PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

OTTO SOGNS VEI 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Original byggetegning

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

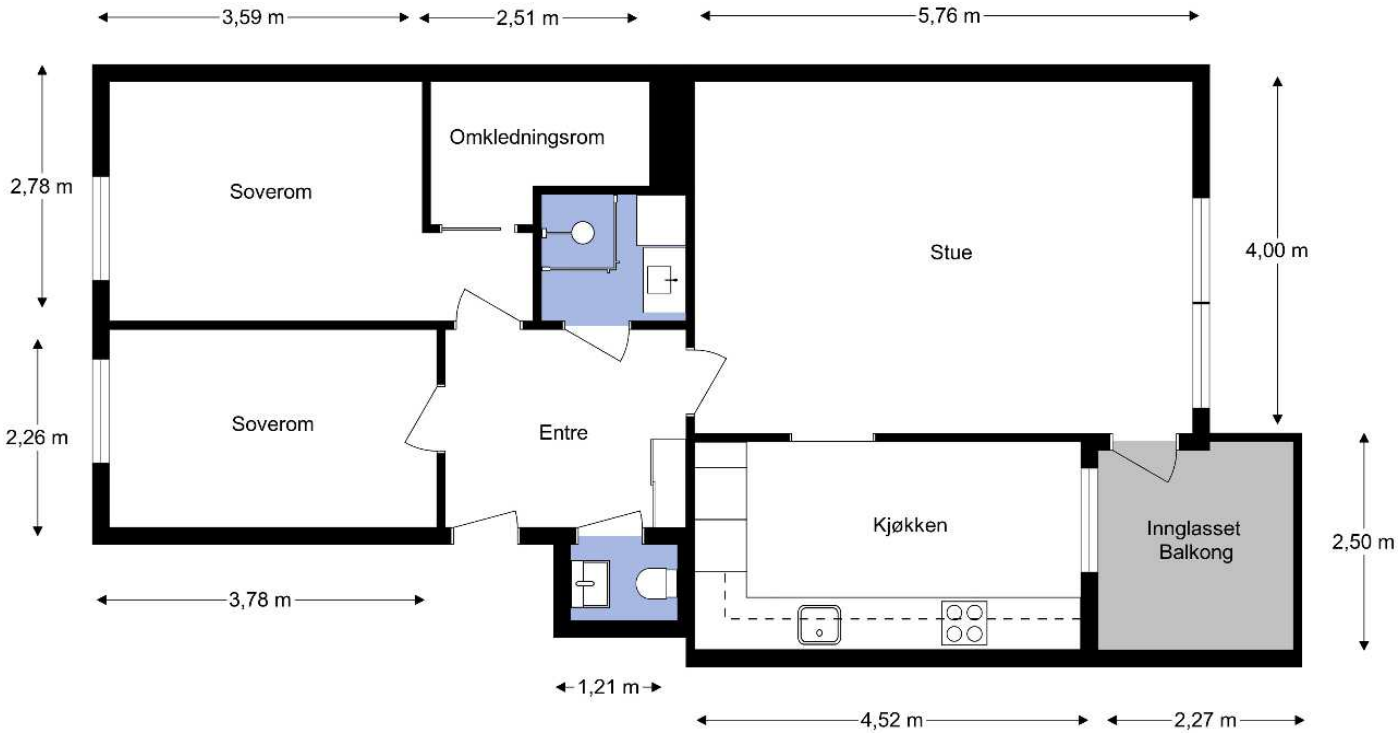
Otto Sogns vei 6, 0681 OSLO

OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 336

Andelsnummer 138

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 20.08.2025 **Rapportdato:** 25.08.2025 **Oppdragsnr.:** 11838-25211 **Referansenummer:** XF8230

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS **Sertifisert Takstingeniør:** Glenn-Erik Larsen **Vår ref:**

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.

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.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takstpartner.no

905 31 615

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.

Larsens Takst Service AS
Åsaveien 6
1900 FETSUND

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

Larsens Takst Service AS
Åsaveien 6
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

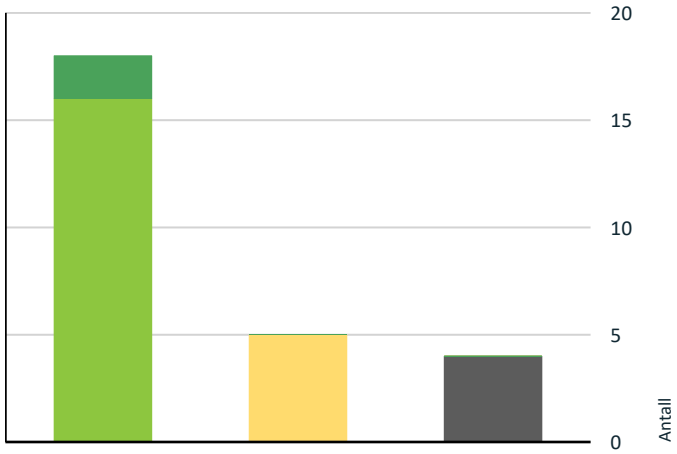
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten,
da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig
i arkivet til plan og bygg.
Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er
ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Larsens Takst Service AS
Åsaveien 6
1900 FETSUND

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 er utarbeidet for,
leilighet beliggende i Otto Sogns vei 6.
Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling.
Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap.
Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltaging i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > Lelighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > Lelighet > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Lelighet > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > Lelighet > Toalettrom > Teknisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Tilbygg / modernisering

2021	Bad og wc	Bad og wc ble bygget i regi av Sans Bygg AS, det foreligger ferdigattest datert 30.09.2022.
2021	Dører	Montering av innvendige dører.
2018	Kjøkken	Kjøkkeninnredning med hvitevarer ble montert av Kjøkkenskredder'n AS.

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i tegl/ pusset konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se på balkongdører.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Normal funksjon på dørene, noe justering
på dører kan forekomme.

TG 2 Dører

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG settes ut i fra alder på dør,
da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Entredør fungerer tilfredstillende til tross for alder,
det er ikke behov for tiltak grunnet alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til innglasset balkong fra stue,
med gulvareal på ca.5,3m².
Gulvet er belagt med teppe på støpt betongdekke.
Høyde på rekkverk til glassfelt er målt til 1,13m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref: Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Laminat og fliser.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av smartpanel.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Det er innfelte lys i stue og entre.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,52m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 11mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.
Boligen ligger i ett område med moderate målinger,
i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvridere og karmer,

fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LELIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser
1)
For dusjsonen må minst én av følgende
preaksepterte ytelser være oppfylt:
A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på
minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall
på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der
nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet,
det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

1) For våtrom må minst én av følgende
preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B) Gulvet avgrenses av en oppkant
med vanntett sjikt på minst 25 mm
over det ferdige gulvet på alle ytterkanter,
unntatt mot døråpning der oppkanten må
være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

LELIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

LELIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 35 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2021 **Kilde:** Offentlig informasjon

LELIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Det er synlig banemembran i hovedsluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Offentlig informasjon



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LELIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speilskap med lys og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Offentlig informasjon

LELIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler,
om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov
å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte,
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Naturlig ventilasjon må forbli
som det er med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LELIGHET > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig
fukt i området

KJØKKEN

LELIGHET > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra Ikea
fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,
oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

LELIGHET > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller
røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er i de fleste tilfeller ikke lov
å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator,
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Det er kun mulig å benytte vifter med
kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter,
om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

LELIGHET > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med:
fliser på gulv og vegger.
Innredning og garnityr fremstår med:
Servant og veggmontert wc.

Årstall: 2021 **Kilde:** Offentlig informasjon

LELIGHET > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Ventilasjon på wc fremstår med naturlig avtrekk,
og spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er krav om forsert avtrekk på wc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov
å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte,
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Ventilasjons anlegg må forbli slik den er i dag,
det er ikke behov for tiltak på anlegget.

Det kan være behov for rengjøring av kanaler,
om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kjøkken:
Vanntilførsel med Pex-rør.
Det er montert Waterguard/ lekkasje stopper på vannrør.

Bad:
Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.

WC: det er skjulte Pex-rør til installasjoners.

Hovedstoppekran:
Kran er plassert i samleskap på wc,
kran er testet og fungerer tilfredstillende.

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Offentlig informasjon



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Samleskap med rørkurser og stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er etablert gulvvarme på bad og wc.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Bad og wc ble oppusset i 2021.

Samsvarserklæring må fremlegges
for at ferdigattest skal utstedes.
Takstmann har ikke innsyn i dokumentasjon hos plan og bygg,
og er ikke kjent med innholdet for ferdigattest.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i
   denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
   For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang
   av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

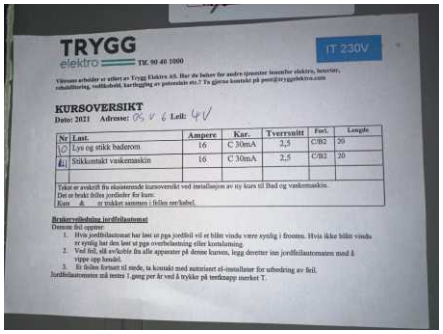
Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for strømmåler

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.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn,
skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler,
samt manuelt slukkningsutstyr i form av
enten pulverapparat eller brannslange.

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

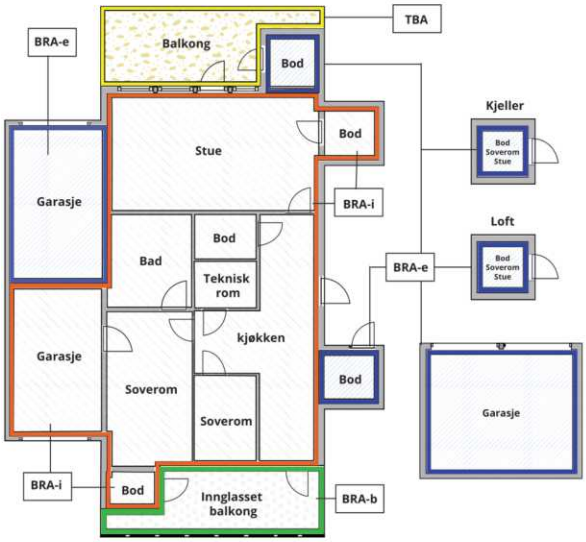
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Lelighet	70		6	76	
Kjeller		2		2	
SUM	**70**	**2**	**6**		
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Lelighet	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Stue, Omkledningsrom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,2m².
Boder er merket med nr.407.
Bod arealer utgjør til sammen 2m² BRA-E.

Innglasset balkong er målt til 5,3m²,
yttervegg mellom balkong og leilighet (0,9m²) skal regnes med i BRA-B.
Det totale mål på BRA-B blir da 5,3m² + 0,9m² = 6,2m² = 6m².

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
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. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.
Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

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: Se oppsummering i rapport.

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)
Boligbygg med flere boenheter	66	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Nahid Abolfazli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	336		0	11185.6 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Otto Sogns vei 6

Hjemmelshaver
Nahid Abolfazli

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ROGNERUD BORETTSLAG	950390158		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Abolfazli Nahid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
138

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med: laminat og fliser på gulv,
veggflater er belagt med smartpanel på alle vegger.
Bad og wc er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.
Adkomst til balkong fra stue.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten er oppgradert med bad og wc fra 2021 og kjøkken med hvitevarer fra 2018.
leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og
himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meglerbrev	21.08.2025		Gjennomgått	8	Nei
Faktura - Kjøkkenskredder'n AS	21.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Husordensregler	21.08.2025		Gjennomgått	8	Nei
Tilbud - Kjøkkenskredder'n AS	21.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kundeskjema	21.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Megleropplysninger	21.08.2025		Gjennomgått	8	Nei
Kjøkkentegning	21.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ekstraordinært årsmøte 2023	21.08.2025		Gjennomgått	9	Nei
Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Rognerud Boretslag	21.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Protokoll til årsmøte 2025 for ROGNERUD BORETTSLAG	21.08.2025		Gjennomgått	6	Nei
Holt Elektro -samsvarserklæring	21.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Vedtekter	21.08.2025		Gjennomgått	11	Nei
Tilstandsrapport	21.08.2025		Gjennomgått	20	Nei
Årsmøte 2025	21.08.2025		Gjennomgått	27	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

Larsens Takst Service AS
Åsaveien 6
1900 FETSUND

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

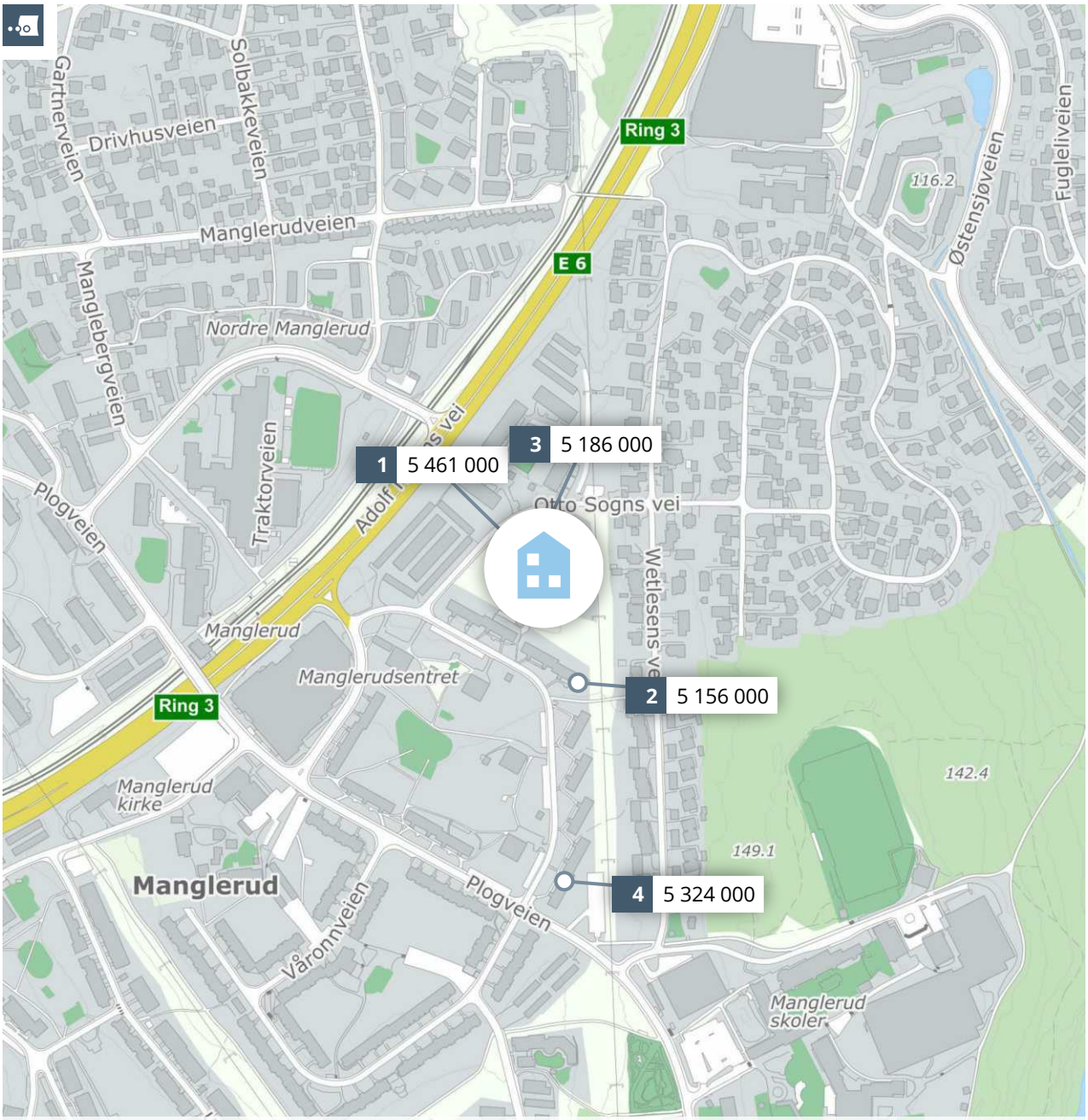
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/XF8230

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



Meglers verdivurdering

OTTO SOGNS VEI 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 06.08.2025

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: Øystein Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Otto Sogns vei 6, 0681 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 148 BNR 336 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDRE MANGLERUD

Verdivurdert til

4 700 000

760 000	5 460 000	78 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	8 100
Formue	-
Soverom	-
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Otto Sogns vei 2 73 m²	1963	1. etg	2 sov	10.03.2025	4 200 000	**4 700 000**	761 000	5 461 000	**74 808**
2	Rugveien 73 69 m²	1961	1. etg	3 sov	10.12.2024	4 990 000	**4 990 000**	166 000	5 156 000	**74 725**
3	Otto Sogns vei 4 73 m²	1963	4. etg	3 sov	16.12.2024	4 200 000	**4 400 000**	786 000	5 186 000	**71 041**
4	Rugveien 55 69 m²	1961	3. etg	2 sov	03.03.2025	5 150 000	**5 150 000**	174 000	5 324 000	**77 159**

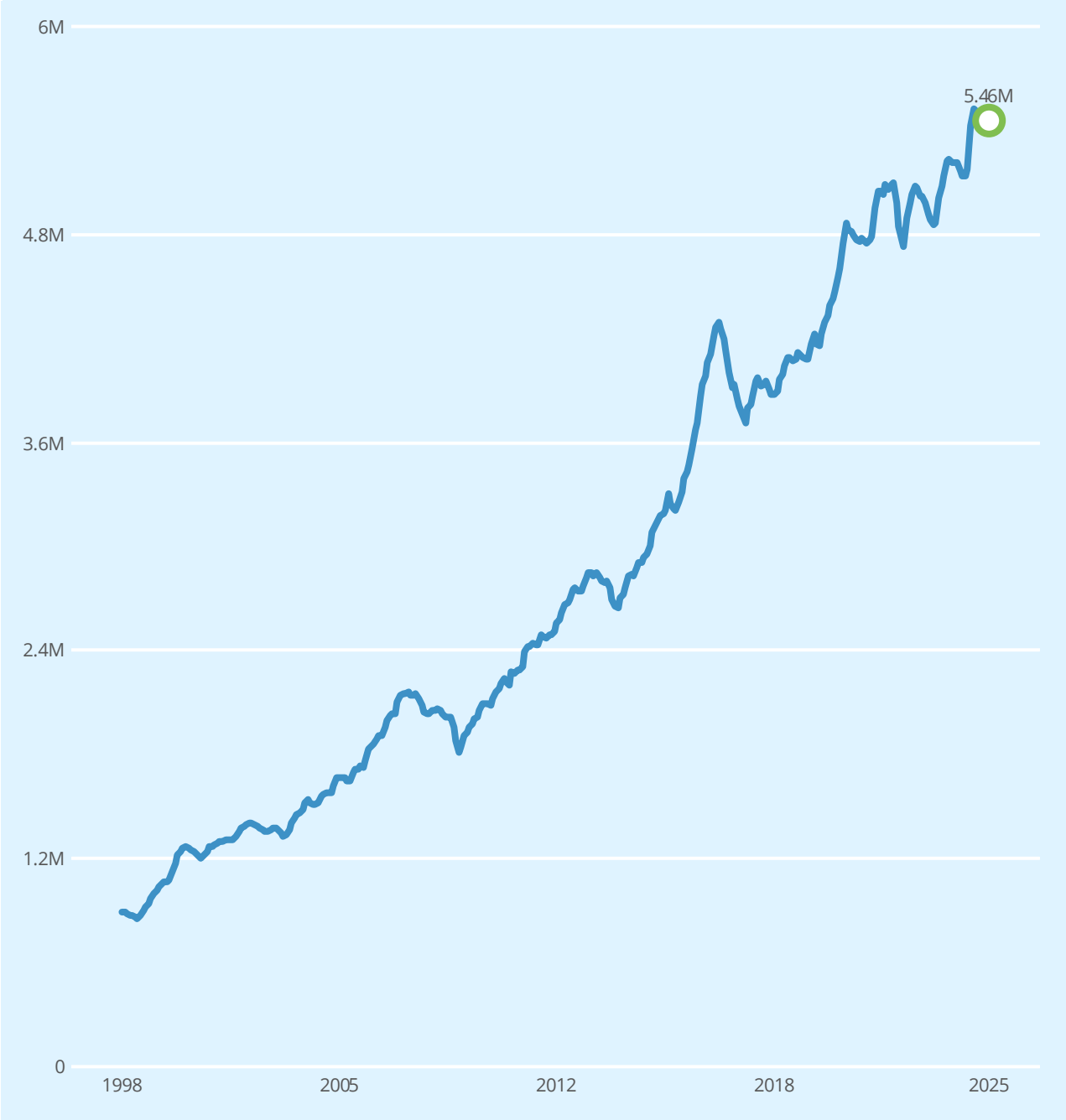
Attraktiv og pent oppusset 3-roms toppleilighet med populær beliggenhet på Manglerud. Oppgradert senere år med bl.a. totalrenovert bad/wc og nytt kjøkken. Det er utført fasaderehabilitering med nye vinduer i regi av borettslaget.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.03.1999	01.03.1999		-	720 000	0	720 000

Leiligheter til salgs i NORDRE MANGLERUD grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

5.0M
4.8M
4 674 000 Prisantydning i snitt
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
40
dager

Leiligheter solgt i NORDRE MANGLERUD grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

4.6M
4 540 000 Salgspris i snitt
4 494 000 Prisantydning i snitt
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

79 648 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

78 000 Otto Sogns vei 6 Totalpris 5 460 000

76 202 NORDRE MANGLERUD grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251208

Selger 1 navn
Nahid Abolfazli

Gateadresse
Otto Sogns vei 6

Poststed	Postnr
OSLO	0681

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: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 26

Antall måneder: 5

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: 38251208

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjennom borettslaget
Arbeid utført av	Multikonsult

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oppgradert alt gjennom borettslaget

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget Vedlegg er sendt til takstmannen

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gjennom borettslaget
Arbeid utført av	Multikonsult

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	Multikonsult firma gjennom borettslaget.

Filer

FDV-_Rognerud_brl_-_Boligbokpdf_250819_090200.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251208

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt tak i borettslaget samt oppdatert kjellebod til alle

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennom borettslaget

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

Dokumenter

Faktura-4175.pdf | Nahid Abolfazli.pdf | Samsvarserklæring Holth Elektro Otto Sogns vei 6.pdf

Document reference: 38251208

Tilleggskommentar

Oppussing gjennom borettslaget i våtrom/ wc Skift av vinduer/ balkongdør Fasade Utvendig Markise Døråpner/ tablett med kamera i inngangsdør

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: 38251208

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nahid Abolfazli	6b96a2b631721fb8a65552 5c186cd65284856e50	19.08.2025 10:36:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251208

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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Alexander Moltubak Løken
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Alexander.loken@privatmegleren.no

Deres ref.: otto sogns vei 6 (38251208) . Vår ref.: 0247-1-407 Dato: 20.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	ROGNERUD BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950390158
Andelseier:	Abolfazli, Nahid
Medeier:	
Leilighetsnummer:	407
Adresse:	Otto Sogns Vei 6, 0681 OSLO
Andelsnummer:	138
Gnr.	148
Bnr.	336

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6648030.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Endring av felleskostnader:Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene med 2% fra 01.01.2025. Se siste årsberettning/ kontakt styret for mer info og planer om pågående/planlagte rehabiliteringer. Borettslaget er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i borettslaget vil det være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter ved OBOS Prosjekt. Strøm; fellesmåling er avviklet og det er installert AMS målere i borettslaget for individuell måling etter pålgg fra NVE. Kategori for akonto strøm på husleien utgår fra og med august 2019. Varmtvann: Ista Norge AS er engasjert av borettslaget for avregning av varmtvann etter faktisk forbruk. Målere er fjernavleste så man trenger ikke foreta noe vedrørende avlesninger. Alle vil få tilgang til webportal og app hvor man kan følge med på forbruket. For innloggingsbistand, kontakt Ista. Det innbetales månedlig akontobeløp via husleiegiro (fra og med juni 2022). Husk å melde fra til leverandør ved flytting. For Ista sendes flyttemelding via Ista Online. I forbindelse med klausuler gjelder dette kun for 6 handikapleiligheter i 1. etasje i Otto Sogns vei 19 - 21 og 23. (Nr. 19- Leil. 131 og 132, Nr. 21- Leil. 134 og 135, Nr. 23- Leil. 137 og 138). Styret administrere utleie av parkeringsplasser. Merk at parkeringsplass/bod må sies opp særskilt ved fraflytting fra borettslaget. Oppsigelse skal gå til borettslaget e-post: rognerud@styrerommet.no. Leiekostnader/ administrasjonskostnader etter gjeldende satser. Lading av el-bil: ettablert egne plasser for dette i regi av borettslaget som kan leies desom ledig. Egne satser for leie av slik plass. For mer informasjon/ ønske om leie, kontakt styret. Administrasjonskostnad belastes etter gjeldende satser. Lån: Borettslaget har 3 lån i OBOS-banken. Lånenr. 98207615994 gjelder takrehabiliteringen i 2017 og er fordelt på alle andelene etter fordelingsnøkelen. Lånenr. 98207922617 er et lån på opprinnelig 72 000 000 som ble innvilget i i forbindelse med VVS-rehabilitering. Hele lånet er utbetalt og fordelt etter brøk. Lånenr. 98207998672 er et rammelån som ble innvilget borettsaget i 2022 og skal i tråd med vedtak på ekstraordnær generalforsamling 2021 brukes på

fasaderehabilitering. Hele lånet på kr 62 400 000 er utbetalt og fordelt etter brøk. Etter vedtak på generalforsamling i 2022 skal de som bruker fellesvaskeriet betale for bruken. Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2022 at 4 av 5 fellesvaskeri legges ned.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207615994
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	3 254 094,00
Innfrielsesdato:	30.06.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207922617
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	67 639 760,00
Innfrielsesdato:	29.02.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207998672
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	59 172 670,00
Innfrielsesdato:	29.02.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 101,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varmtvann	450,00	
Felleskostnader	7 651,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	725,-
Fradragsberettigede kostnader:	42 839,-
Annen formue:	31 335,-
Gjeld:	780 983,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207615994
Restsaldo:	19 353,39
Kapitalkostnader:	122,67

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207922617
Restsaldo:	402 177,96
Kapitalkostnader:	2 305,56

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207998672
Restsaldo:	351 857,72
Kapitalkostnader:	2 017,12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 773 389,07,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 247

ROGNERUD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ROGNERUD BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/247

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ROGNERUD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Tone Gulliksen velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tove Sand og Hilde Berntzen velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Hva er styrehonorar?

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

Hvorfor er det viktig med styrehonorar?

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

Arbeidsmengde og tilgjengelighet

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

Sammenligning med andre borettslag

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

Forslag til godtgjørelse

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 6

Tiltredelse IN-ordning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Fordeler med IN-ordning

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

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

· **Frivillig og individuelt**

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

· **Mulighet til å redusere rentekostnader**

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

· **Lavere belåningsgrad**

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

· **Noen kjøpere foretrekker boliger uten fellesgjeld**

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

Ulemper og hensyn

· **Pengene du bruker, er bundet**

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

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

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

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

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

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

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

· **Det kan påvirke salg av leilighet**

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

· **Økt administrasjon for styret og forretningsfører**

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

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

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

Hva koster det å ha IN ordning?

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

For borettslaget:

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

For den enkelte beboer som velger å nedbetale:

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

Les mer:

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

Hva skal du stemme over?

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

Dersom forslaget får flertall, vil styret:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

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

- Petter Eide Berntzen

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

- Tor Oddvar Skåren

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

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

- Bjørn-Erik Skjefstadhagen
- Oddbjørn Fjørtoft
- Rahul Goyal

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Tone Gulliksen

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

- Nina Christine Hellerud

Sak 9

Valg av valgkomitè

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

Roller og kandidater

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

- Landan Saki
- Per Katteland-Viggen
- Tommy Petersson

Styrets årsberetning 2024/2025

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

August 2024- mai 2025

Styremøter og, styrets arbeid:

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

Vedlikehold av bygningsmassen og annet:

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

Beboer-arrangement som er avholdt

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

Beboer-arrangement som planlegges

- Vårdugnad mai 2025
- Digital GF 19.mai 2025

Forutsetning for fortsatt drift:

- 2 nye styremedlemmer + vara
- Godkjent styrehonorar

Til generalforsamlingen i Rognerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	23	150 245 200	150 245 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2025
Styret i Rognerud Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

PARKERINGSANLEGG

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

BYGNINGER

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

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

NOTE: 15

REHABILITERING

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

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-219 221**

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 19
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**-351 339**

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Tone Gulliksen velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tove Sand og Hilde Berntzen velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Tiltredelse IN-ordning

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Petter Eide Berntzen

☐ Tor Oddvar Skåren

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Bjørn-Erik Skjefstadhagen

☐ Oddbjørn Fjørtoft

☐ Rahul Goyal

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Tone Gulliksen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Nina Christine Hellerud

Sak 9 Valg av valgkomitè

Valgkomitemedlem (kun 3 skal velges)

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ROGNERUD BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 94.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

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

Hva er styrehonorar?

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

Hvorfor er det viktig med styrehonorar?

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

Arbeidsmengde og tilgjengelighet

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

Sammenligning med andre borettslag

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

Forslag til godtgjørelse

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

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

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

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

6. Tiltredelse IN-ordning

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

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

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

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

Fordeler med IN-ordning

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

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

· **Frivillig og individuelt**

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

· **Mulighet til å redusere rentekostnader**

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

· **Lavere belåningsgrad**

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

· **Noen kjøpere foretrekker boliger uten fellesgjeld**

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

Ulemper og hensyn

· **Pengene du bruker, er bundet**

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

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

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

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

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

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

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

· **Det kan påvirke salg av leilighet**

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

· **Økt administrasjon for styret og forretningsfører**

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

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

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

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

For borettslaget:

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

For den enkelte beboer som velger å nedbetale:

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

Les mer:

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

Hva skal du stemme over?

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

Dersom forslaget får flertall, vil styret:

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

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

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

7. Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Petter Eide Berntzen
Tor Oddvar Skåren

Varamedlem (1 år)

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

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

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Gulliksen (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tone Gulliksen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Christine Hellerud (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Christine Hellerud

9. Valg av valgkomitè

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

Valgkomitemedlem (1 år)

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

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

Vedtekter

For Rognerud borettslag org nr. 950 390 158

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Borettslaget har 6 leiligheter i Otto Sogns vei 19 – 23 som er tilrettelagt for brukere med nedsatt bevegelighet – kalt spesialleilighet. Spesialleilighet skal bebos av en som har behov for spesialutstyr og har vansker med å bo i ordinær bolig.
Dersom den bevegelseshemmede faller fra, kan likevel gjenværende husstandsmedlem erverve andel, ektefelle/samboer. Borettslagets spesialleiligheter har leilighetsnr. 131, 132, 134, 135, 137 og 138.

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

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

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

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

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

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

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det er ikke tillatt å dusje rett på gulvet i bad som ikke har membran i gulv og vegger. Det må det kun dusjes i badekar eller i dusjkabinett med kum som har avløp til hovedsluk.

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

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

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

(5) Beboere som anskaffer gasskomfyr plikter å sette opp merking om oppbevaring av gass på yttersiden av sin entrédør.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Rognerud Borettslag

HUSORDENSREGLER

for ROGNERUD BORETTSLAG

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

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

OBOS

Selskap 0247

Innhold

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

oOOOo

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

HUSORDENSREGLER FOR ROGNERUD BORETTSLAG.

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

PKT. 1. HUSORDENSREGLENE.

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

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

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenere andre.



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

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

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

PKT. 2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

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

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

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

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

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

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

Oppgangsdørene og dørene til kjellerganger skal være låst hele døgnet.

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

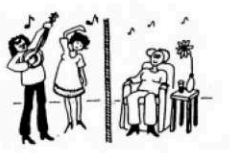
Ikke tillatt å kaste sneiper, snus og søppel på borettslagets område.

Ikke tillatt å røyke på lekeplassene.

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

PKT. 3. REGLER OM RO I LEILIGHETENE

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



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

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

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

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

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

PKT. 4. DYREHOLD.

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

VED ET EVENTUELT DYREHOLD GJELDER FØLGENDE:

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

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

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

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

PKT. 5. PARKERING.

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





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

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

PKT. 6. SØPPELHÅNDTERING.

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

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



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

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

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

PKT. 7. RENHOLD.

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

PKT. 8. LUFTING.

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

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

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

Entrédøren må ikke brukes til utlufting av leiligheten.

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

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

PKT. 9. VASKERIET

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

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



Vaskeriene skal ikke brukes på helligdager.

PKT. 10. WC, BAD, KRANER OG RØR.

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

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

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

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

PKT. 11. FREMLEIE AV LEILIGHET.

Fremleie må godkjennes av styret.

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

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



Fremleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

oo**O**oo

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

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

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

Beboerne har derfor plikter og regler som må følges.

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

Med vennlig hilsen
ROGNERUD BORETTSLAG

12. ORDENSREGLER FOR VASKERIENE

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

Forlat vaskeriet som du selv ønsker å finne det!

14. BILKJØRING OG PARKERING

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

oOOoo

Parkeringsregler for Gjesteplassen:

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

15. GENERELLE OPPLYSNINGER OM ROGNERUD BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

16. KONTAKT MED STYRET.

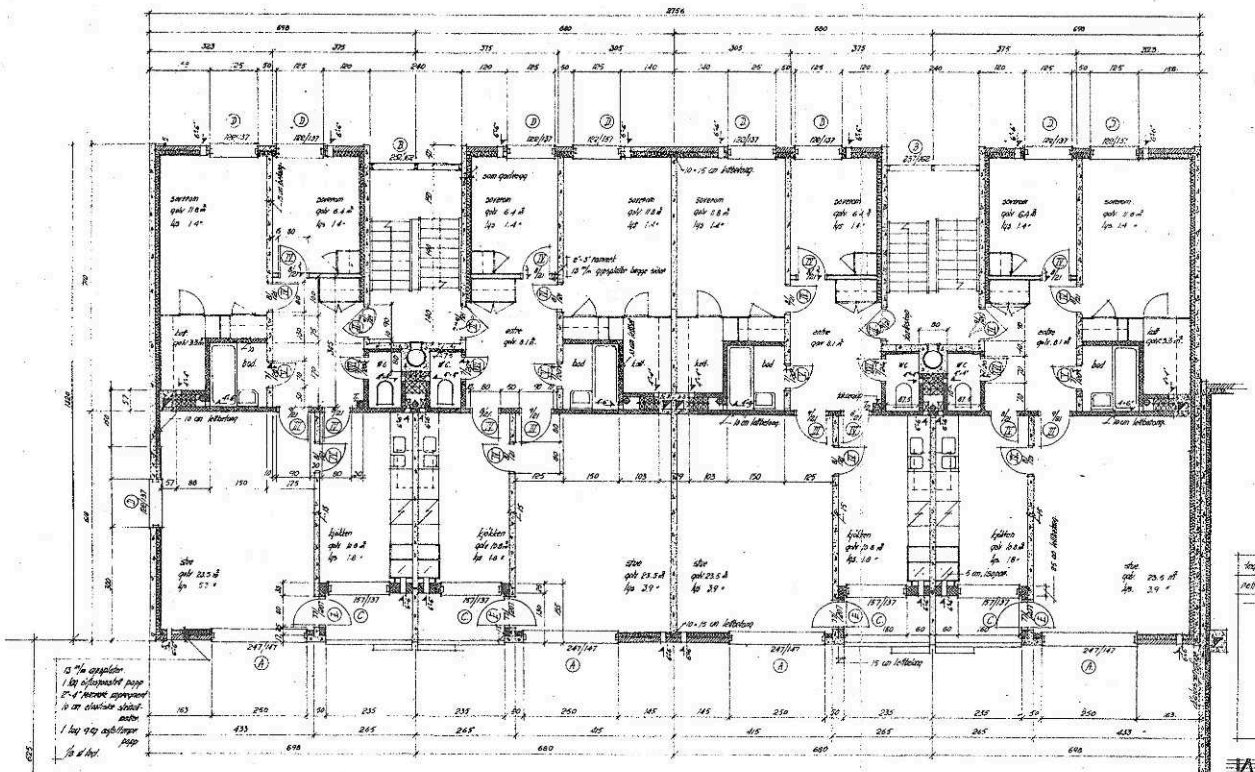
Kontakt styret digitalt:

Rognerud@styrerommet.no

Vibbo-meldinger

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

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



3

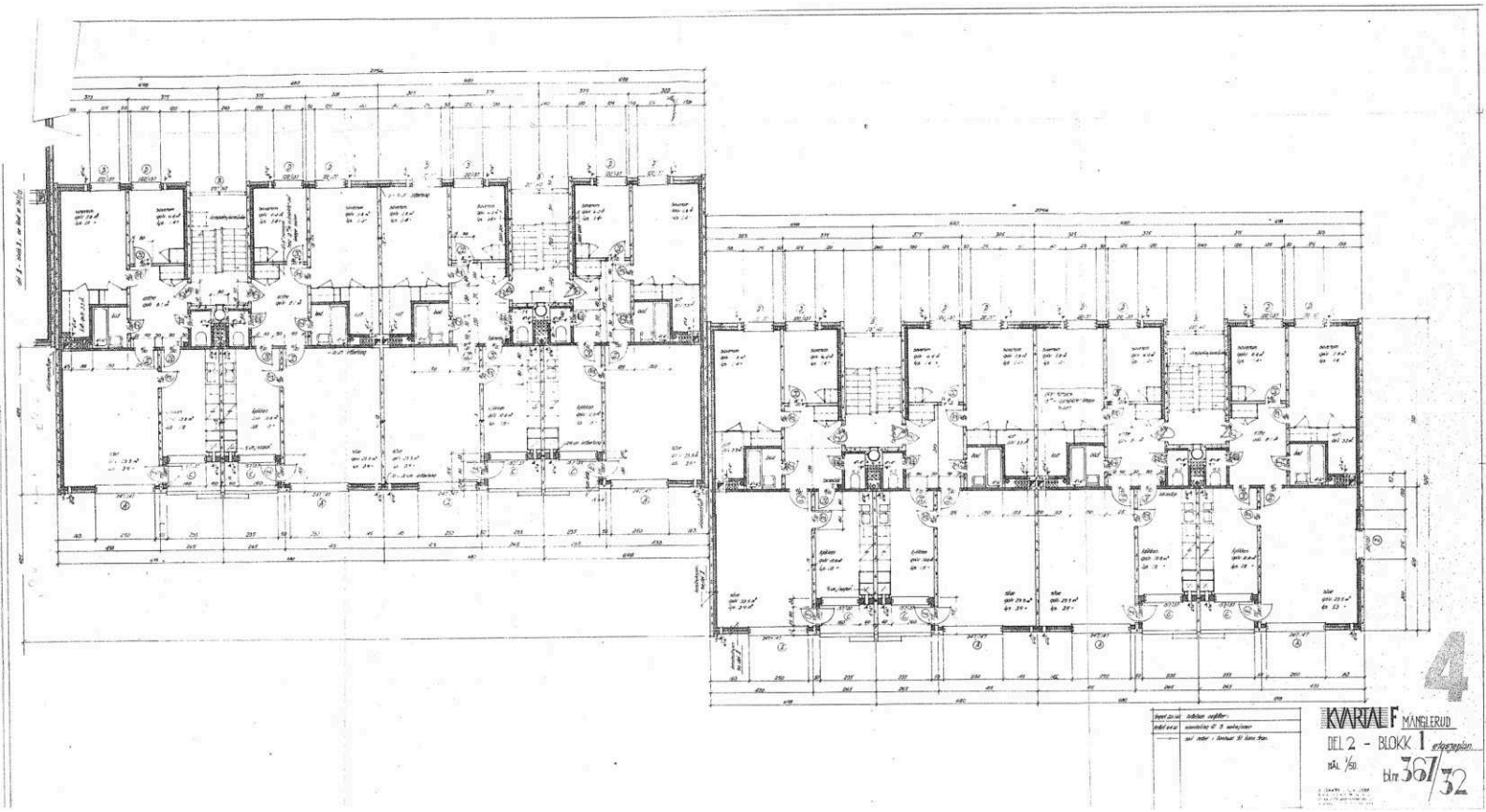
Tegnet 20.1.61	Reflektert endringer
Rettet 8.4.61.	oppdeling til 3 oppgangen
	sal endret i kontakt til kons kjøn

KVARTAL MANGLERUD

DEL 1 - BLOKK 1 etasjeplan

MÅL 1/50 Blm. 367/13

S. NARVE LUDVIGSEN
ARKITEKT M.N.A.L.



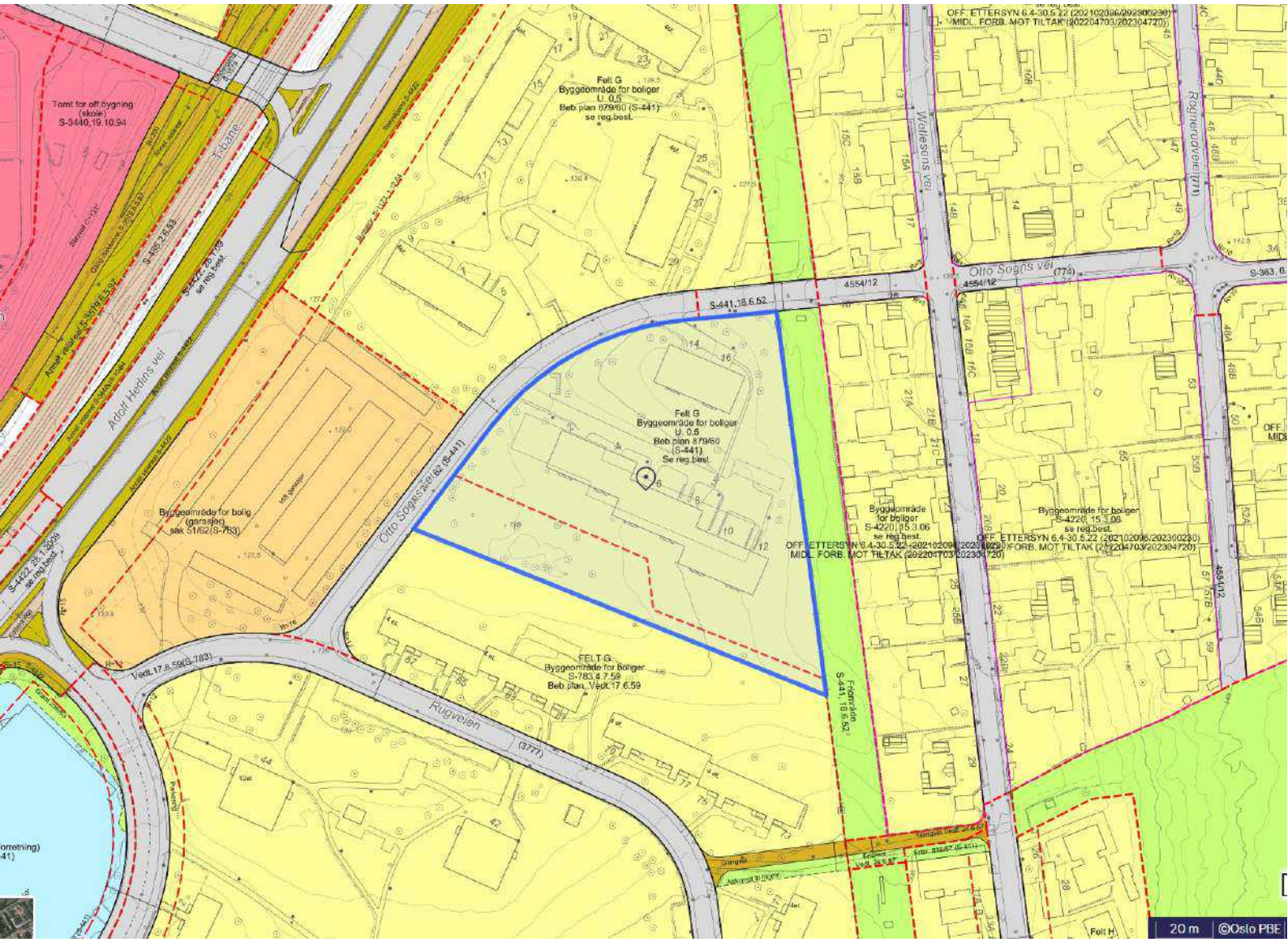
KVARTAL F MANGLERUD

DEL 2 - BLOKK 1 etasjeplan

skal 1:50

blm 367/32

4


Tomt for off bygning (skole) S-3440,19.10.94
T-bane
Adolf Hedins vei
Felt G Byggeområde for boliger U. 0.5 Beb plan 879/60 (S-441) se reg.best.
Otto Sogns vei (774)
4554/12
S-441,18.6.52
Wallesens vei
Rugnerudveien (771)
Otto Sogns gate 82 (S-441)
Byggeområde for bolig (garasjer) sak. 51/62 (S-783)
Byggeområde for boliger S-4220,15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209/20230223) MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220703/20230720)
FELT G Byggeområde for Boliger S-783,4.7.59 Beb plan, Vedt.17.6.59
Rugveien (3777)
Vedt.17.6.59(S-783)
Friområde S-441,18.6.52
20 m
©Oslo PBE

Oslo

87960

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

87960 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

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

Du finner plansaken her: 196003114

Vedtaksdato: 29.11.1960

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V170659

I henhold til instruks godkjennes: Endret plassering av bebyggelsen på felt G. Manglerud.

V170659 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.06.1959

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 195902954

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-783

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

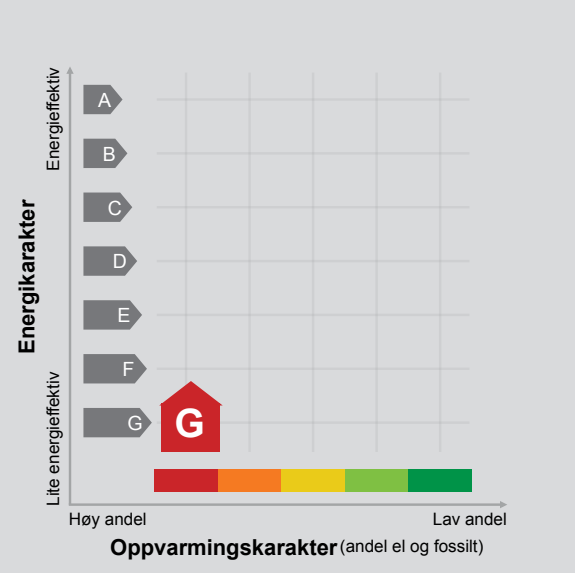
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Otto Sogns vei 10
Postnummer	0681
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	336
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80343221
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-155496
Dato	15.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister
- Slå el.apparater helt av
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Otto Sogns vei 6

Nabolaget Nordre Manglerud - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	10 min 0.9 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	19 min 1.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Manglerud T på Ring 3 Linje 4B, 4N, FB11, FB12, 23	4 min 0.3 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	20 min 1.5 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.4 km

BARNEHAGER

Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km
Treskeveien barnehage (1-5 år) 93 barn	8 min 0.7 km
Mangelberget barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Manglerud Senter	5 min
Meny Manglerud	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	5 min
Apotek 1 Manglerud	5 min
Manglerud Vinmonopol	5 min

SPORT

Manglerud idrettspark	11 min
Høyenhallen/Fokushallen	9 min
Fresh Fitness Manglerud	5 min
EVO Bryn	9 min

«Som å bo i en liten by i byen :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

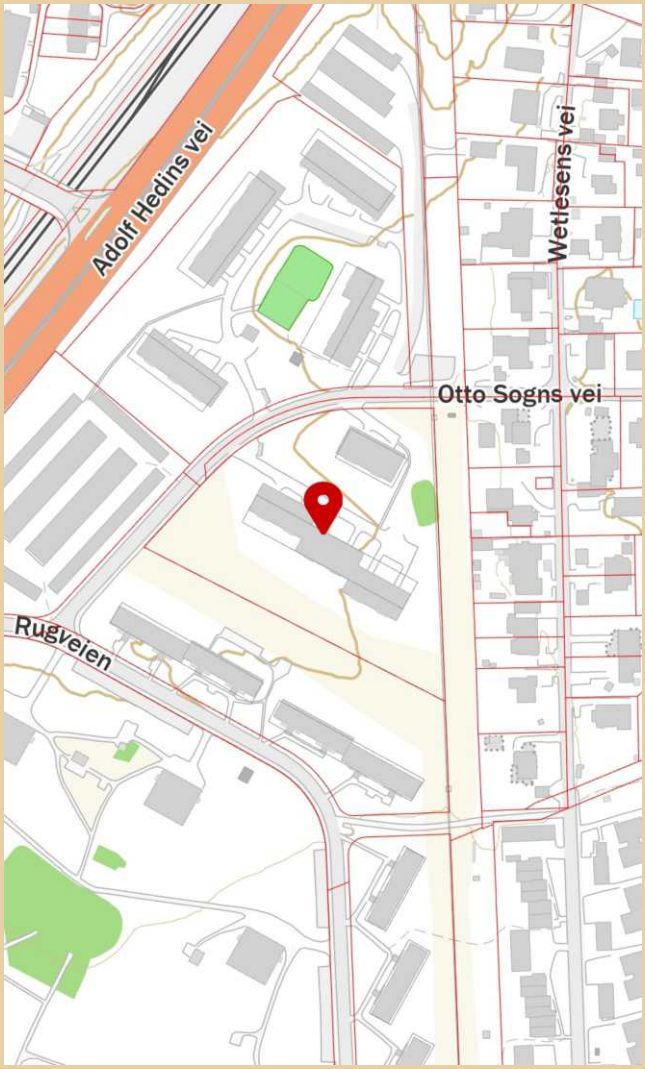
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Otto Sogns vei 6, 0681 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 336, andelsnr. 138 i ROGNERUD BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251208

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 31 016

E-post: oystein.opheim@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.
