i bakken mellom nummer 1 og 5.
2016-2016 Alle lamper i fellesområder byttet ut og erstattet med led belysning.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	5013823	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.03.2025	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	18.03.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Eier	18.03.2025	Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	18.03.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	18.03.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LC1529

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183241009

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Natalja Glazunova	Jevgeni Glazunov

Gateadresse
Lindebergåsen 13A

Poststed	Postnr
OSLO	1071

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183241009

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Forrige eier gått over med to strøk maling på baderomsgulv ved egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	bytte av deksler, el.sjekk, opgradering av sikringsskap.
Arbeid utført av	Proff Elektriker AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Proff Elektriker AS har gjort kontroll i 2022. dokumenter er i boligmapa.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183241009

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi malte og sparket vegger på balkong .

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183241009

Tilleggskommentar

Det finnes overflateskader i stue. Den elektriske linje på kjøkkenet er overbelastet og har en maksimal effektbelastning som overstiger tillatt grense.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183241009

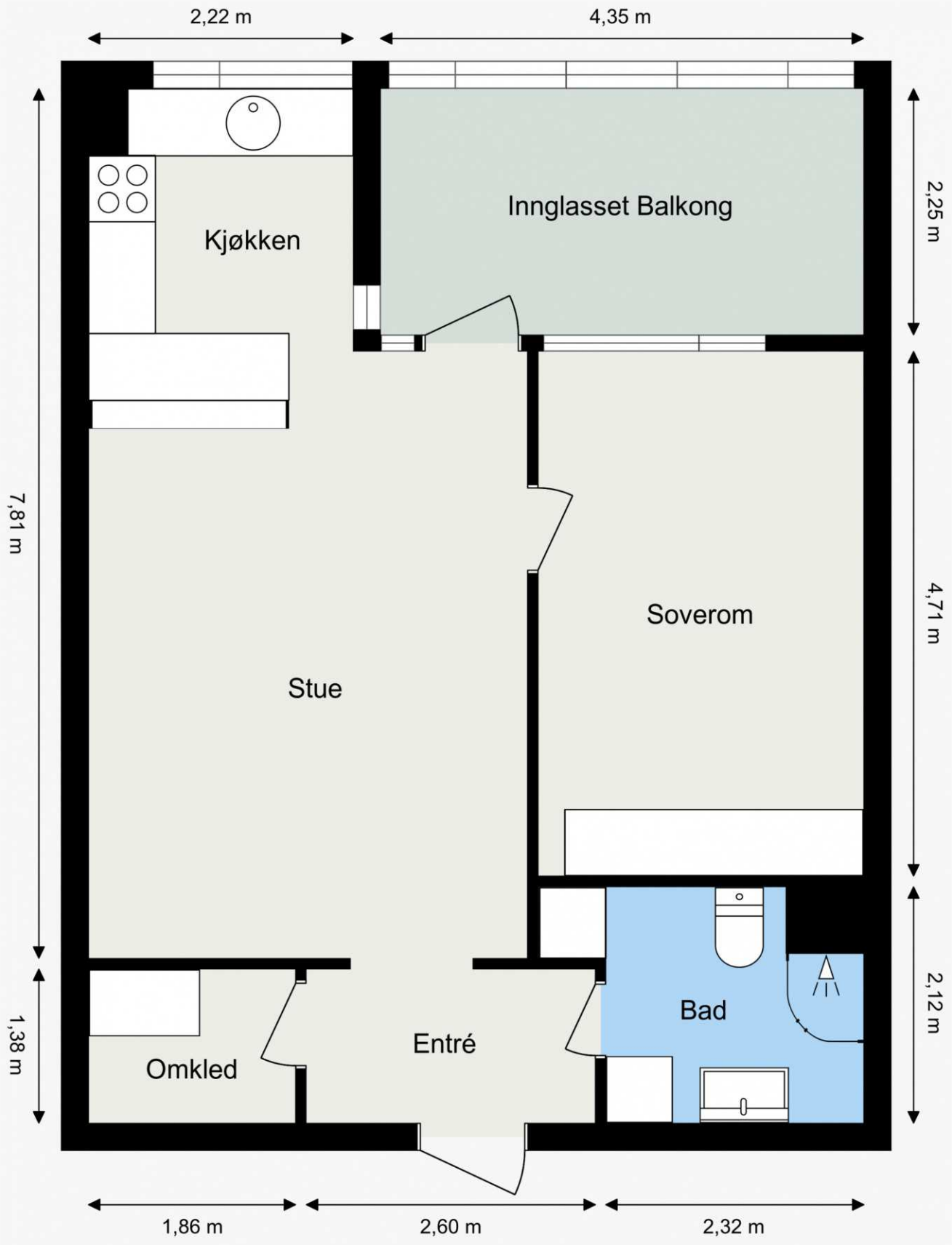
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Natalja Glazunova	a61b2661f9808a582dbadf3c7b40d95e0a3497ca	18.03.2025 01:04:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jevgeni Glazunov	71d56215c229889e2f928dd5571693cfcbc54853	18.03.2025 12:44:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183241009

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



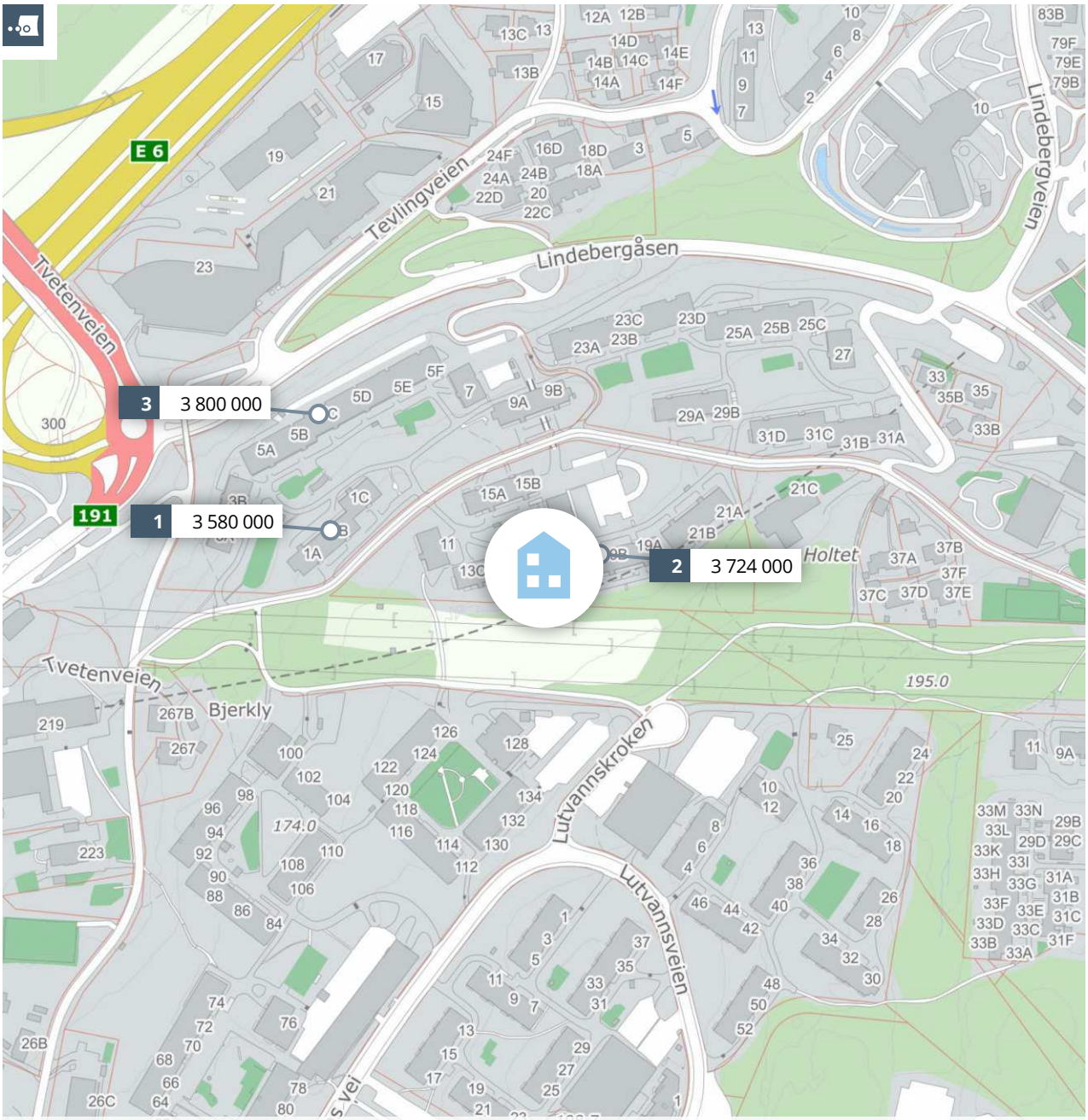
2. Etasje

Lindebergåsen 13A

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



Meglers verdivurdering
LINDEBERGÅSEN 13 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 20.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lindebergåsen 13 A, 1071 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 115 BNR 66 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKJØNNHAUG

Verdivurdert til

3 500 000

130 000	3 630 000	67 222
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	4 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	4 567
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lindebergåsen 1 B 54 m² 1978 2. etg 1 sov	16.09.2024	3 500 000	**3 450 000**	130 000	3 580 000	**66 296**
2 Lindebergåsen 19 B 48 m² 1979 - etg 1 sov	18.06.2024	3 250 000	**3 600 000**	124 000	3 724 000	**77 583**
3 Lindebergåsen 5 C 54 m² 1979 3. etg 1 sov	26.11.2024	3 650 000	**3 660 000**	140 000	3 800 000	**70 370**

Lys og stor 2-roms med romslig innglasset balkong på ca. 10 kvm med utsikt med gode solforhold. Innvendig har boligen en god og romslig planløsning med entré, omkledningsrom, åpen stue/kjøkkenløsning, soverom og bad. Gjennomgåene 2-stavsparkett og fine fargevalg på overflater.

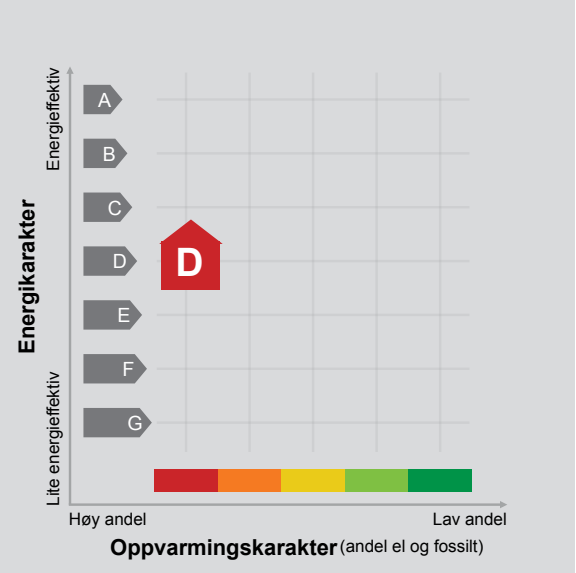
Det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Populært borettslag i tilknytning i Østmarka, offentlig kommunikasjon og senter.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lindebergåsen 13A
Postnummer	1071
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80789343
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-92151
Dato	14.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Jimmy Phan
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: jimmy.phan@privatmegleren.no

8370846 440/2068 13.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.03.2025.

Boligselskap:	440 Skjønhaug Borettslag
Organisasjonsnr:	952.283.588
Andelseier:	Natalja Glazunova Jevgeni Glazunov
Leieobjektnr:	2068
Adresse:	Lindebergåsen 13 A, 1071 OSLO
Andelsnummer:	138
Borettsinnskudd:	kr 38.900,–
Hjemmeside:	www.skjonhaugborettslag.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 5013823.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styreleder godkjenner nye andelseiere: skjonhaug@styrerommet.no
- Vaktmester: Han kan treffes på tlf. 900 73 431 og holder til i Lindebergåsen 11.
- OBOS opennett leverer fiber til borettslaget. Det er ikke tv-pakke inkludert i denne leveransen, det må beboere selv skaffe seg.
- Varmt vann er inkludert i felleskostnadene.
- Generalforsamling 24.04.2024 vedtok å etablere ladeinfrastruktur for elbillader på 305 plasser. Ladestasjon koster kr 17.000,- ink. mva ved bestilling og montering sammen med infrastruktur. Ved etterbestilling vil det koste kr 19.500,- ink. mva.
- Felleskostnader øker med 10 % fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-11452743 5	A	2.528.614,-	3 år 10 md.	2		Fast	3,84%
* OBOS04-98208382551	A	53.734.422,-	23 år 11 md.	12		Flyt	5,59%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.567,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.234,-
Trappevask	164,-
Fibernett	169,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	244,-	6.858,-	3.238,-	138.386,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	HUS601-11452743 5	6.168,-	149,-
*	OBOS04-98208382551	131.176,-	831,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 138.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem tlf.22 98 14 72 ev. pr. e-post: michael.gareth.winnem@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Rolf Arne Bertheussen Lindebergåsen 3 A, 1071 OSLO, e-post: bertheu@online.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 440

Skjønhaug Borettslag

Velkommen til årsmøte i Skjønhaug Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
24. april 2024 kl. 18:00, Storstua i Lindebergåsen 15.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innstallering av lade infrastruktur i garasjer
8. Endring av husordensreglene rundt lading av el-biler
9. Gjøre om kjølerom til rom for kjøleskap.
10. Bygge enkeltboder til skiutstyr i den store sykkelboden
11. Endring av brukstid for lekeplasser og fotballbane.
12. Forslag til leiekostnad storstua
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i Skjønhaug Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret ønsker at Ida Evjen fra Obos skal lede møtet.

Forslag til vedtak
Ida Evjen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 0440 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 340.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 340.000,-

Sak 7

Innstallering av lade infrastruktur i garasjer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Infrastruktur: Tilbud fra IKT-elektro februar 2024. Det installeres klargjøring for elbillader på 305 plasser til kr 1.735.000 inkl mva.

Tilbudet inneholder to opsjoner for oppgradering av kapasitet av sikringsskap. Opsjon 1 (63A kurs) koster-190.375,- inkl. mva.. Opsjon 2 (Økning av hovedsikring i nr. 17)koster 23.500 inkl. mva.

Tilskudd fra Klimaetaten: Oslo kommune ved Klimaetaten støter tiltaket med 776.150 kr. Tilsagn gitt 29.01.2024.

Lader: Lader er av typen Zaptec Pro 11kW

Tilbud pr ladestasjon ferdig montert ved bestilling og montering sammen med infrastruktur kr 17.000 inkl. mva. Ved etterbestilling kr 19.500 inkl. mva. Normal prisjustering må påregnes.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag.

Forslag til vedtak
Styret bestiller etablering av ladeinfrastruktur og får fullmakt til å vurdere hvilke av opsjonene som er nødvendig.

Sak 8

Endring av husordensreglene rundt lading av el-biler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hvis sak 1 blir vedtatt av Generalforsamlingen, så må Husordensreglene endres for punktet: LADING AV EL-BILER Lading av el bil skjer på uteområdet. Dette punktet foreslås endres til "LADING AV EL-BILER er tillat i garasjer og på uteområdet.

Styrets innstilling
Dette er styrets forslag

Forslag til vedtak
Årsmøte vedtar denne endringen i husordensreglene

Sak 9

Gjøre om kjølerom til rom for kjøleskap.

Forslag fremmet av:
Samira Elamrani

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjøre om gamle kjølerom for mulighet til egne kjøleskap. Altså installere strømkontakter og fjerning av skapene for plass til evt kjøleskap/fryseskap for de som ønsker å benytte seg av dette.

Styrets innstilling
Dette vil være meget kostnadsdrivende, i tillegg til at det kun vil være plass til 4-5 kjøleskap i kjølerommene. Hvem skal få lov til å sete opp sitt kjøleskap av andelseierne?. Styret går ikke inn for dette forslaget.

Forslag til vedtak
Årsmøte vedtar å gjøre om kjølerom til rom for kjøleskap.

Sak 10

Bygge enkeltboder til skiutstyr i den store sykkelboden

Forslag fremmet av:
Samira Elamrani

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bygge enkeltboder for skiutstyr inne i boden i nr. 15 for oppbevaring av ski og utstyr for beboere.

Styrets innstilling
Styret er i mot i denne saken.

Forslag til vedtak
Årsmøte vedtar å bygge enkeltboder til skiutstyr i den store sykkelboden

---

Sak 11

Endring av brukstid for lekeplasser og fotballbane.

Forslag fremmet av:
Ronny Andreassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ny ro tid på lekeplass/fotballbane settes til kl. 20/21 på hverdager. Kan beholdes til dagens tid kl. 22 fredag og lørdag. Det har vært veldig mye støy fra lekeplass/fotballbane til sent på kveld på hverdager

Styrets innstilling
Styret er i mot i denne saken

Forslag til vedtak
Årsmøte vedtar å endre brukstid for lekeplasser og fotballbane.

Sak 12

Forslag til leiekostnad storstua

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Alle borettslag har sin «Storstue» som benyttes som samlingssted for forskjellige aktiviteter i borettslaget.

I vårt borettslag er Storstua på ca. 250 m3. estimerte beregnede felleskostnader for borettslaget er på Kr 190 918.

Dette gir en andel på kr 595, pr år pr husstand. (Antall husstander:321).

For å fortsette med utleie, må det etableres en lønnet ordning. Kostnaden for en slik ordning er pr. i dag beregnet til kr 7 250 inklusive sosiale kostnader pr. mnd. Dette vil øke driftskostnadene med ytterlige med 90 000 pr år . Totalt blir dette kr 280 918 pr år (kr 875,- pr boenhet).

Det er viktig for styret at leieprisen dekker minimum de ekstrakostnadene som oppstår ved utleie.

Dette for å unngå at den enkelte beboer enhet skal være med å «spleise» på leietakernes kostnad.

Det viser seg at det oppstår noen problemer med utleie til flere leietakere i weekenden. Dette kan være liten tid til ferdigstillelse av lokalet, klager på dårlig renhold etc.

Styrets innstilling
Styret foreslår at ut leiekostnaden fastsettes hvert år av styret basert på statistikk over kostnader og inntekter foregående år.

Forslag til vedtak
Årsmøte vedtar styrets innstilling.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Iselin Rød

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

- Filip Norum Ruud
- Hashar Aziz
- Rolf Arne Bertheussen

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Iselin Rød

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

- Frank Spidsberg

Sak 15

Valg av valgkomitè

Det er ikke innstilt noen kandidater til valgkomiteen. Det er ønskelig at beboere som er interessert melder sin interesse på årsmøtet. Dersom borettslaget ikke har en valgkomite vil det være sittende styre som foreslår kandidater.

Roller og kandidater

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

- 0 1
- 0 2

Vedlegg

1. Tom side.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Jørgen Gulbransen	Lindebergåsen 7
Nestleder	Frank Spidsberg	Lindebergåsen 19 A
Styremedlem	Andreas Flø	Sagstuveien 43 E
Styremedlem	Arild Moe	Lindebergåsen 7
Styremedlem	Tormod A Nygaard	Lindebergåsen 5 F
Styremedlem	Carl Aa Stephanson	Lindebergåsen 1 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Thorbjørg Thomter	Lindebergåsen 3 B
Varadelegert	
Per Jørgen Gulbransen	Lindebergåsen 7

Valgkomiteen

Jan Roar Nilsen	Lindebergåsen 21 B
Filip Norum Ruud	Lindebergåsen 19 B
Veronika Wayon	Lindebergåsen 21 A

Velferdsutvalg
Åse Jørgensen – Veronika Wayon – Vilde Krogsmyr Holberg – Lill-Bente Mortensen – Filip Norum – Iselin Rød.

Utomhusutvalg
Rita Helstad – Jan Ragnar Setsaas – Thorbjørn Thomter.

Avisredaksjonen
Helge Kolle – Arild Moe - Sigurd Moe Hetland – Tormod Nygaard.

Kontaktinformasjon

Styret
Styret har kontor i Lindebergåsen 13 C. Kontortiden er fra kl. 17.30 til 18.30 på mandager.
Styret kan kontaktes på telefon 41238259, og e-post skjonhaug@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Skjønhaug Borettslag

Styret har i den siste perioden bestått av 1 kvinne og 6 menn.
Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Borettslaget består av totalt 321 andelsleiligheter. Oslo kommune v/Boligbygg eier 24 leiligheter

Borettslaget har et forretningslokale i underetasjen i Lindebergåsen 9 B. Lokalet benyttes som frisørsalong og er for tiden leid ut til Dao Herre- og damefrisør.

Skjønhaug Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952283588, og ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune.

Borettslaget har følgende adresser: Lindebergåsen 1-21
Gårds- og bruksnummer: 115-66 og 116-89.

Første innflytting skjedde i 1978. Tomten, kjøpt i 1986 er på 42 158,7 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Skjønhaug Borettslag har 1 fast ansatt, 1 driftsleder i 40 % stilling, i tillegg til en vaktmesterassistent som jobber ved behov når vaktmester tar ferie- og avspaseringsdager. Borettslaget oppfyller kravene i arbeidsmiljøloven når det gjelder vern av arbeidstakerens helse og sikkerhet. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2023.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakten. Borettslaget har forenklet forretningsførerkontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mer penger på drift/vedlikehold og energi/fyring.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6.800.000,- til drift/vedlikehold av bygninger og kr 9.700.000,- til drift/vedlikehold av garasjeanlegg. Dette må finansieres ved å ta opp nytt lån som utbetales 16. april 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Skjønhaug Borettslag har lån i Husbanken og Obos-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

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

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Skjønhaug Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å

kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SKJØNHAUG BORETTSLAG
ORG.NR. 952 283 588, KUNDENR. 440

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 805 878**	**1 114 567**	**1 805 878**	**1 268 026**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-808 839	3 913 793	2 468 800	-13 468 200
Tilbakeføring av avskrivning	14	92 120	81 598	37 000	70 000
Tillegg salgssum anl. midler	14	2	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-66 220	-160 229	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	40 790 471	0	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-40 537 548	-3 142 442	-357 000	-2 856 000
Innsk. øremerk. bankkto		-7 837	-1 410	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-537 851**	**691 310**	**2 148 800**	**-16 254 200**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 268 026**	**1 805 878**	**3 954 678**	**-14 986 174**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 378 836	2 727 246
Kortsiktig gjeld	-1 110 810	-921 368
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 268 026**	**1 805 878**

SKJØNHAUG BORETTSLAG
ORG.NR. 952 283 588, KUNDENR. 440

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 404 404	18 847 302	19 407 000	19 423 000
Ladeinntekter EL-bil		212 938	97 535	0	100 000
Andre inntekter	3	23 020	149 065	107 000	2 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 640 362**	**19 093 902**	**19 514 000**	**19 525 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 250 090	-1 085 133	-1 025 000	-1 086 000
Styrehonorar	5	-340 000	-340 000	-340 000	-340 000
Avskrivninger	14	-92 120	-81 598	-37 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-17 375	-16 375	-13 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-261 225	-250 695	-257 000	-277 000
Konsulenthonorar	7	-152 225	-76 117	-100 000	-100 000
Kontingenter		-64 200	-64 200	-64 200	-64 200
Drift og vedlikehold	8	-5 510 797	-2 493 058	-3 395 000	-18 147 000
Forsikringer		-1 253 670	-1 261 531	-1 345 000	-1 070 000
Kommunale avgifter	9	-3 200 548	-2 691 134	-3 203 000	-3 714 000
Energi/fyring		-3 342 048	-2 770 608	-2 500 000	-2 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 763 994	-1 505 441	-1 625 000	-655 000
Andre driftskostnader	10	-1 437 281	-1 537 664	-1 348 000	-1 397 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-18 685 573**	**-14 173 555**	**-15 252 200**	**-29 637 200**
DRIFTSRESULTAT		**954 789**	**4 920 346**	**4 261 800**	**-10 112 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	157 414	140 571	130 000	0
Finanskostnader	12	-1 921 043	-1 147 124	-1 923 000	-3 356 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 763 628**	**-1 006 553**	**-1 793 000**	**-3 356 000**
ÅRSRESULTAT		**-808 839**	**3 913 793**	**2 468 800**	**-13 468 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 913 793		
Fra opptjent egenkapital		-808 839	0		

SKJØNHAUG BORETTSLAG
ORG.NR. 952 283 588, KUNDENR. 440

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 000 000	72 000 000
Tomt		1 336 379	1 336 379
Andre varige driftsmidler	14	320 290	346 192
Miljøbankkonto, øremerket		396 719	251 222
SUM ANLEGGSMIDLER		**74 053 388**	**73 933 793**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	5 000	425 764
Driftskonto OBOS-banken		2 318 450	262 867
Skattetrekkskonto OBOS-banken		52 119	34 287
Sparekonto OBOS-banken		3 267	2 004 328
SUM OMLØPSMIDLER		**2 378 836**	**2 727 246**
SUM EIENDELER		**76 432 225**	**76 661 039**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 321 * 100		32 100	32 100
Opptjent egenkapital		13 019 275	13 828 115
SUM EGENKAPITAL		**13 051 375**	**13 860 215**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	44 036 767	43 783 844
Borettsinnskudd	17	17 845 800	17 845 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	387 472	249 812
SUM LANGSIKTIG GJELD		**62 270 039**	**61 879 456**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		656 650	751 848
Skyldige offentlige avgifter	19	91 770	69 905
Påløpte renter		188 789	8 470
Påløpte avdrag		66 555	0
Annen kortsiktig gjeld	20	107 045	91 146
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 110 810**	**921 368**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**76 432 225**	**76 661 039**
Pantstillelse	21	90 652 300	90 652 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024
Styret i Skjønhaug Borettslag

Per Jørgen Gulbransen/s/	Andreas Flø/s/	Arild Moe/s/
Tormod A Nygaard/s/	Carl Aa Stephanson	Frank Spidsberg/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 162 280
Bredbånd	1 509 984
Trappevask	577 800
Forretningslokaler	90 000
Parkeringsleie	58 500
Garasjeleie	24 000
Eiendomsskatt	1 040

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 423 604**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkering	-19 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 404 404**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	2 330
Nøkler	4 190
Utleie	16 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**23 020**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-791 399
Overtid	-100 646
Påløpte feriepenger	-107 045
Arbeidsgiveravgift	-191 578
Pensjonskostnader innskudd	-1 521
AFP-pensjon	-18 098
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-926
Yrkesskadeforsikring	-6 067
Gruppeliv/ulykke	-1 760
Personalopplæring, kurs	-3 500
Arbeidsklær	-27 549
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 250 090**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,25 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 340 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 18 227, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS	-6 798
Lekeplassinspektøren AS	-7 125

OBOS Prosjekt AS	-66 901
Utne Prosjekt AS	-71 400
SUM KONSULENTHONORAR	**-152 225**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Takarbeid Byggvision i Lammhult AB	-1 701 750
Malermester Kjell Pedersen AS	-844 734
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 546 484**
Drift/vedlikehold bygninger	-806 804
Drift/vedlikehold VVS	-462 823
Drift/vedlikehold elektro	-541 868
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-301 034
Drift/vedlikehold heisanlegg	-473 260
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 015
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 280
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 130
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-120 903
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-126 834
Kostnader leiligheter, lokaler	-42 003
Egenandel forsikring	-43 890
Kostnader dugnader	-6 170
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 510 797**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 043
Vann- og avløpsavgift	-2 037 503
Renovasjonsavgift	-1 162 003
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 200 548**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-157 554
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 323
Diverse leiekostnader/leasing	-207 545
Verktøy og redskaper	-3 933
Telefon-/kontormaskiner	-28 798
Driftsmateriell	-53 888
Lyspærer og sikringer	-11 574
Vakthold	-36 668

Renhold ved firmaer	-599 239
Andre fremmede tjenester	-37 340
Kontor- og datarekvisita	-39 511
Trykksaker	-4 436
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-45 965
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 227
Andre kontorkostnader	-3 115
Telefon, annet	-30 002
Porto	-40
Drivstoff biler, maskiner osv.	-34 622
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-54 367
Forsikringer/avgifter biler	-38 945
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 083
Velferdskostnader	-6 607
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 437 281**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 676
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 104
Kundeutbytte fra Gjensidige	138 768
Andre renteinntekter	866
SUM FINANSINNTEKTER	**157 414**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-60 717
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 530 932
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-130 604
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-198 789
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 921 043**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1977	72 000 000
SUM BYGNINGER	**72 000 000**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.115/bnr.66 & gnr.116/bnr.89.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Fliskutter		
Tilgang 2004	77 562	
Avgang 2023	-1	

Avskrevet tidligere	-77 561	
		0
Henger		
Tilgang 2011	30 050	
Avskrevet tidligere	-30 049	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2015	47 835	
Avskrevet tidligere	-47 834	
		1
Plentraktor		
Tilgang 2013	136 746	
Avskrevet tidligere	-136 745	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2009	29 908	
Avskrevet tidligere	-29 907	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2009	63 968	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-63 967	
		0
Snøfreser		
Tilgang 2018	37 128	
Avskrevet tidligere	-37 127	
		1
Søppelskuffe		
Tilgang 2018	20 625	
Avskrevet tidligere	-20 624	
		1
Varebil		
Tilgang 2021	60 000	
Avskrevet tidligere	-24 000	
Avskrevet i år	-12 000	
		24 000
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2020	260 000	
Avskrevet tidligere	-78 000	
Avskrevet i år	-26 000	
		156 000
Møbler		
Tilgang 2022	39 538	
Avskrevet tidligere	-7 908	
Avskrevet i år	-7 908	
		23 722
TV-skjerm		
Tilgang 2023	21 989	

Avskrevet i år	-7 330	
		14 659
Ballbinge		
Tilgang 2022	120 691	
Avskrevet tidligere	-24 138	
Avskrevet i år	-24 138	
		72 415
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	568 750	
Avskrevet tidligere	-568 749	
		1
Stiger		
Tilgang 2023	44 231	
Avskrevet i år	-14 744	
		29 487
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**320 290**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-92 120**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for tillitsvalgte	5 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 000**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.12.2024.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 1,58 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2003	-11 030 000	
Nedbetalt tidligere	7 085 364	
Nedbetalt i år	631 785	
		-3 312 851
OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2017	-50 539 669	
Nedbetalt tidligere	13 805 496	
Nedbetalt i år	36 734 173	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2017	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	894 965	
Nedbetalt i år	3 105 035	

		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023 (av ramme 55 000 000)	-40 790 471	
Nedbetalt i år	66 555	
		-40 723 916
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-44 036 767**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1977	-17 356 000
Økt 1999	-133 700
Økt 2000	-171 500
Økt 2002	-29 000
Økt 2004	-58 900
Økt 2014	-96 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-17 845 800**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-387 472
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-387 472**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-52 119
Skyldig arbeidsgiveravgift	-39 651
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-91 770**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-107 045
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-107 045**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 845 800
Pantelån	44 036 767
Påløpte avdrag	66 555
TOTALT	**61 949 122**

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

Bygninger	72 000 000
Tomt	1 336 379
TOTALT	**73 336 379**

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Lindebergåsen 13C. Kontortiden har vært fra kl. 17.30 til 18.30 på mandager.
Styrerommet har telefon 412 38 259, og e-post skjonhaug@styrerommet.no
Se borettslagets hjemmeside på www.skjonhaugborettslag.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Roger Worren ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Lindebergåsen 11. Vaktmester kan kontaktes på telefon 900 73 431 og på e-post vaktmester@skjonhaugborettslag.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.
Driftsleder Jan Erik Kristiansen vil jobbe opp mot leverandører, vedlikeholdsavtaler og oppfølging av drift. Han kan kontaktes på telefon 951 04 899 eller på mail: je-vakt@online.no

Forsikring og innboforsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenummer SP5013823. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte boligen. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert, eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

Det ble i 2023 utført tilsyn og kontroll i fellesarealene av Norsk Brannvern.

HMS
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risiko vurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Borettslaget abonnerer på bruk av Obos' elektroniske HMS-modul.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft/Fellesområdene i borettslaget
Borettslaget har avtale med Norgesenergi om levering av strøm til fellesområder.

Lading el-biler
Borettslaget har 6 ladestasjoner for elbiler på gjesteparkeringen ved nummer 7, og disse er til allmenn benyttelse. Strømkapasiteten i garasjene er brukt opp, og søknader for ladepunkter i garasjene vil derfor ikke lenger bli innvilget fra styret.

Kabel-TV
Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller deres hjemmeside www.telia.no. Borettslaget byttet til bredbåndstjenester fra OBOS OpenNet (OON) i desember 2023.

Renholds avtale
Borettslaget har avtale med Det Norske Renholds byrå AS for renhold av oppganger og øvrige fellesareal, samt bytte av matter i inngangspartiene.

Parkering
For håndhevelse av borettslagets parkeringsbestemmelser, er det inngått avtale med P- Service.

Øvrige vedlikeholdsavtaler
Ettersyn og vedlikehold av lekeplasser – CH Prosjekt AS
Kontroll av lekeplasser (pålagt) - Lekeplassinspektørene
Brannvern og kontroll i fellesarealer – Norsk Brannvern AS
Tømming og spyling av utvendige kummer og sandfang – Gravco AS
Rørleggertjenester – Rørlegger Hetland AS
Elektroarbeider – IKT Elektro AS
Snekkeroppdrag – Bryn Bygg AS

Garasjeporter – Portservice AS
Heiser – Kone Heis AS
Alarmanlegg – Verisure AS
Skadedyrkontroll – Pelias AS

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2023 avholdt 13 møter og behandlet 86 saker. Antall styresaker er høyere enn 2022.Det har vært totalt 9 skadesaker hvor forsikringsselskap er blitt involvert.

Det ble foretatt oppussing av fellesområdene i Lindebergåsen 5D-5F og Lindebergåsen 1-9.
Det ble igangsatt 2 prosjekter, rehabilitering av G5I og alle verandatak i toppetasjene. Begge prosjektene vil ha oppstart våren 2024.

HMS
Det er gjennomført HMS-kontrollrunde i 2023.

Uønskede hendelser
Det har i 2023 vært svært få uønskede hendelser i borettslaget.

Forsikringssaker - skader
I 2023 er det innmeldt 9 skadesaker til IF Skadeforsikring NUF via Obos forsikringsavdeling.
Dette er omtrentlig på nivå av skader meldt inn tidligere år.
De fleste sakene har vært vannskader, noe som føyer seg inn i rekken av skader tidligere år. Styret har innført en rutine der andelseiere som pålegges rehabilitering av bad; også blir pålagt å legge frem dokumentasjon til styret på at arbeidet er utført av godkjente firma og med nødvendige samsvarserklæringer.

Anskaffelser
Borettslaget har anskaffet ny traktorskuff til borettslaget.

Oversikt større vedlikehold og rehabilitering

2023-2023 Gjennomført oppussing av oppgangene i nr. 5D-5F. Skiftet gulvbelegg i oppgangen i nr. 1 A-C, 3A-B, 7 og 9. Alle tekniske rom er pusset opp.

2022-2022 Gjennomført oppussing av oppgangene i nr. 21-5A- 5C.

2021-2021 Gjennomført oppussing av oppgangene i nr. 9-19. I tillegg er Storstua pusset opp.

2020-2020 Pusset opp div. felleslokaler: Skjønnskriften, Pauserom, Styrerom, Styrekontor og bad.

2020-2020 Pusset opp fellesområder i nr. 1, 3 og 7

2019-2019 Oppføring av ny trapp ved G17 III

2019-2019 Oppført ny sandkasse ved nr. 5 og 7

2019-2019 Foretatt utskiftninger av samtlige inngangspartier og byttet 10 søppelrom dører.

2019-2019 Gjennomført rens av alle ventilasjonssjakter i leiligheter, fellessjakter og vifter.

2018-2018 Anskaffelse av ladestasjonsanlegg.

2018-2018 opparbeidelse av ny tursti mellom nr. 11 og 13C.

2017-2017 Rehabilitering av Garasjeanleggene i G5 II og G5 III

2017-2017 Innkjøp av nye stoler og bord i storstua.

2016-2017 Oppføring av grillplass på garasjetak.

2016-2017 Oppføring av småhus og soldekk med beplanting i bakken mellom nummer 1 og 5.

2016-2016 Alle lamper i fellesområder byttet ut og erstattet med led belysning.

2015-2015 Utskifting av alle hovedstrømtavler unntatt i Lindebergåsen 3

Asfaltering av interne veier i borettslaget

Vedlikeholds spyling av avløp i alle leiligheter

2014-2014 Utskifting av alle postkasser

Oppussing av storstua og innkjøp av nye møbler

Rehabilitering og legging av varmekabler i trapp mellom nr. 3 og nr. 5

2013-2013 Reparert betong på terrasser og inngangspartier i nr. 5, 7, 9, 15 og 17.

2012-2012 Om tekking av samtlige tak.

2011-2011 Betongreparasjoner garasjer i Lindebergåsen 5 GI, 5 GII og 5 GIII.

Innglassing av sydvendte balkonger i Lindebergåsen 5.

Utskifting av vinduer og dører mot balkonger i hele borettslaget.

Utskifting av varmtvannsberedere.

Nytt system for papiravfall.

2010-2011 Betongreparasjoner og maling av fasader.

	Ombygd heis i Lindebergåsen 5A, B, C, E og F.
2010-2010	Betongreparasjoner i garasjen i Lindebergåsen 7, 9, 15, 17 og parkeringshus.
	Installert porttelefoner.
2009 - 2009	Ombygd heis i 5 D
2007-2007	Utbedret fukt i nr. 9 Lagt grunnmurspapp og utbedret leiligheter underetasjen i nr 9 på grunn av fuktskader.
2006 - 2006	Rehabilitert garasjeanlegg G2.
2005 - 2005	Brannsikring: Montert brannslanger og røykvarslere i samtlige leiligheter.
	Rehabilitert garasjeanlegg G1.
2004 - 2004	Utskifting av PCB - holdige armaturer i garasjene.
2003 - 2003	Utskifting av trapperomsvinduer i nr. 5.
	Utskiftning av kjøkkenvinduer i toroms leiligheter i nr. 5.
	Oppussing av lokale i 13c (lokale for Skjønnskrift og spiserom for arbeidere).
2003 - 2003	Ny trapp montert fra gangvei nr. 9 til parkeringsplass.
2002 - 2002	Utskifting av vindu i soverom i fireromsleilighetene.
	Innglassing balkonger på nordsiden av Lindebergåsen 5
2001 - 2001	Balofix kraner i toromsleiligheter.
	Utskiftning av stoppekraner og etablert inspeksjonsluke på bad.
1999 - 2000	Utskifting av vinduer i nr. 1, gavlvegg øst i nr. 5, 7 og 13.
	Utskiftning av kabel TV anlegget.
1998 - 1998	Utskifting av vinduer i nr. 3 og 17.
1996 - 1997	Betongrehabilitering og Innglassing av nr. 1, 13, 19, 21.
1995 - 1995	Automatiske dører montert i heiskupeer i nr. 5 a-f.
	Betongrehabilitering i nr. 5.
	Utbedring av søyler og sidevanger i nr. 1, 19 og 21.
1994 - 1994	Betongrehabilitering i nr. 3.
1993-1993	Innglassing av balkonger i nr. 3.

ÅRSMELDING FOR VELFERDS UTVALGET VED SKJØNHAUG BORETSLAG.

I løpet av 2023 har vi arrangert Juletrefest 8 januar med innleid tryllekunstner «Tryllemette» og kaffe, kaker, pizza, utlodning og julenissen på besøk.

Vi har arrangert kaffeservering og is og mineralvann og premier på vårdugnaden «Rusken» 3 mai.

Vi har arrangert beboer fest med grilling 15 sept. Og vi har arrangert julebord 9 des. for styret og de ulike utvalgene

Leieinntekter Storstua - 38.500 kr fra 01.01. 2023 til 31.07. 2023
Tilbakebetalt 1000 kr til beboer for manglende renhold
Totale utgifter 21.360 samme periode.

Se vedlegg fra DNB kontoinformasjon.

For Velferdsutvalget

Jan Roar Nilsen og Åse Jørgensen.

Årsrapport 2023 fra redaksjonsutvalget

Redaksjonsutvalget har bestått av følgende medlemmer:
Tormod Nygaard, redaktør, Helge Kolle, Sigurd Moe Hetland og Arild Moe.
Det har blitt avholdt 8 redaksjonsmøter og en del kommunikasjon via telefon og e- post.
Det er utgitt 4 nummer med totalt 108 sider.
Trykkekostnadene i 2023 var på kr. 45965.

Budsjett for Skjønnskriften 2024

	Pr. år (12 mnd.)
Trykkekostnader	46 000
Akers Avis Groruddalen	1 190
Rekvisita til printer, div.	1 165
Porto	500
Delsum	48890
Antatt prisøkning 5 %	2445
Budsjett for 2024	51 335

Tom side

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24
Selskapsnummer: 440 **Selskapsnavn:** Skjønhaug Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Skjønhaug Borettslag

---

Møtedato: 24.04.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Storstua i Lindebergåsen 15

Til stede: Totalt 57 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ida Evjen.

Møtet ble åpnet av Ida Evjen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Ida Evjen foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Ida Evjen foreslått. Som protokollvitne ble Jan Gulbrandsen foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak:
Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Vedtatt

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 340 000.

   Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Innstallering av lade infrastruktur i garasjer

Saksframstilling:

Infrastruktur: Tilbud fra IKT-elektro februar 2024. Det installeres klargjøring for elbillader på 305 plasser til kr 1.735.000 inkl mva.

Tilbudet inneholder to opsjoner for oppgradering av kapasitet av sikringsskap. Opsjon 1 (63A kurs) koster 190.375,- inkl. mva.. Opsjon 2 (Økning av hovedsikring i nr. 17)koster 23.500 inkl. mva.

Tilskudd fra Klimaetaten: Oslo kommune ved Klimaetaten støter tiltaket med 776.150 kr. Tilsagn gitt 29.01.2024.

Lader: Lader er av typen Zaptec Pro 11kW

Tilbud pr ladestasjon ferdig montert ved bestilling og montering sammen med infrastruktur kr 17.000 inkl. mva. Ved etterbestilling kr 19.500 inkl. mva. Normal prisjustering må påregnes.

Forslag til vedtak:

Styret bestiller etablering av ladeinfrastruktur og får fullmakt til å vurdere hvilke av opsjonene som er nødvendig.

Vedtak:

Vedtatt med 4 stemmer mot forslag til vedtak

8. Endring av husordensreglene rundt lading av el-biler

Saksframstilling:

Hvis sak 1 blir vedtatt av Generalforsamlingen, så må Husordensreglene endres for punktet: LADING AV EL-BILER Lading av el bil skjer på uteområdet. Dette punktet foreslås endres til "LADING AV EL-BILER er tillat i garasjer og på uteområdet.

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar denne endringen i husordensreglene

Det ble foreslått benkeforslag på møte benkeforslaget ble skriftlig levert inn av Rolf Arne Bertheussen

Benkeforslag: Lading av El-biler er tillatt i garasje og på uteområdet forutsatt at det er montert lader godkjent av styret.

Vedtak:

Benkeforslag vedtatt med flertall

9. Gjøre om kjølerom til rom for kjøleskap

Saksframstilling:
Gjøre om gamle kjølerom for mulighet til egne kjøleskap. Altså installere strømkontakter og fjerning av skapene for plass til evt kjøleskap/fryseskap for de som ønsker å benytte seg av dette.

Styrets innstilling
Dette vil være meget kostnadsdrivende, i tillegg til at det kun vil være plass til 4-5 kjøleskap i kjølerommene. Hvem skal få lov til å sete opp sitt kjøleskap av andelseierne?. Styret går ikke inn for dette forslaget.

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar å gjøre om kjølerom til rom for kjøleskap.
Vedtak:
Forslag nedstemt

10. Bygge enkeltboder til skiutstyr i den store sykkel boden

Saksframstilling:
Bygge enkeltboder for skiutstyr inne i boden i nr. 15 for oppbevaring av ski og utstyr for beboere.

Styrets innstilling
Styret er i mot i denne saken.

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar å bygge enkeltboder til skiutstyr i den store sykkelboden

Vedtak:
Forslag nedstemt

11. Endring av brukstid for lekeplasser og fotballbane

Saksframstilling:
Ny ro tid på lekeplass/fotballbane settes til kl. 20/21 på hverdager. Kan beholdes til dagens tid kl. 22 fredag og lørdag. Det har vært veldig mye støy fra lekeplass/fotballbane til sent på kveld på hverdager

Styrets innstilling
Styret er i mot i denne saken

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar å endre brukstid for lekeplasser og fotballbane.
Vedtak:
Forslag nedstemt

12. Forslag til leiekostnad storstua

Saksframstilling:
Alle borettslag har sin «Storstue» som benyttes som samlingssted for forskjellige aktiviteter i borettslaget.

I vårt borettslag er Storstua på ca. 250 m3. estimerte beregnede felleskostnader for borettslaget er på Kr 190 918.

Dette gir en andel på kr 595, pr år pr husstand. (Antall husstander:321).

For å fortsette med utleie, må det etableres en lønnet ordning. Kostnaden for en slik ordning er pr. i dag beregnet til kr 7 250 inklusive sosiale kostnader pr. mnd. Dette vil øke driftskostnadene med ytterlige med 90 000 pr år . Totalt blir dette kr 280 918 pr år (kr 875,- pr boenhet).

Det er viktig for styret at leieprisen dekker minimum de ekstrakostnadene som oppstår ved utleie.

Dette for å unngå at den enkelte beboer enhet skal være med å «spleise» på leietakernes kostnad.

Det viser seg at det oppstår noen problemer med utleie til flere leietakere i weekenden. Dette kan være liten tid til ferdigstillelse av lokalet, klager på dårlig renhold etc.

Styrets innstilling
Styret foreslår at ut leiekostnaden fastsettes hvert år av styret basert på statistikk over kostnader og inntekter foregående år.

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar styrets innstilling.
Vedtak:
Forslag vedtatt
7 stemmer mot og 2 blanke stemmer.

---

13. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Iselin Rød foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Filip Ruud foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Hashar Aziz foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Rolf Arne Bertheussen foreslått.

Det ble i tillegg foreslått en til på møte, Thanh Nhan Ao.
Det ble foretatt skriftlig avstemming mellom kandidatene.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år, ble Filip Ruud valgt med flertall.
Som styremedlem for 2 år, ble Hashar Aziz valgt med flertall.
Som styremedlem for 2 år, ble Rolf Arne Bertheussen valgt med flertall.

14. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

    Delegert Iselin Rød
    Varadelegert Frank Spidsberg
    Vedtak:
    Valgt

15. Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Thanh Nhan Ao, Jens Lind og Monica Berget foreslått

    Vedtak:
    Valgt

    Som representanter for Avis redaksjonen ble Helge Kalle, Arild Moe, Sigurd Mo Hetland og Tormod Nygaard foreslått
    Vedtak: Valgt

    For de andre komiteene ble det ikke foretatt valg, men det ble enighet om at styret supplerer disse ved behov.

    Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 2035. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Ida Evjen /s/

Fører av protokollen
Navn: Ida Evjen /s/

Protokollvitne 1
Navn: Jan Gulbrandsen /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 440
Skjønhaug Borettslag

Velkommen til årsmøte i Skjønhaug 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 24. juni kl. 09:00 og lukker 27. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/440

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.

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.

Til deg som stemmer på papir.

Stemmesedler leveres i styrets postkasse, Lindebergåsen 13 C.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Skjønhaug 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

Rolf Arne Bertheussen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arild Moe er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret viser til melding lagt ut på Vibbo mandag 17. juni der det ble varslet at det ville bli kalt inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge ny styreleder.

Videre ble det oppfordret om å melde inn kandidater til valg av ny styreleder innen frist satt til torsdag 20.juni kl 12:00.

Det kom ikke noen forslag på kandidater fra andelseierne innen fristen.

Nåværende nestleder er villig til å stille til valg som styreleder frem til årsmøtet våren 2025.

Rolf Arne Bertheussen; Lindebergåsen 3 A

Roller og kandidater

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

- Rolf Arne Bertheussen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 24.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.06.24
Selskapsnummer: 440 **Selskapsnavn:** Skjønhaug 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

Rolf Arne Bertheussen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Arild Moe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Rolf Arne Bertheussen

**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.

VEDTEKTER

for Skjønhaug Borettslag, organisasjonsnummer 952283588.

vedtatt på generalforsamling den 9. mai 2006, med endring på generalforsamling 8.mai 2007, 8. mai 2012, 26. april 2016 og 13. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skjønhaug 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 denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i OBOS 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 OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

(5) En kreditor kan eie en 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 OBOS som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller 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 OBOS – 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 OBOSs 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 i 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 husordensregler for eiendommen. Andelseieren eller den han velger å overlate bruken til, plikter å følge disse.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbudet 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 skriftlige samtykke.

(3) Endringer av gjerder og bygging av nye gjerder rundt forhager skal følge en fastsatt standard. Andelseier skal søke om tillatelse fra styret før arbeidet påbegynnes. Standarden kan bare unntaksvis fravikes dersom det er særlige forhold som hindrer at standarden kan følges. Materialer til selve inngjerdingen og vedlikehold dekkes av borettslaget, mens arbeidet bekostes av andelseier. Andelseier er pliktig til å vedlikeholde gjerdet med maling etc.

4-4 Utvidelse av forhager
Søknad om utvidelse av forhager skal sendes til styret Følgende kriterier skal legges til grunn for eventuell godkjenning av disponering av fellesareal:

- *Utvidelser av forhager skal bare skje unntaksvis*
- *Utvidelser skal ikke medføre hindring av brøyting og annet nødvendig vedlikehold*
- *Utvidelser skal ikke medføre at" linjer" bryter med øvrige forhager i samme rekke*
- *Utvidelser skal kunne godkjennes dersom det medfører en arkitektonisk forbedring av uteareal/forhage*
- *Andelseier betaler alle kostnadene til utvidelsen.*
- *Det er ikke tillatt å anbringe byggverk, konstruksjoner, eller innretninger av noen art på fellesarealet uten styrets skriftlige samtykke. Innretninger mv. som anbringes uten tillatelse vil bli krevet fjernet for andelseiers regning og risiko*
- *Dersom borettslagets behov skulle tilsi det, kan tillatelsen trekkes tilbake uten at andelseier har krav på erstatning.*
- *Borettslagets generalforsamling kan trekke tillatelsen tilbake uten at borettslaget blir erstatningspliktig.*

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Den enkelte andelseier er pliktig å dokumentere at vedlikeholdsarbeidet er utført forskriftsmessig. Dette gjelder for alle typer arbeid utført av håndverkere, og krever eksempelvis at samsvarserklæring er utfylt.

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 eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sikringsskap i fellesareal, varmtvannsbereder, 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. Andelseieren bærer ansvar for skader som måtte oppstå på innredning og utstyr på balkongen.

(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.

(5) Ved forsikringsskader skal egenandelen som hovedregel belastes andelseier hvis skaden kan lokaliseres til en konkret leilighet.

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 betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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 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 likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av OBOS.

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 4 høyst 6 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Styremedlemmer 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 som borettslaget eier
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

(1) 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, 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 OBOS.

(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 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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SKJØNHAUG BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 9.mai 2006, sist endret 6.5.2021, 24.04.2024.

Skjønhaug 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 denne. Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og for at borettslagets omdømme er det beste. Andelseier plikter å følge bestemmelsene i vedtekter og husordensregler, og er også ansvarlig for at disse blir fulgt av husstanden eller den andelseier overlater bruken av leiligheten til. Bruken av leiligheten må ikke være av en slik art at denne sjenerer andre andelseiere. Husordensreglene er en del av vedtektene og brudd på husordensreglene regnes som mislighold av andelseiers forpliktelser, jfr. vedtektenes pkt. 7-1.

BRUK AV OPPGANGER, TRAPPEROM, FELLESAREAL I KJELLER
Sykler, barnevogner, ski, kjelker o.l. skal ikke plasseres i inngangspartier eller oppganger. Boder avsatt til slike formål skal brukes. Gjenstander som blir hensatt i oppganger, trapperom og kjellerganger, kan uten varsel bli fjernet. Det er ikke tillatt å lagre flytende, eksplosjonsfarlig gass (f.eks. propan) under marknivå av hensyn til eksplosjonsfaren ved lekkasje.

BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM
Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Bruk av leiligheten som medfører støy (som boring og banking) er ikke tillatt fra kl. 20.00 til kl 08.00.
Boring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00.

BRANNSIKRINGSUTSTYR
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER
Beboeren har ansvaret for at alle elektriske installasjoner i leiligheten er utført på forskriftsmessig måte.

LUFTING OG RISTING AV TØY
Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær over rekkverkets høyde. Risting av tøy i trappen er ikke tillatt.

POSTKASSER
Alle andelseiere/beboere skal benytte postkasse i felles postkassestativer i inngangspartiene. Det er ikke lov med noen form for egen merking på postkassene. Dersom rester av egne navnelapper eller bruk av tusj på postkassene medfører at det må bestilles nye postkassedører; må dette betales av andelseier. Ved behov for endring av navn samt skilt for " Nei til reklame" meldes dette inn til styret. Ved behov for ekstra nøkler til postkasse betales dette av den enkelte andelseier.

SØPPELSJAKTER – SØPPELROM OG PAPIRCONTAINER
Husholdningsavfall blir tømt hver uke. Papircontainerne blir tømt annenhver uke.

Kun matavfall, plast og restavfall skal kastes i søppelsjaktene sortert etter Oslo kommunes retningslinjer, og avfallet skal være pakket godt inn i plastposer. Større gjenstander skal beboerne

selv frakte bort. Metall, glass og problemavfall bringes til og kastes i egne containere/mottak beregnet for dette. Papircontainerne skal kun benyttes til papp og papir og dette kastes inn via innkastlukene til søppelrommene ved inngangspartiene.

BRUK AV GRILL
Det er tillatt å bruke gass og/eller elektrisk grill på terrasser og balkonger under forutsetning av at det vises et visst hensyn til naboer ved bruk av grill og at det utvises stor forsiktighet med hensyn til faren for brann. Kull/brikettgrill er ikke tillatt å bruke på terrasser, balkonger eller i forhager. Disse kan kun brukes på samlingsplasser der det er utplassert bord og benker. Propan- og gassflasker skal ikke oppbevares i kjellere, boder eller under bakkenivå da dette er ulovlig.

VASKERIER
Reglene for bruk av vaskeriet må følges. Vasketid er kl. 08.00-20.00 på hverdager, lørdag 08.00 - 17.00. Det er ikke tillatt å vaske på søn - og helligdager. Vaskeriet skal rengjøres etter bruk. Lys slukkes og dørene låses før vaskeriet forlates.

GRØNTANLEGG OG UTEOMRÅDE
Grøntanlegg med plener og beplantninger, samt leke- og samværsplasser skal ikke brukes på en slik måte at unødig skade oppstår. Det skal være ro på uteområdet etter kl. 22.00.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene, da det trekker til seg mus og rotter.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt i Skjønhaug borettslag, så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne, jfr. Lov om borettslag §5-11 (4). Hund og katt skal holdes i bånd på borettslagets område. Etter at hunden har gjort fra seg, skal avfallet kastes i egne hundelatriner, plassert på borettslagets område.

RØYKING I BORETTSLAGET
Røyking i fellesarealer er ikke tillatt i henhold til røykeloven. Med fellesareal menes; inngangspartier, oppganger, trapperom, heis, kjeller, vaskeri og kontorer som borettslaget disponerer. Ved røyking fra balkonger, vinduer og inngangspartier i borettslaget er det ikke tillatt å kaste sneiper ut på fellesarealene eller i forhagene.

LUFTING, VENTILASJON OG BRUK AV TEKNISK UTSTYR
Det er utarbeidet egen brukerveiledning for hvordan lufteventiler skal brukes og rengjøres. Montering av avtrekksvifte for tørketrommel eller komfyr i avtrekkskanal eller yttervegger er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å montere vaskemaskin eller oppvaskmaskin direkte på varmtvannsopplegget.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER
Ved bygningsmessige forandringer må godkjennelse fra styret foreligge.

LÅSING AV DØRER
Inngangsdørene skal alltid holdes låst. Dørene til fellesrom, kjellere og garasjeanlegg skal alltid være låst.

RENHOLD AV TRAPPER OG OPPGANGER
Renhold av trapper og oppganger utføres av et rengjøringsbyrå. Husk å ta inn dørmatta den dagen din oppgang skal vaskes.

MONTERING AV PARABOLANTENNER PÅ BALKONGER OG I FORHAGER.

1. Det er ikke anledning til å sette opp parabolantenner som går utenfor bygningskroppen eller på veggen utenfor leiligheten.
2. Det er ikke anledning til å sette opp parabolantenner som er høyere enn gjerde i forhagene.
3. Det er ikke anledning til å sette opp parabolantenner som går over rekkverket på balkong.
4. Når leilighet eventuelt selges, skal parabolantennene være i samsvar med pkt. 1,2 og 3.

REGLER FOR BRUK AV MOTORKJØRETØY

Bil-, motorsykkel- og mopedkjøring er ikke tillatt inne på borettslagets gangveier. Unntak fra dette er nødvendig kjøring med tung transport, syketransport og transport av funksjonshemmede. Kjøring og parkering på gressplener er ikke tillatt.

Beboerne skal benytte garasjeplasser/leilighetens faste parkeringsplass.

Det er egne gjesteparkeringsplasser. Gjester som har behov for parkering utover tre døgn, må be styret om parkeringstillatelse.

Beboere kan parkere inntil 20 minutter på gjesteparkeringsplass. Både gjester og beboere kan parkere inntil 20 minutter foran oppgangen for av - og pålessing.

Beboere og gjester som ikke følger parkeringsbestemmelsene, må påregne å bli ilagt kontrollavgift. Ved gjentagelser eller alvorlige tilfeller, og ved parkering utenfor oppmerkede plasser, kan kjøretøyet blir tauet bort for eierens regning.

Det er utarbeidet egen veiledning for parkering.

LADING AV EL-BILER

Lading av El-biler er tillatt i garasje og på uteområdet forutsatt at det er montert lader godkjent av styret.

GARASJEPLASS

Garasjeplassene skal ikke benyttes til lagring av gjenstander utover dekk til bilen.

STØRRE BILREPARASJONER

Må ikke utføres i borettslaget. Olje- og bensin søl må ikke forekomme.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg Hovedsak 75/2157

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Trosterud Nord/Ole Reistads vei	Gnr.115,bnr.1.Bl.35-36-37	77/1437

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag
Hammersborg torg 1

OSLO 1

Ansvarshavende
xxxxxxxxx
Byggemelder:
Glent § Co.Merkantil-Teknisk A/S
Sandviksveien 12

1322 HØVIK

GA/LJ

Dato
18. juni 1979

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
G. Amundsen

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Skjønhaug Brl. v/Backe-Mathiesen
Lindebergåsen 19 B

1071 OSLO

Hahne, Anders
Kampheimveien 32B

0685 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950008017	97/24651

Deres ref.

Vår saksbeh. Arild R. Johannessen

Dato 29. april 1997

Arbeidssted : 115/0066 Lindebergåsen 13
Byggherre : Skjønhaug Brl. v/Backe-Mathiesen, Lindebergåsen 19 B, 1071 OSLO
Arbeidets art: BALKONGINNGLASSING BLOKK 13

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.Ing.II

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
23. mars 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.115,bnr.66.Blokk 35-36-37, Lindebergåsen 13 A-C.

Journalnr.
75/2157

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
2.3.81

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder
Arkitektkontoret Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3

Ansvarshavende
Sivilingeniør Inge N. Dolve, Etterstadsletta 3, Oslo 6

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

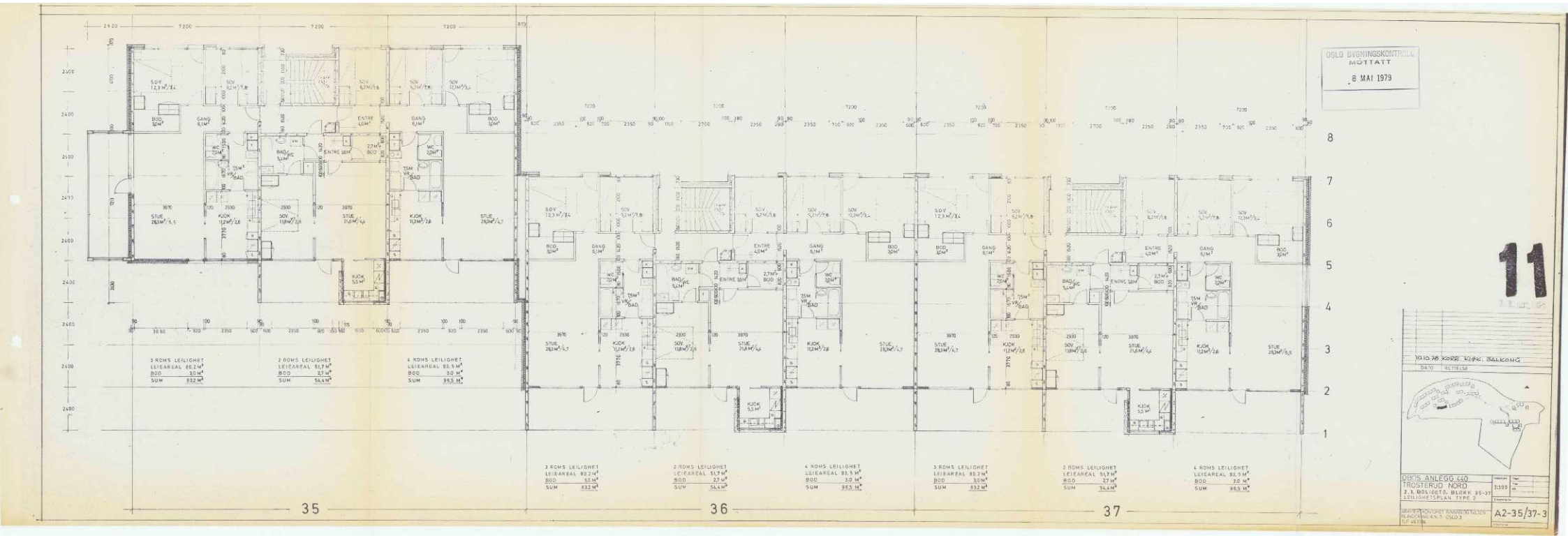
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

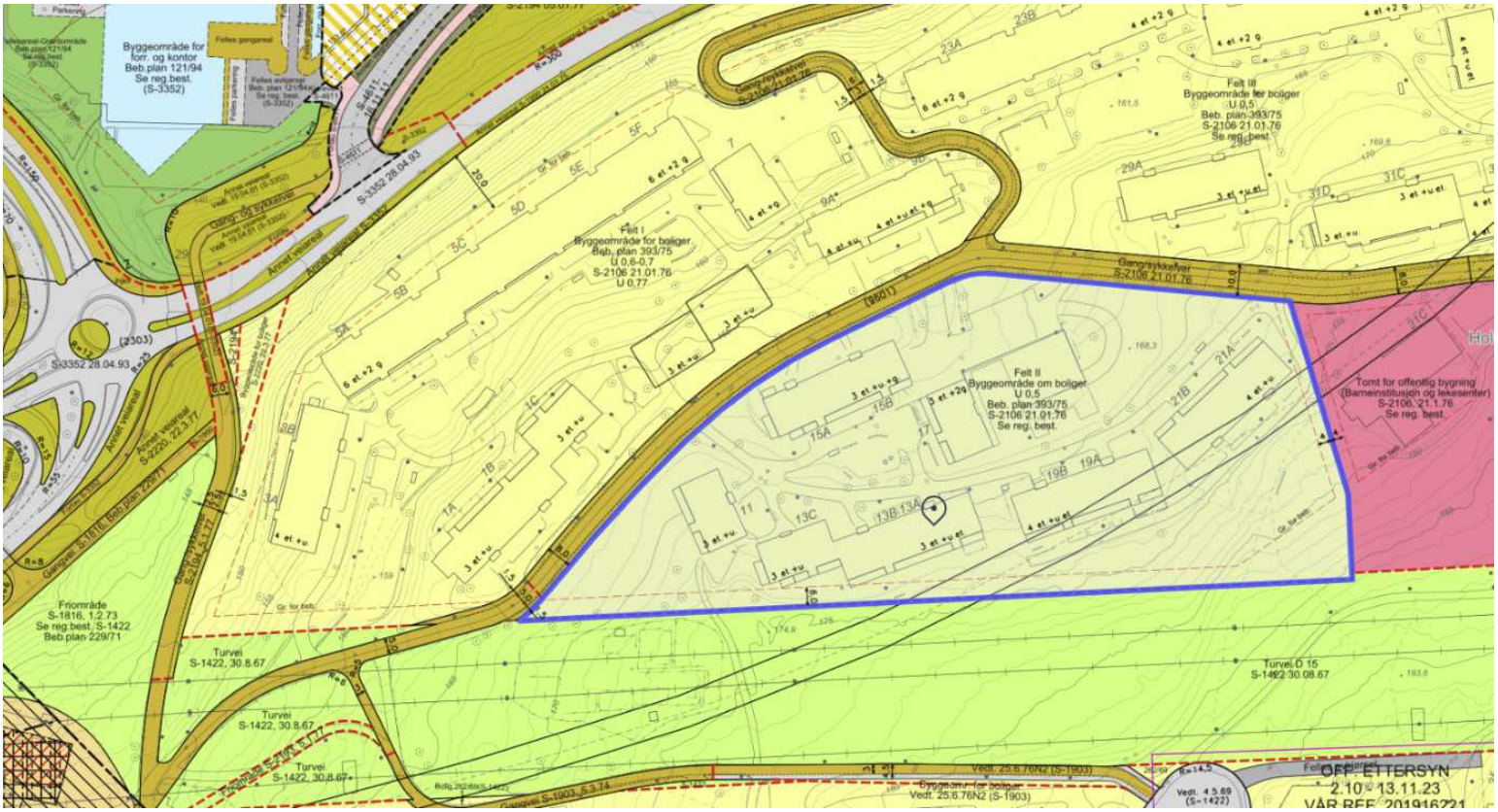
For bygningssjefen

.....
Overingeniør
Kr. Andersen

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

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 28143/74. —


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8 MAI 1979
11
10.10.78 KORR. KJØK. BALLONG
DATO ALTERLSE
3 ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL 80,2 M²
BOD 3,0 M²
SUM 83,2 M²
2 ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL 51,7 M²
BOD 2,7 M²
SUM 54,4 M²
4 ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL 93,5 M²
BOD 3,0 M²
SUM 96,5 M²
35
36
37
OSLO ANLEGG 440
TRØSTERUD NORD
2.3. BOLIGFELT, BLOKK 35-37
LEILIGHETSPLAN TYPE 2
A2-35/37-3


Byggeområde for forr. og kontor
Beb.plan 121/94
Se reg.best.
(S-3352)
Felles gangareal
Felles avkjørsel
Beb. plan 121/94
Se reg. best.
(S-3352)
Annet veiareal
Vedt. 19.04.91 (S-3352)
Gang-/sykkelvei
S-2106 21.01.76
S-3352 28.04.93
Felt I
Byggeområde for boliger
Beb. plan 393/75
U 0,6-0,7
S-2106 21.01.76
U 0,77
Felt II
Byggeområde om boliger
U 0,5
Beb. plan 393/75
S-2106 21.01.76
Se reg. best.
Felt III
Byggeområde for boliger
U 0,5
Beb. plan 393/75
S-2106 21.01.76
Se reg. best
Tomt for offentlig bygning
(Barneinstitusjon og lekesenter)
S-2106 21.1.76
Se reg. best.
(9601)
(2303)
Friområde
S-1816, 1.2.73
Se reg.best. S-1422
Beb.plan 229/71
Turvei
S-1422, 30.8.67
Turvei 0 15
S-1422 30.08.67
Vedt. 25.6.76N2 (S-1903)
OFF. ETTERSYN
2.10 - 13.11.23
VÅR REF. 201916221

Lindebergåsen 13A

Nabolaget Skjønnhaug - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 257 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	7 min 0.5 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	11 min 0.8 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 416 elever, 22 klasser	15 min 1.1 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	15 min 1.1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 3.6 km
Kuben videregående skole	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skjønhaug Linje 2N, 79	5 min 0.4 km
Trosterud Linje 2	5 min 0.4 km
Nyland stasjon Linje L1	9 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 11.5 km
Oslo Gardermoen	32 min

BARNEHAGER

Trosterud senter barnehage (3-5 år... 14 barn	5 min 0.4 km
Lindebergstua Kanvas-barnehage (0-... 62 barn	9 min 0.6 km
Stubberudlia barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Trosterud	5 min
Coop Extra Lindebergåsen	9 min

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 2024

VARER/TJENESTER

Lindeberg Senter	14 min
Trosterud Apotek	5 min
Tveita Vinmonopol	7 min

SPORT

Skjønnhaug skole	4 min
Trosterud ballplass	7 min
Fresh Fitness Haugerud	16 min
Fresh Fitness Lindeberg	21 min

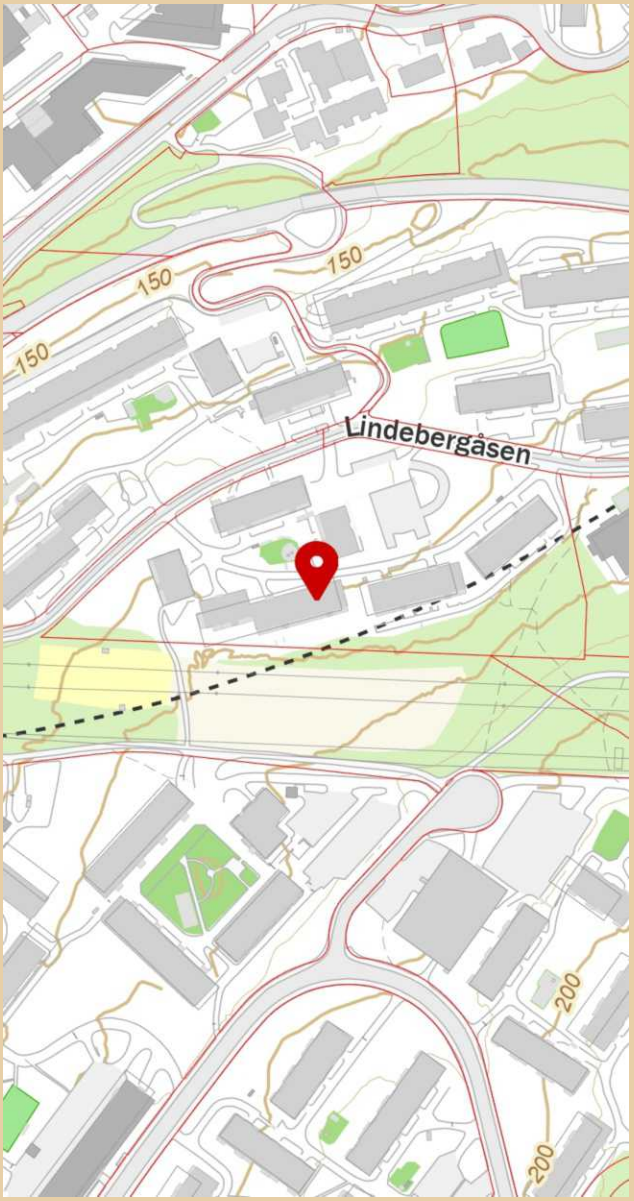
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

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:
Lindebergåsen 13A, 1071 Oslo
Gnr. 115, Bnr. 66, andelsnr. 138 i SKJØNHAUG BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183241009

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Jimmy Phan

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 450 01 129

E-post: jimmy.phan@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.
