



PRIVATMEGLEREN
HORISONT

SELVBYGGERVEIEN 60

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

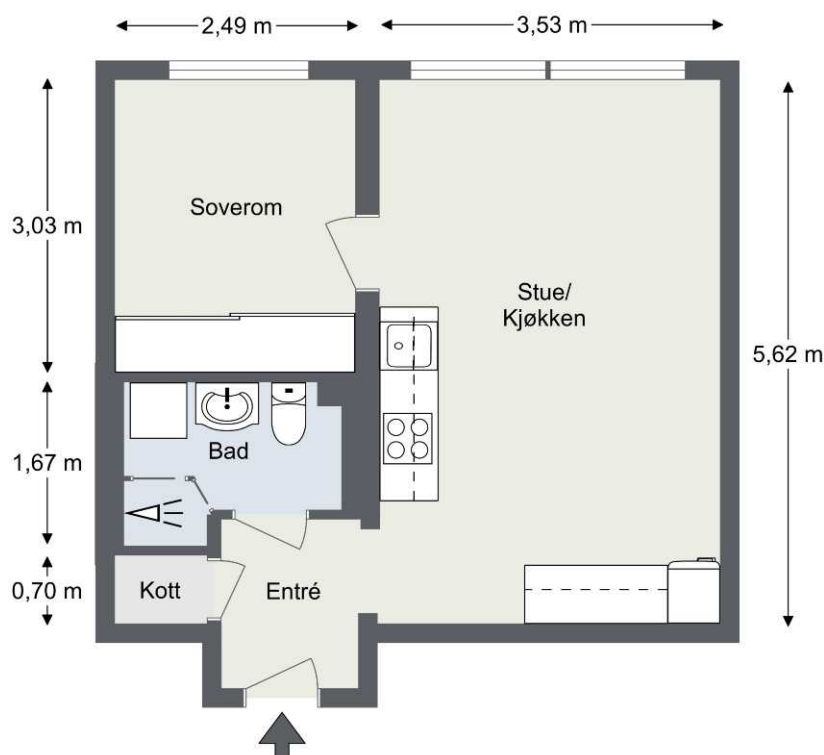
📍 Selvbyggerveien 60, 0591 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 87, bnr. 9

Andelsnummer 177

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 30.10.2025

Rapportdato: 07.11.2025

Oppdragsnr.: 18476-25402

Referansenummer: LK9940

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS

Vår ref: Aleksander Setsaas



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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341



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 bygningssakkyndige 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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnr; 177 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarings av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i blokk

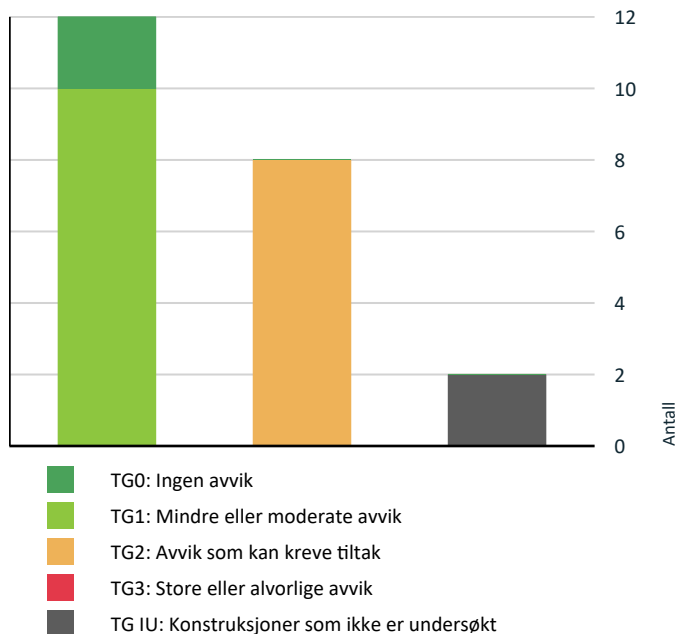
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Kjøkken er flyttet ut i stue og tidligere kjøkken er bygget om til soverom.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert 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 taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. 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 fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning, generelt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår

1953

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	• Nye vinduer, Bryn Bygg, i regi av borettslaget Grorud persiennner monterte solskjerming fra Luxaflex i nye vinduer, opprinnelig montert i gamle vinduer i 2022
2022	Modernisering	• Ny kjøkkeninnredning fra Ikea • Montert Waterguard på kaldtvann/RS Rør service AS • Installert nye kurser, jordfeilautomater, komfyrvakt og noen flere stikkontakter/Profftech Elektro Services • Ny eikeparkett i stue og på soverom. Nye sementfliser fra Far-far Fliser i entréen • Malt vegg/tak i stue og entré/egen regi • Satte inn dør og hyller i intern bod/garderobe i eksisterende nisje i entréen/egen regi
2009	Modernisering	• Flytting av kjøkken til stua, gjort av forrige eier
2006	Modernisering	• Badene ble totalrehabilitert i regi av borettslaget

UTVENDIG

TG 1U Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

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

Grunn og fundamenter, generelt:

Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:

Utvendig fasade i pusset utførelse.

Takkonstruksjon:

Saltak i trekonstruksjon, antatt tekkt med takstein.

Trapper:

Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 3-lags energiglass fra 2023. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i taktrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Tilstandsrapport

Normal funksjon på døren.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Fliser og parkett.

Stedvis noe gulvknirk.

Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.

Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.

Takhøyde i stue på 2,4 m.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.

Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Fra styret i borettslaget: Radonverdiene ble målt i hele borettslaget og byggeblokka selger bor i lå under 50 Bq/m3. Målingene ble utført i 2015, 2018 og 2020.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Normal funksjon på dørene.

TG 1 Garderobeskap

Skyvedørsgarderobe på soverom.

Normal funksjon på garderoben.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Årstall: 2006

Kilde: Offentlig informasjon

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.

Malte flater i tak.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2006

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dusjnise på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnise. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Konstruksjonsoppbyggingen i overgang mellom evt. smøremembran og utforing/lister på dør i våtsone er ikke kjent for takstmann. Det anbefales ytterligere undersøkelser. Sprutsikring av dør i våtsone er ivaretatt av dusjdør. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme.

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom

Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer.

Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Årstall: 2006

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med jordingskabel til slukrist. Hjelpesluk.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Årstall: 2006

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid.

Tiltak: Det skal være veggmembran på veggene inne i sisternen.

Konsekvens: Ved manglende membran inne i sisternen kan dette resultere i fuktskader derom det blir en lekkasje inne i sisternen.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnitør på bad fremstår med: WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk ventilasjon. 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 røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning fra IKEA, keramisk benkeplate og veggplate, kum med ettgreps blandebatteri, kullfilter vifte over integrert koketopp/ovn, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. 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 røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Hovednettlet av kobberør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettlet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:

Kobberrør med plastkappe i underskap på kjøkken.

Bad:

Forkrommede vannrør på vegger.

To Ballofix stoppekraner i sjakt på bad. Stoppekraner fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Hovednettlet av kobberør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettlet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Normal levetid for vannledning av kobber/plast er 25 til 75 år.



TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

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 nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vindu og luke til felleskanal på soverom (tidligere kjøkken). 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 røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:

Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For bedre innemiljø bør det etableres bedre ventilasjon. Uvisst om tiltak lar seg utføre. For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.

Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.

TG 2 grunnet alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avvik må rør og radiatorer byttes.

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.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022: Profftech Elektro Services installerte nye kurser, jordfeilautomater og komfyrvakt. Samsvarserklæring og rapport fra risikovurdering og sluttkontroll foreligger.
2025: Rett Elektro gjennomførte omtrekking av nye kurser i eksisterende metallrør etter skade fra naboens rehabilitering av bad. Samsvarserklæring foreligger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre

Tilstandsrapport

arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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 Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det derfor TG 2. Iht. forskrifter. 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.

Generell kommentar

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.



 **TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann**

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.



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

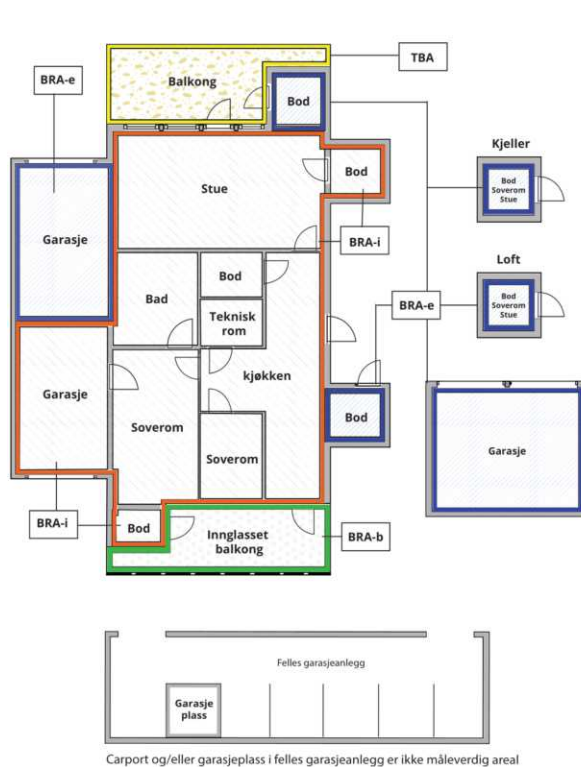
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	36			36	
Kjeller		5		5	
Loft		3		3	
SUM	36	8			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, kott, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

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 godkjenning 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". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 7,6 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 3 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 4,63 m².

Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Kjøkken er flyttet ut i stue og tidligere kjøkken er bygget om til soverom. Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er

forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slukkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	35	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Agnieszka Silska	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	87	9		0	39779.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Selvbyggerveien 60

Hjemmelshaver

Skauen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKAUEN BORETTSLAG	948677202		Usbl, Tlf: 22 98 38 00.	Silska Agnieszka

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

177

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget er beliggende med kort vei til skole, barnehage, bussholdeplass, nærbutikk, badedam, ballplass, Grefsenkleiva med slalåmbakke, lysløype, m.m. Lillomarka ligger i umiddelbar nærhet med flotte rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i høy 1. etasje bestående av entré, kott, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en på loft.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med keramisk benkeplate.

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggesak.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	

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 undersøkelser.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.

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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

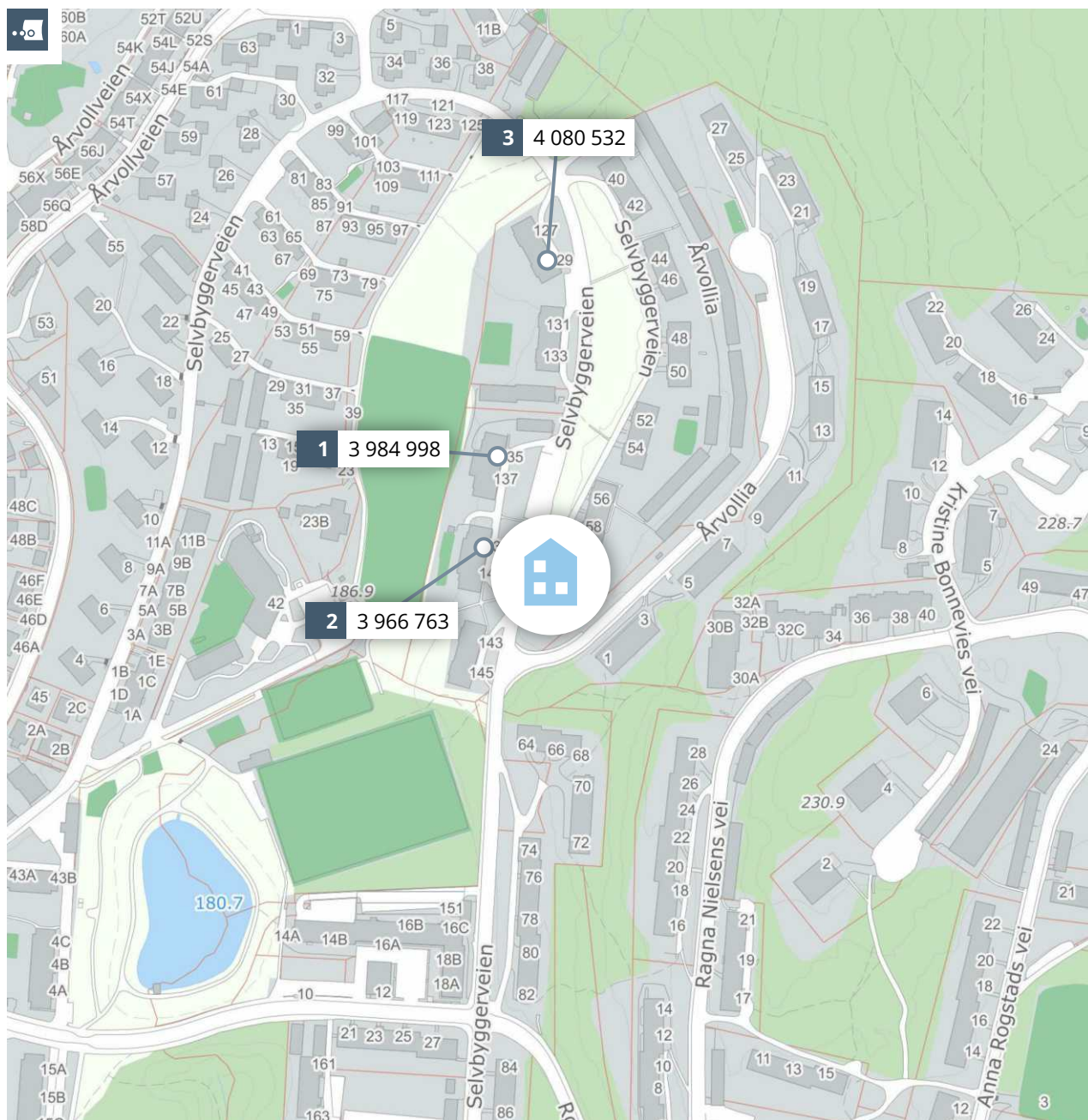
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/LK9940>

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



Meglerns verdivurdering **SELVBYGGERVEIEN 60**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 17.11.2025

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns 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: Aleksander Setsaas.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Selvbyggerveien 60, 0591 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i
1953

GNR 87 BNR 9 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TONSENHAGEN

Verdivurdert til

3 690 000

99 043

Fellesgjeld

3 789 043

Totalt

105 251

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	36 m ²	8 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	1953					

Fellesutgifter	3 646
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Selvbyggerveien 135 35 m ² 1953 3. etg 1 sov	05.06.2024	3 950 000	3 925 000	59 998	3 984 998	113 857
2 Selvbyggerveien 139 36 m ² 1953 1. etg 1 sov	17.10.2025	3 690 000	3 890 000	76 763	3 966 763	110 188
3 Selvbyggerveien 129 37 m ² 1952 2. etg 1 sov	24.04.2025	3 650 000	4 025 000	55 532	4 080 532	110 285

Delikat og lys 2-roms leilighet i høy 1. etasje (2. etasje fra bakkeplan). Store vindusflater gir gode lysforhold og hyggelig utsikt. Dette kombinert med den praktiske planløsningen sørger for en luftig atmosfære. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i populære Skauen Borettslag.

Høy 1. etasje: entrè, kott, stue/kjøkken, soverom og bad/WC.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 7,6 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 3 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 4,63 m².

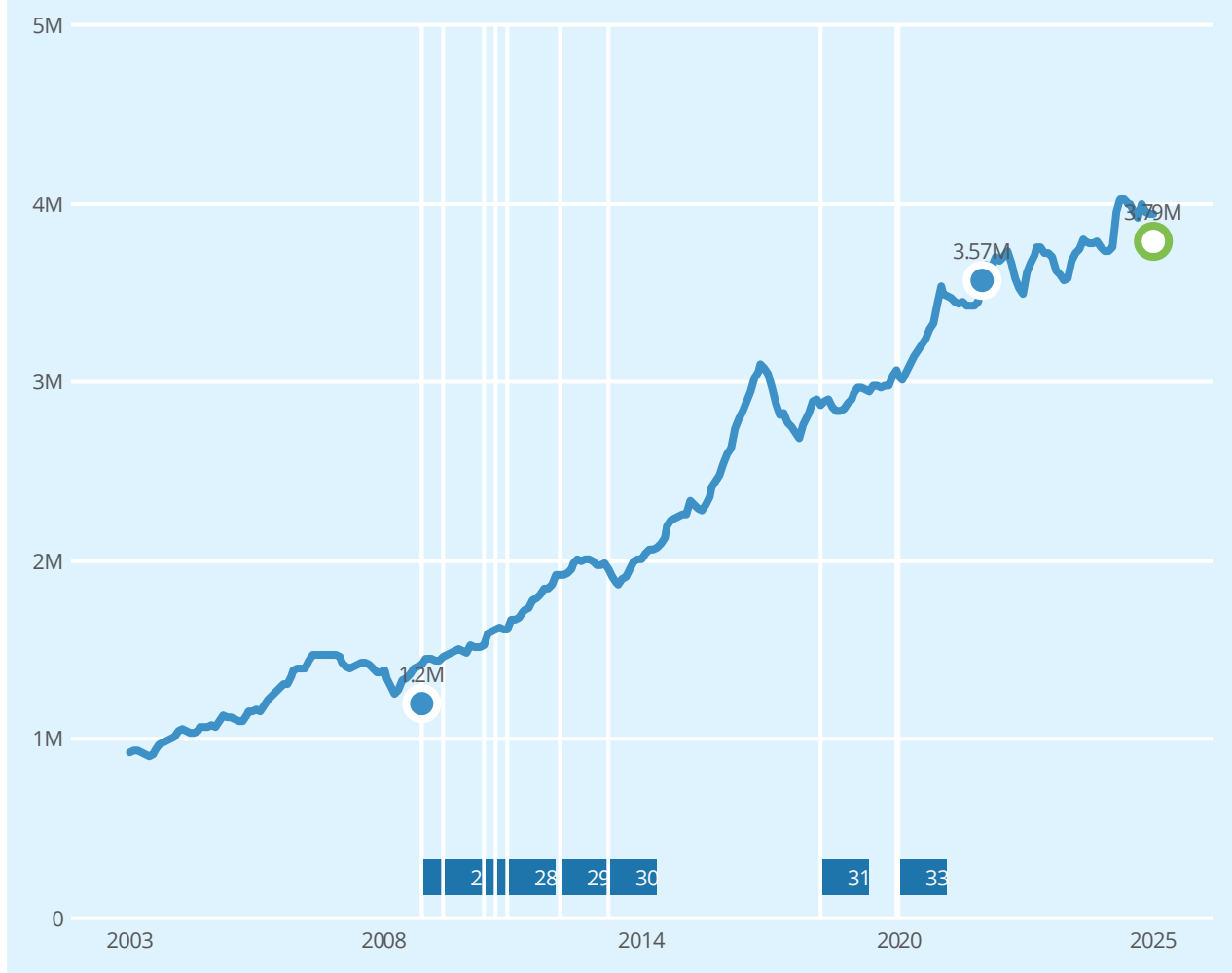
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 nyvinende 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

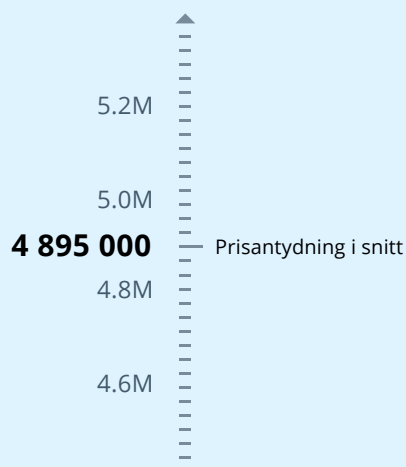


- 1 Blokk
 - 2 Blokk
 - 3 Blokk
 - 4 Blokk
 - 5 Blokk
 - 6 Garasje, anneks
 - 7 Blokk
- +26 endringer

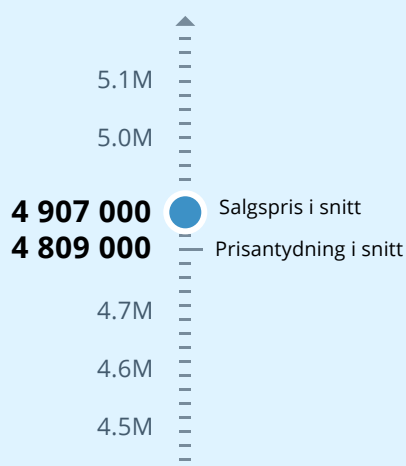
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
18.01.2022	25.01.2022	24.02.2022	3 250 000	3 500 000	70 519	3 570 519
31.07.2009	31.07.2009	14.09.2009	-	1 115 000	81 612	1 196 612



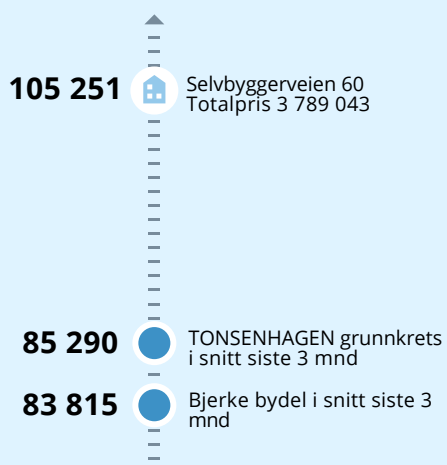
Leiligheter til salgs i TONSENHAGEN grunnkrets nå

Annonnene har i
snitt ligget ute i**25**
dager

Leiligheter solgt i TONSENHAGEN grunnkrets siste 3 mnd

Solgt i snitt
i løpet av**26**
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Horisont	
Oppdragsnr.	
155251058	
Selger 1 navn	
Agnieszka Silska	
Gateadresse	
Selvbyggerveien 60	
Poststed	Postnr
OSLO	0591
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind (LO Favør)
Polise/avtalenr.	3434070

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med naboens oppussing av bad i år oppstod et merke i taket på mitt bad. Entreprenøren som utførte arbeidet (Fixdesign AS), har utbedret skaden.
Arbeid utført av	Fixdesign AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Monterte Waterguard på kaldtvann, koblet til vanntilførsel til oppvaskmaskin og blandingsbatteri, koblet på vann og avløpsrør.
Arbeid utført av	RS Rør service AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert nye kurser, jordfeilautomater, komfyrvakt og noen flere stikkontakter/Profftech Elektro Services Gjennomført omtrekking av nye kurser i eksisterende metallrør etter skade fra naboens rehabilitering av bad/Rett Elektro
Arbeid utført av	Profftech Elektro Services og Rett Elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vann- og avløpsetaten skal vedlikeholde Årvollbassenget for å sikre drikkevann til Groruddalen. Arbeidet starter i januar 2026 og medfører anleggstrafikk via Årvollveien og Hadelandsveien, samt midlertidig omlegging av skiløype ved Kastesteinen. Alternative ruter i marka vil bli skiltet.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Styret opplyser at radonverdiene ble målt i 2015, 2018 og 2020. Selvbyggerveien 60 lå under grenseverdiene.

21.1 Radonmåling

År

2020

Verdi

Under 50 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Befaringsrapport av 19.4.2023, utarbeidet av Takstsenteret AS på oppdrag fra boligkjøperforsikringsselskapet, omhandler riss i flis på badet. Rapporten konkluderer med at rissene ikke anses å ha andre konsekvenser enn kosmetiske.

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Styret i Skauen borettslag har vedtatt å øke felleskostnader med 5 % fra 1.1.2026.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Agn Silska	d70ea456b2fe5eee82b6 8d91a04b036f54694b3f	07.11.2025 20:59:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251058

- 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>

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Profftech Elektro Services	Firma/Navn:	Agnieszka Silska
Kontaktperson:	Patrick Sola Gansallo	Kontaktperson:	
Adresse:	Etterstadsletta 4H	Adresse:	Selvbyggerveien 60
Postnr/Sted:	0660 OSLO	Postnr/Sted:	0591 Oslo
Telefon:	41 38 60 24	Telefon:	
E-post:	post@ptes.no	E-post:	Agnieszka.Silska@yahoo.no
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	2553	Kundenummer:	11192
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Agnieszka Silska		
Adresse:	Selvbyggerveien 60		
Postnr/Sted:	0591 Oslo		
Anleggsbeskrivelse			
Installasjon: Utvidelse		Type installasjon: Boligblokker	
NEK 400: 2018		Annet (Beskriv norm):	
Rapportens omfang			
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Kjøkken, sikringsskap	

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

SJEKKPUNKT				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☒	☐	☐	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☒	☐	☐	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Sluttkontroll (Lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	☒	☐	☐	
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	☒	☐	☐	
Er utstyret funksjonssprøvet og funnet i orden?	☒	☐	☐	

Er nødvendig merking av utstyr utført?	☒	☐	☐	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	☒	☐	☐	



Elsikkerhetsdokumentasjon

... Fortsettelse fra forrige side



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

El-arbeid ifbm oppussing av kjøkken

Montør/Kontrollert av:

Navn:	Patrick Sola Gansallo
Dato:	2022-03-23
Signatur:	Elektronisk signert av Patrick Sola Gansallo. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Samsvarserklæring

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Profftech Elektro Services	Firma/Navn:	Agnieszka Silska
Kontaktperson:	Patrick Sola Gansallo	Kontaktperson:	
Adresse:	Etterstadsletta 4H	Adresse:	Selvbyggerveien 60
Postnr/Sted:	0660 OSLO	Postnr/Sted:	0591 Oslo
Telefon:	41 38 60 24	Telefon:	
E-post:	post@ptes.no	E-post:	Agnieszka.Silska@yahoo.no

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	2553	Kundenummer:	11192
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Agnieszka Silska		
Adresse:	Selvbyggerveien 60		
Postnr/Sted:	0591 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	IT 230v
Arbeidsbeskrivelse:	El-arbeid ifbm oppussing av kjøkken. Installasjon av ny kurser, jordfeilautomater, stikkontakter og komfyrvakt
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Patrick Sola Gansallo
Dato:	2022-03-24
Signatur:	Elektronisk signert av Patrick Sola Gansallo. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Fixdesign AS	c/o Dovile Daukantiene Vestliveien 15	1344 (HASLUM)	34466
Kontaktperson	Telefon	E-post	
Agnieszka Silska			

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Utbredde feil hos naboen under

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Selvbyggerveien 60	0591 (Oslo)		
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målnummer
2025-02-10	2025-02-07	2025-02-07	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2018	Boligblokker	

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Rett Elektro As	Ryensvingen 11	0680 (Oslo)	820292642
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Mohamed A El Ghaouti	400 09 013	post@rettel.no

Beskrivelse

Omtrekking av nye kurser i eksisterende metal rør.

Fix design As rehabiliterer bad i 2 etasje , i forbindelse med pigging av gulv, så ble røret til naboen under klemt. jeg har skjøta røret samt trukket nye pn ledninger. det gikk 2 kurser i samme rør en til oppvaskmaskin og en til forbruk stikk kjøkken.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn

Faik Anjeri Motlak

Dato

2025-02-20

Signatur

Elektronisk signert av Faik Anjeri Motlak. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

RS Rør service AS

Løvsangerbakken 40A, 2032 Maura, Norge
Mobil: 91615352
E-postadresse: Rsservice@epost.no
Foretaksregisteret: NO 923 049 827 MVA

Agnieszka Silska
Selvbyggerveien 60
0591 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.: 10583
Fakturadato: 2022-04-13
Kundenr.: 10299

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2022-04-20
Kontonummer: 1813.19.14551
KID: 1058312

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Ordrenummer: 530
Ordredato: 2022-04-13
Vår kontakt: Andrius Ostrauskas
Leveransedato: 2022-04-13

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
' . kjøkken montere Waterguard på kaldtvann , vanntilførsel til oppvaskmaskin og blandingsbatteri, koble på vann og avløpsrør	1	5 500,00	5 500,00	1 375,00	6 875,00

Betales til bankkonto 1813.19.14551 , KID: 1058312

NOK 6 875,00

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 29.10.25 Side 1 av 3

S kauen Borettslag	Vår ref.:	31/242	Fødselsdato eier:	14.10.1978
S elvbyggerveien 60	Type:	Borettslag tilknyttet		
0591 OSLO	Eiere:	Agnieszka Silska		
Organisasjonsnr: 948 677 202	Andelsnr:	177		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 666

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avsetning vedlikeholdsfond	131
	Felleskostnader drift	2 625
	Avdrag IN-lån 2	61
	Lånekostnader avdrag	11
	Avdrag IN-lån	404
	Renter IN-lån	213
	Renter IN-lån 2	202
	Lånekostnader renter	19

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.11.2025	Tot. utg. i kr.:	3 646
Felleskostnader:	Avsetning vedlikeholdsfond		131
	Felleskostnader drift		2 625
	Avdrag IN-lån 2		64
	Lånekostnader avdrag		11
	Avdrag IN-lån		406
	Renter IN-lån		200
	Renter IN-lån 2		191
	Lånekostnader renter		18

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	99 043	Gjeld siste årsoppg.:	103 056
Klient ajourf. lån:	30 845 769,55	Klient gj. s. årsoppg.:	30 107 475

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987163901, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 33

Saldo per 29.10.2025: 17 290 566

Andel av saldo: 48 953

Første termin/første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.12.2033)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 83987189889, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 29.10.2025: 1 678 411

Andel av saldo: 4 238

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2045)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 29.10.25 Side 2 av 3

Skauen Borettslag	Vår ref.:	31/242	Fødselsdato eier:	14.10.1978
Selvbyggerveien 60	Type:	Borettslag tilknyttet		
0591 OSLO	Eiere:	Agnieszka Silska		
Organisasjonsnr:	948 677 202			

3: Fellesgjeld

Lånenummer: 83987223440, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 334

Saldo per 29.10.2025: 4 458 673

Andel av saldo: 45 853

Første termin/første avdrag: 30.08.2023 (siste termin 30.07.2053)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 83987249350, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 29.10.2025: 4 154 067

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sascha Mokry

Adresse: Selvbyggerveien 48

Postnr/-sted: 0591 OSLO

Telefon: Mob.: 46445875

E-post: skauen@mittusbl.no

Webside: skauen.borettslag.net

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	103 056	Andre inntekter:	636
Annen formue:	18 218	Utgifter:	6 231	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	1 610
Andelsnr:	177	Partialobligasjonsnr:	177

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1953

Gårds/bruksnr: 87/9

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	39296
------------------	------	-------------	-------

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP 586825
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

E tasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 29.10.25 Side 3 av 3

S kauen Borettslag	Vår ref.:	31/242	Fødselsdato eier:	14.10.1978
S elvbyggerveien 60	Type:	Borettslag tilknyttet		
0591 OSLO	Eiere:	Agnieszka Silska		
Organisasjonsnr: 948 677 202				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ...)

2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Oppvarming: Fjernvarme, husleie er inkl. fyring og v.v.

Parkering: Eget garasjelag for borettslaget. Brl. eier selv 8 garasjer for utleie. For øvrig kan styreleder i S kauen Garasjelag kontaktes.

Borettslaget har fellesvaskeri, koster kr. 1.100,- pr 2025

Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets felleslån som ikke er omfattet av en IN ordning reguleres iht. bankens betalingsplan.

Det medfølger ikke garasje med hver bolig, men garasje kan være registrert på S kauen Garasjelag SA og kan selges separat.

Dersom garasjen skal selges med boligen må dette meldes om til avdeling eierskifte. Alle overføringer/salg utløser et eierskiftegebyr. Se prisliste.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

TV/bredbånd: Selskapet har avtale med Årvoll Kabelnett. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Parkering: Dersom selger leier en p-plass i borettslaget må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



Velkommen som ny beboer/andelseier i Skauen Borettslag

Selvbyggerveien 50
0591 Oslo

Styret ønsker deg/dere velkommen som nye beboere/andelseiere og håper du/dere kommer til å trives i Skauen Borettslag.

Vårt borettslag består av 236 ett-, tre- og femromsleiligheter som er fordelt på 11 blokker i Selvbyggerveien.

Borettslaget leier ut 6 garasjer og 32 parkeringsplasser. Alle disse har infrastruktur til å lade el-biler. Det er venteliste for leie av parkeringsplass og garasje. Ønsker du å sette deg på lista kontakter du styret til borettslaget under parkering.skauen@gmail.com.

I tillegg finnes muligheten til å kjøpe garasje i Skauen garasjelag som ligger på tomte til Skauen borettslag. De 121 garasjene i garasjelaget har infrastruktur til å lade el-biler. Det er ikke mulig å eie garasje i garasjelaget og samtidig leie garasje eller parkeringsplass fra borettslaget.

Skauen borettslag huser en barnehage (1) med 18 plasser – 4 plasser til barn 1-2 år og 14 plasser til barn 3-5 år – der borettslagets barn har første prioritet.

Beboerne i Skauen borettslag kan også benytte seg av vårt trimrom (2) som er utstyrt med moderne apparater, vår smørebua (3), våre to nyoppussete vaskeriene (4), hobbyrommet vårt (5) med biljard, air-hockey og bordtennis og utleielokalet (6) med plass til 26 gjester.

Forespørsel om leie av utleielokalet kan sendes til utleielokale.skauen@gmail.com.

Kart over plassering av fasiliteter finner du på baksida.

Trimrom (2)	Engangsavgift chip Kr. 300	Årsavgift Kr. 500
Smørebua (3)	Engangsavgift nøkkel Kr. 300	
Vaskerier (4)	Engangsavgift nøkkel og chip Kr. 600	Årsavgift Kr. 600
Hobbyrom (5)	Engangsavgift chip Kr. 300	
Utleielokalet (6)		Leie for beboere Kr. 750 (ukedag eller helg)
leieparkeringsplass		Månedsgift Kr. 400
leiegarasje		Månedsgift Kr. 550

Alle priser 01.01.2020

Alle nøkler kan kjøpes hos borettslagets vaktmester som har kontor i Selvbyggerveien 135. Han kan nås på telefon 94829113 eller på e-post ymskauen@live.no. Også skilt til ringeklokka, postkassa og døra til leiligheten kan bestilles hos vaktmesteren. Disse er gratis.

Styret informerer om løpende saker i en egen beboerinformasjon som blir delt ut til alle husstander en gang i måneden.

Vi vil gjøre oppmerksom på at som andelseier er man forpliktet til å følge boligselskapets ordensregler, vedtekter og lovgivning for øvrig. Ordensregler og vedtekter som gjelder i Skauen Borettslag finnes på borettslagets nettsider under www.skauen.borettslag.net. Her finner du også mye annen nyttig info.

Borettslagets styre har møte en gang i måneden. På disse møtene er det mulighet til å ta opp ting direkte med styret, konkret tidspunkt annonseres i månedlig beboerinfo fra styret. En annen mulighet for å komme i kontakt med styret er per e-post – adressen er styret.skauen@gmail.com – eller via styrepostkassa som befinner seg på garasjeveggen mellom nr. 133 og 135. Husk å skrive tydelig navn og husnummer så vi kan gi deg direkte tilbakemelding.

Styret



Borettslagets garasjer

Borettslagets parkering

Skauen garasjelag



INNKALLING 2025

Skauen Borettslag

Torsdag 13.03.2025 kl. 18:00

Tonsenhagen velhus, Selvbyggerveien 102 B

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Skauen Borettslag

Tid og sted: Torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - Tonsenhagen velhus, Selvbyggerveien 102 B

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Engangsoverføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond
- 5.2 Økning av fast overføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond
- 5.3 Nye husordensregler for Skauen borettslag

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for ordinært styrearbeidet, herunder deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid samt gjennomføring av prosjekter.

Til tross for mange omfattende prosjekter i 2024 foreslås det å holde styrehonorar for styreperioden mars 2024 til mars 2025 på samme nivå som for 2023 - 386.000 kr. Dette for å vise at styret går foran som et godt eksempel og ser på alle utgiftene ved vurdering av sparetiltak.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 386.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Engangsoverføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfondet, som ble besluttet opprettet på generalforsamlingen 2024, skal gi økonomisk forutsigbarhet og bidra til at borettslaget kan håndtere fremtidig vedlikehold uten å ta opp store lån, eller uten å innføre større økninger av husleie.

Innbetalinger i vedlikeholdsfondet kan kun gjøres etter vedtak fra generalforsamlingen. Det samme gjelder for uttak av pengene til finansiering av vedlikehold.

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at det overføres 750 000 kr fra overskuddet 2023 til vedlikeholdsfondet. Videre ble det vedtatt å overføre renteinntektene til vedlikeholdsfondet. Dermed ble renteinntektene på 99 460 kr, som ble opparbeidet i 2023, overført til vedlikeholdsfondet. Også vedtatt på generalforsamlingen 2024 ble innbetalingen av et fast månedlig beløp på 3% av felleskostnader for drift inn i vedlikeholdsfondet. Innbetalingen startet i juli 2024 og utgjorde 183 090 kr i 2024. Styret har bundet oppsparte midler i vedlikeholdsfondet i en fastrenteavtale for å oppnå høyere avkastning på innskuddet. Renteinntektene av oppsparte midler i vedlikeholdsfondet utgjorde 32 943 kr i 2024.

Andre renteinntekter fra høyrente- og driftskontoen til Skauen borettslag utgjorde 198 449 kr og ble overført til vedlikeholdsfondet i januar 2025.

Per 31.01.2025 ligger 1 233 428,89 kr i vedlikeholdsfondet.

For å få fylt opp fondet raskt og utnytte rente effekten foreslår styret at 1 700 000 kr av overskuddet fra regnskapsåret 2024 (omtrent 70%) overføres til vedlikeholdsfondet med umiddelbar virkning.

Til informasjon:

Per oppsparte million kr, som det ikke må tas opp lån for sparer hver andel 26 kr/mnd i 30 år på renter og avdrag ved dagens rente. En ettroms leilighet sparer 14 kr, en treroms leilighet sparer 26 kr og en femroms leilighet sparer 40 kr. Ved overføring av 1.7 mill kr vil det være plassert ca. 3 mill kr i vedlikeholdsfondet og den månedlige besparelsen vil dermed ligge ved 41 kr for en ettroms, 77 kr for en treroms og 118 kr for en femroms leilighet i 30 år ved dagens rente. Dette tilsvarer behov for 1,6% mindre økning av fellesgjelda de neste 30 årene. Til sammenligning økte felleskostnader drift i 2025 med 2,2%.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar, med alminnelig flertall, å overføre 1 700 000 kr av overskuddet fra regnskapsåret 2024 til vedlikeholdsfondet med umiddelbar virkning.

5.2 Økning av fast overføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond

Alle faste innbetalinger eller overføringer av penger til vedlikeholdsfondet skjer etter vedtak fra generalforsamlingen.

På generalforsamlingen 2024 ble innføringen av innbetalingen av et fast månedlig beløp på 3 % av felleskostnader for drift inn i vedlikeholdsfondet vedtatt.

Anbefalt er en årlig innbetaling i vedlikeholdsfondet på 5-8% av felleskostnader drift til borettslaget. Da Skauen borettslag er et gammelt borettslag, som har behov for kontinuerlig vedlikehold og kostnadene tilknyttet bygg og vedlikehold har økt betraktelig de siste årene, er styret av den oppfatningen at det faste beløpet, som innbetales ved hver andel, bør økes for å møte disse.

Det foreslås å øke innbetaling av det faste månedlige beløpet etter fordelingsnøkkelen - på lik linje med felleskostnadene - til vedlikeholdsfondet til Skauen borettslag med 2%.

De beløp andelseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Til informasjon:

1 % av felleskostnadene drift utgjør per år ca. 125 000 kr for hele borettslaget. For en treroms leilighet betyr dette 46 kr/mnd, for en ettroms leilighet 26 kr/mnd og for en femroms leilighet 68 kr/mnd.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar, med alminnelig flertall, å utvide høyden av det faste månedlige beløpet etter fordelingsnøkkelen fra og med 01. juli 2025 med 2% av felleskostnader drift.

Det faste månedlige beløpet er heretter 5% av felleskostnader for drift.

5.3 Nye husordensregler for Skauen borettslag

Styret har gått gjennom husordensreglene og funnet ut at flere punkter var uaktuelle, utdaterte eller trengte en presisering. Derfor har styret ryddet opp i husordensreglene og laget et forslag med oppdaterte og forenklede husordensregler. Disse og gjeldende husordensregler er vedlagt innkallingen. Gamle husordensregler side 35-39 og nye husordensregler side 40-44.

Det er få reelle endringer i reglene. Utdaterte punkter som gjaldt vaktmester, blokkenes tillitsvalgte og beboernes trappevask og vask av loftsgulv og fellesarealer i kjeller er fjernet.

Endringer i husordensreglene er understreket.

1. Formål og omfang

Regler for parkering, bruk av vaskeriene, trimrom, hobbyrom, retningslinjer for grøntområder, krav til baderomsutbedring og annet, er også å anse som en del av husordensreglene.

2. Ro i borettslaget

Justering av tidsrom for støyende arbeider:

På hverdager mellom kl. 7:00 og 20:00 og lørdager mellom kl. 10:00 og 18:00.

Generelt skal det være ro mellom kl. 22:00 og 7:00, men fra kl. 24:00 på lørdager. Gjeldende regel er mellom kl. 22:00 og 6:00 hverdager, og fra 24:00 på lørdager.

3. Balkonger

Blomsterkasser på utsiden må tas inn om vinteren, drenes bort fra balkongen og være forsvarlig festet.

Dette er et nytt punkt, som ble tatt inn da flere beboere lar sine blomsterkassene henge ute om vinteren. Disse blir tunge om vinteren, kan falle ned og skade folk. Vannet skal dreneres bort for å unngå søl til balkongen under og tilsøling av balkongplatene.

Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på balkongen. Dette gjelder allerede iht. brannforskriftene, men er nå presisert i husordensreglene.

4. Trappeoppgang, kjeller og loft

Oppbevaring av brennbare væsker (bensin, parafin) e.l. samt gasser (propan) er forbudt i kjellere, loft og fellesrom. Dette gjelder iht. brannforskriftene, men er nå presisert ytterligere.

5. Avfall

Etter store problemer med avfallshåndteringen i borettslaget den siste tiden er reglene for håndtering av avfall utvidet i forhold til de gjeldende husordensreglene.

Søppelsjaktene er kun til husholdningsavfall.

All søppel skal være godt innpakket og poser skal knyttes igjen med dobbelknute.

Avfall skal kildesorteres.

Batterier kastes i batteribeholder satt ut av borettslaget, eller leveres inn på godkjent resirkuleringsstasjon.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

iSekk og annen bortkjøring av avfall fra oppussing skal følge styrets gjeldende regelverk for bestilling av avfallshåndtering i privat regi.

6. Varme, ventilasjon og sanitær

Detaljene i regelverket om rehabilitering av bad er flyttet til eget dokument. Kravet om å søke styret før igangsettelse er tydeliggjort.

Før arbeid med rehabilitering av bad påbegynnes, må det sendes skriftlig søknad til og få godkjenning av styret. Skriftlig søknad, som inneholder beskrivelse av planlagte arbeider, informasjon om involverte firmaer, tidsrom sendes til styret før kontrakt inngås. Når styret har godkjent søknaden skal beboere i hele blokken varsles. Etter ferdigstilling leveres ferdigattest og FDV-dokumentasjon til styret. Borettslaget har egne krav til baderomsutbedringer som må følges (se eget dokument).

Pga. flere lekkasjer i leiligheter, som har ført til større skader på leiligheten og i naboileiligheten tas det inn regler om håndtering av skadesaker.

Skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Beboerne skal søke å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Det har vært flere tilfeller av veggdyr de senere årene. Derfor tas inn et punkt som omhandler denne problematikken.

Meld fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.

10. Brannvern

Styret har de siste årene jobbet systematisk med brannvern og ønsker i denne sammenheng å presisere noen av reglene. I 2024 ble det kjøpt inn nye brannslukningsapparater for alle leiligheter. De gamle gikk ut i mai 2024. Det er fortsatt ca. 40 leiligheter, som ikke har byttet til nye apparater og er dermed ikke beskyttet ved en eventuell oppstående brann. Ved befaringer viste det seg at flere leiligheter ikke er utstyrt med røykvarsler.

I hver leilighet skal det være minst ett godkjent brannslukningsapparat og en røykvarsler.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Eier av leiligheten har ansvaret for at røykvarsleren fungerer som den skal. Dette innebærer å sikre at den er riktig installert, at batteri skiftes hvert år, og at den testes jevnlig.

Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Brannslukningsapparatet skal vendes minst en gang i året.

Beboerne må reparere eller bytte røykvarsler/ brannslukningsapparat ved feil eller mangler.

Flere nye beboere har kontaktet styret ifm manglende brannslukningsapparater. Disse tilhører leiligheten. Dette blir konkretisert i de nye husordensreglene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Branninstruks blir implementert i husordensreglene. Da denne er et levende dokument blir det kun henvist til denne i husordensreglene.

Se for øvrig egen branninstruks.

11. Annet

Da bygningsfasadene er vernet må alle vinduer ha midtsprosse. Etter utskiftingen av vinduer har flere beboere fjernet disse. For å forhindre at borettslaget blir økonomisk ansvarliggjort ved kontroll ved Plan- og Bygningsetaten legges dette punktet inn i husordensreglene.

Alle vinduer skal ha sprosser.

14. Brudd på ordensreglene

For å tydeliggjøre at brudd på husordensreglene har konsekvenser ble dette temaet flyttet fra "Generelt" og har fått et eget punkt i de nye husordensreglene.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Fra før stod det i husordensreglene: "Det gjøres spesielt oppmerksom på at ordensreglene utgjør en del av pliktene i boligselskapet, og at brudd på disse anses som mislighold etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven."

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar, med alminnelig flertall, de foreslåtte husordensreglene.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sascha Mokry (2023-2025)
Nestleder, Andrea Rønvik (2023-2025)
Styremedlem, Nils Dyrnes (2024-2026)
Styremedlem, Bjørn Berdahl (2023-2025)
Styremedlem, Sille Ohrem (2024-2026)
Varamedlem 1. vara, Andreas Torp (2024-2025)
Varamedlem, Jarl Gabrielsen (2024-2025)
Varamedlem, Hanne Lundby (2024-2025)

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt på side 45 og 46

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling.

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	3 014 263	1 808 370
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 219 618	-1 861 531
Tilbakeføring av avskrivning	133 519	145 776
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 210 475	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 635 714	2 348 011
Endringer i andre langsiktige poster	507 267	573 636
B. Årets endring disponible midler	2 285 643	1 205 892
C. Disponible midler	5 299 905	3 014 263
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 558 588	3 874 845
Kortsiktig gjeld	-1 258 683	-860 582
C. Disponible midler	5 299 905	3 014 263

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Skauen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	16 274 616	14 819 194	15 829 195	16 808 023
Leie forretningslokaler	1	180 840	155 740	180 840	180 840
Sum leieinntekt		16 455 456	14 974 934	16 010 035	16 988 863
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	83 550	98 800	74 000	75 500
Sum annen inntekt		83 550	98 800	74 000	75 500
Sum inntekt		16 539 006	15 073 734	16 084 035	17 064 363
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	660 747	744 392	782 678	128 040
Styrehonorar	3	386 000	318 000	358 000	386 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	133 519	145 776	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 258 658	2 746 707	3 550 000	3 950 000
Kostnad eiendom/lokale	5	808 225	711 532	807 420	1 105 631
Kommunale avgifter/renovasjon		2 278 202	1 955 832	2 300 000	2 500 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	18 223	44 935	39 900	40 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	100 810	152 134	371 400	127 000
Reparasjon og vedlikehold	8	5 538 702	7 011 567	1 832 000	2 782 000
Revisjonshonorar		15 728	15 023	16 000	17 520
Forretningsførerhonorar		323 743	309 563	327 000	336 500
Andre honorar	9	100 832	245 410	166 000	175 516
Kontorkostnad		26 174	40 882	63 000	34 000
TV/bredbånd		597 951	575 142	660 000	693 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		91 002	68 197	78 000	30 000
Kontingent og gaver		96 700	84 377	84 000	94 600
Forsikring		577 243	547 101	571 700	660 283
Eiendomsskatt		0	-30	0	0
Andre kostnader	10	-17 153	145 704	66 000	63 000
Sum kostnad		13 995 305	15 862 245	12 073 098	13 123 090
Driftsresultat før IN		2 543 701	-788 511	4 010 937	3 941 273
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		157 940	103 143	0	0
Driftsresultat etter IN		2 701 641	-685 368	4 010 937	3 941 273
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		251 833	99 460	0	0
Rentekostnad		1 733 855	1 275 622	1 414 536	1 705 756
Netto finansposter		1 482 022	1 176 163	1 414 536	1 705 756
Årsresultat		1 219 618	-1 861 531	2 596 401	2 235 517
Overført til/fra annen egenkapital		1 067 043	-1 861 531	0	0
Andre overføringer		152 575	0	0	374 243
SUM OVERFØRINGER		1 219 618	-1 861 531	0	374 243

Balanse 2024 Skauen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 869 887	1 869 887
Bygninger	4	19 265 805	19 265 805
Påkostninger	4	75 000	75 000
Garasjer	4	156 497	156 497
Andre driftsmidler	4	1 717 551	640 595
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	6 900	6 900
Øremerkede bankinnskudd	12	163 872	0
Sum anleggsmidler		23 255 512	22 014 684
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		46 880	25 602
Kundefordringer		8 100	800
Forskuddsbetalte kostnader		202 111	173 247
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 301 497	3 675 196
Sum omløpsmidler		6 558 588	3 874 845
SUM EIENDELER		29 814 100	25 889 528

Balanse 2024 Skauen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		23 700	23 700
Sum innskutt egenkapital		23 700	23 700
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		152 575	0
Annen egenkapital		-5 068 523	-6 135 566
Sum opptjent egenkapital		-4 915 948	-6 135 566
Sum egenkapital	13	-4 892 248	-6 111 866
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	30 107 475	28 471 761
Borettsinnskudd		833 175	833 175
IN nedbetalt fellesgjeld	14	2 288 815	1 617 677
Andre innskudd		218 200	218 200
Sum langsiktig gjeld		33 447 665	31 140 813
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		15 766	32 301
Leverandørgjeld		814 491	296 129
Skyldig off. myndigheter		29 297	42 588
Påløpne renter		6 835	8 658
Annen kortsiktig gjeld		392 293	480 905
Sum kortsiktig gjeld		1 258 683	860 582
Sum gjeld		34 706 348	32 001 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 814 100	25 889 528
Pantstillelser	15	33 447 665	31 140 813

Sted: _____

Dato: _____

Sascha Mokry
Styreleder

Andrea Rønvik
Nestleder

Sille Ohrem
Styremedlem

Nils Dyrnes
Styremedlem

Bjørn Berdahl
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	12 206 112	11 461 428
3608 Leieinntekter prosjektleiligheter	19 000	2 000
3609 Leie parkering	215 550	191 600
3618 Leietillegg strøm	7 666	0
3625 Leietillegg prosjekt 1	183 402	0
3627 Leie trimrom	79 300	73 600
3640 Tomteleie	54 535	40 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 704 187	1 255 559
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 779 263	1 789 007
3690 Andre leieinntekter	25 600	6 000
3605 Leie forretningslokaler	180 840	155 740
Sum	16 455 456	14 974 934

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	0	11 600
3990 Utleielokalet	0	25 600
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	25 800	8 600
3999 Årsavgift vaskeri	57 750	53 000
Sum	83 550	98 800

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	456 536	448 212
5102 Overtid fra lønnssystemet	29 011	55 341
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	15 000	20 000
5150 Påløpne feriepengar	60 066	62 826
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	1 390	1 206
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-5 782	-5 598
5400 Arbeidsgiveravgift	122 097	123 915
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	8 469	8 859
5424 Sliterordningen	11 911	16 107
5425 Sluttvederlagsordningen	552	552
5600 Gruppelivsforsikring	0	1 206
5753 Tjenestepensjon OTP	11 509	7 374
5800 Refusjon sykepengar fra lønnssystemet	-54 404	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	386 000	318 000
Sum	1 046 747	1 062 392

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,00.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Minitraktor Gressklipper	Snøplog	Callinganlegg	Traktor A85N	Gressklipper Vaskemaskiner/1 med utstyr	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	199 999	85 509	805 734	458 963	85 203	235 471
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	199 999	85 509	805 734	458 963	85 203	235 471
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	199 999	85 509	805 734	458 963	85 203	235 471
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	26 859	0	0	0
Anskaffelsesår :	2007	2006	2009	2005	2012	2015
Antatt levetid i år :	10	10	15	10	7	5

	Vaskemaskiner/1	Varmekabler takrenner/nedløp	Elbillading	Robotgressklipp	Nye vannmålere	Perloga og plutting
Anskaffelseskost pr.01.01 :	299 470	75 000	920 603	0	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	285 025	841 500	83 950
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	299 470	75 000	920 603	285 025	841 500	83 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	299 470	0	398 928	7 126	4 675	2 798
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	75 000	521 675	277 899	836 825	81 152
Årets avskrivninger :	0	0	92 060	7 126	4 675	2 798
Anskaffelsesår :	2016	2018	2020	2024	2024	2024
Antatt levetid i år :	5		10	10	15	5

	Garasjer	Tomt	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	156 497	1 869 887	19 265 805
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	156 497	1 869 887	19 265 805
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	156 497	1 869 887	19 265 805
Anskaffelsesår :	1955	1955	1955
Antatt levetid i år :			

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polisenr. SP586825.

Borettslaget består av 236 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 87, b.nr 9 i Oslo kommune. Byggeår er 1953. Eiertomt på 39 296 kvm hvor borettslaget eier tomten.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 500
6360 Annet renhold, sanitærartikler	75 973	38 672
6361 Fast renhold	340 404	330 534
6362 Skadedyrutryddelse	47 274	45 055
6391 Snømåking/strøing/feiling	178 150	112 301
6392 Avfallshåndtering	119 290	136 912
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	47 134	45 559
Sum	808 225	711 532

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	8 643
6420 Leie av datautstyr	12 098	15 673
6490 Leie trimromutstyr	6 125	20 620
Sum	18 223	44 935

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	15 777	74 302
6540 Inventar	37 090	16 828
6550 Lyspærer, batterier, sikringer	856	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	13 780	25 054
6552 Driftsmateriell	29 005	23 680
6570 Arbeidstøy	4 302	12 270
Sum	100 810	152 134

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	65 573
6602 Vedlikehold VVS	162 271	1 261 982
6603 Vedlikehold elektro	99 795	71 862
6605 Vedlikehold fellesanlegg	455	0
6607 Vedlikehold bad	0	7 605
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	87 698
6613 Vedlikehold uteområder	201 109	577 271
6616 Vedlikehold vaskeri	20 282	24 274
6617 Vedlikehold brannvernustyr	187 348	21 736
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	80 820
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	9 424	72 819
6643 Glassarbeid/Vindu	0	4 562 501
6644 Fasade/balkonger	50 000	24 900
6645 Vedlikehold tak/pipe	0	5 247
6648 Vedlikehold dører og porter	337 358	43 694
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	4 454 223	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	6 438	93 586

2024**2023****Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold**

Sum	5 538 702	7 011 567
------------	------------------	------------------

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	5 214	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	73 673	84 239
6720 Juridisk honorar	0	8 906
6730 Teknisk honorar	9 344	135 941
6750 Vakthold	12 602	16 324
Sum	100 832	245 410

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	-38 744	134 784
7719 Møter, div. styret	3 610	296
7720 Generalforsamling	4 000	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	4 672	1 166
7770 Betalingskostnader	1 300	1 346
7772 Omkostninger inkasso	460	0
7773 Omkostninger innkreving	4 799	3 951
7790 Andre kostnader	500	-2 501
7792 Øredifferanse	-2	0
7795 Husleietap	2 251	6 661
Sum	-17 153	145 704

Note 11 - Aksjer og andeler

252 aksjer à kr 25 i Årvoll Kabelnett AS
6 andeler à kr 100 i Årvoll Samfunnshus

Note 12 - Øremerkede midler

Konto 1395 øremerkede midler speiles mot konto 2075 og 8976

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	23 700	0	23 700
Sum innskutt egenkapital	23 700	0	23 700
Opptjent egenkapital			
Fond	0	152 575	152 575
Årets resultat	-6 135 566	1 067 043	-5 068 523
Sum opptjent egenkapital	-6 135 566	1 219 618	-4 915 948
Sum egenkapital	-6 111 866	1 219 618	-4 892 248

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Utskifting av vinduer og balkongdører	Oppgradering av parkeringsplasser inkl. ladeinfrastruktur		Utskifting av vinduer og balkongdører	
Lånenummer:	83987223440	83987189889	83987163901	83987241066	83987249350
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020	2016	2024	2024
Rentesats:	5.55 %	5.55 %	5.55 %	5.80 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.07.2053	28.02.2050	30.12.2033	02.10.2024	30.06.2054
Opprinnelig lånebeløp:	4 816 585	1 900 000	38 165 000	4 244 500	4 211 215
Lånesaldo 01.01:	4 787 269	1 731 480	21 953 012	0	0
Avdrag i perioden:	149 128	29 245	2 383 360	4 244 500	13 767
Opptak i perioden:	0	0	0	4 244 500	4 211 215
Lånesaldo 31.12:	4 638 141	1 702 235	19 569 652	0	4 197 448
Saldo 5 år frem i tid:	4 256 034	1 523 108	9 901 023	0	3 871 281
Andelssaldo 01.01:	0	0	1 617 677	0	0
Innbetalt IN i perioden:	86 265	0	742 813	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	298	0	157 642	0	0
Andelssaldo 31.12:	85 967	0	2 202 848	0	0
Sum pantegjeld for lån:	4 724 108	1 702 235	21 772 500	0	4 197 448

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987163901	1	211 510	211 510
	1	211 337	211 337
	1	205 273	205 273
	1	181 462	181 462
	1	149 078	149 078
	1	145 798	145 798
	1	145 671	145 671
	1	145 311	145 311
	1	141 836	141 836
	7	137 860	965 020
	3	137 773	413 319
	3	137 253	411 759
	2	135 879	271 758
	11	135 359	1 488 949
	1	133 779	133 779
	1	128 843	128 843
	1	126 697	126 697
	1	119 485	119 485
	1	116 725	116 725
	1	116 216	116 216
	1	113 240	113 240

Langsiktig gjeld

	1	112 541	112 541
	1	112 067	112 067
	2	108 787	217 574
	1	104 130	104 130
	1	103 610	103 610
	1	100 850	100 850
	95	92 913	8 826 735
	1	91 581	91 581
	3	89 438	268 314
	1	88 150	88 150
	1	84 849	84 849
	2	83 428	166 856
	2	78 502	157 004
	2	77 630	155 260
	4	76 210	304 840
	1	70 564	70 564
	1	64 660	64 660
	1	59 616	59 616
	2	53 502	107 004
	40	52 398	2 095 920
	1	49 710	49 710
	1	44 138	44 138
	4	36 055	144 220
	1	34 724	34 724
	3	20 327	60 981
	1	136	136
	3	129	387
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987189889	4	11 922	47 688
	1	11 640	11 640
	25	11 313	282 825
	139	7 624	1 059 736
	6	7 342	44 052
	1	7 234	7 234
	57	4 298	244 986
	1	4 079	4 079
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987223440	2	142 127	284 254
	3	130 146	390 438
	1	129 680	129 680
	1	108 176	108 176
	1	91 656	91 656
	2	83 785	167 570
	24	83 319	1 999 656
	3	83 299	249 897
	1	67 865	67 865
	2	61 814	123 628
	4	58 807	235 228
	11	46 361	509 971
	4	36 958	147 832
	3	30 908	92 724

Langsiktig gjeld

	1	23 453	23 453
	1	16 116	16 116
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987249350	1	157 819	157 819
	1	152 736	152 736
	1	126 441	126 441
	1	104 657	104 657
	1	103 377	103 377
	1	102 265	102 265
	2	101 673	203 346
	13	101 156	1 315 028
	1	82 440	82 440
	2	74 861	149 722
	1	71 959	71 959
	6	70 295	421 770
	1	64 836	64 836
	1	57 811	57 811
	1	57 256	57 256
	12	56 145	673 740
	1	45 010	45 010
	2	38 541	77 082
	1	37 985	37 985
	2	37 430	74 860
	1	32 863	32 863
	3	18 715	56 145
	2	14 149	28 298

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 15 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	32 614 490
Innskuddskapital	833 175
Boligselskapets pantsikrede gjeld	33 447 665
Bokført verdi av pantsatt eiendom	21 367 189

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 896 055,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Skauen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skauen Borettslag

Styreleder	Sascha Mokry (sign.)	15.02.2025
Styremedlem	Bjørn Berdahl (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Nils Dyrnes (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Sille Ohrem (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Andrea Rønvik (sign.)	11.02.2025

Til generalforsamlingen i Skauen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skauen 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 rettviseende 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 uavhengighetsstandarter) 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 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 rettviseende 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 avvirket.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-02-18 21:35:48 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Skauen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sascha Mokry
Nestleder, Andrea Rønvik
Styremedlem, Nils Dyrnes
Styremedlem, Bjørn Berdahl
Styremedlem, Sille Ohrem
Varamedlem, Jarl Gabrielsen
Varamedlem, Hanne Lundby
Varamedlem 1. vara, Andreas Torp

Styret i Skauen Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Skauen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skauen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948677202

Skauen Borettslag består av 232 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skauen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586825. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Bygningsmassen i Skauen borettslag er forsikret for 1 092 368 729 kr.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Skauen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- kontroll av avtrekksystemet (takvifter)
- kontroll av varmeanlegget inkl. legionellakontroll
- kontroll av bygningsmassen
- kontroll og overhaling av lekeplasser
- beskjæring av trær (forhindre skader på bygningsmassen og personer)
- kontroll av brannslukningsapparater i fellesarealene
- utskifting av brannslukningsapparater til leilighetene
- utarbeidet og distribuert branninstruks
- installert slukkeskap i alle oppganger
- gjennomført førstehjelpskurs og slukkeøvelse

- byttet ut de gamle loftsdørene i Sbv 44 og Sbv 127-145 mot moderne branndører iht brannforskriftene
- byttet ut de gamle og ødelagte tredører til tavlerommene i Sbv 46 og 52 mot moderne branndører iht brannforskriftene
- branntetting av tavlerommene
- delt ut batterier til røykvarslere, delt ut infobrosjyre ifm vedlikeholdsansvar til andelseiere og borettslag, delt ut infobrosjyre ifm rengjøring av vannlås, delt ut HMS-skriv

Styrets arbeid

Styret har i 2024 avholdt 18 styremøter og behandlet 291 saker. Varamedlemmene har vært innkalt på samme måte som styremedlemmene. I tillegg til styremøtene har det blitt avholdt møter i forskjellige arbeidsgrupper og mange befaringer.

Følgende en oppsummering av noen av sakene som har vært aktuelle:

Energiforbruk og økonomi

Etter vedtaket fra generalforsamlingen 2024 ble det opprettet et vedlikeholdsfond. For å sikre høye renteinntekter har styret inngått en seks måneders fastrenteavtale for pengene, som lå i vedlikeholdsfondet, i juni 2024 og igjen i januar 2025. Også ellers har styret aktivt flyttet pengene mellom høyrente- og driftskontoen til Skauen borettslag og kunne med dette skape høye renteinntekter.

Styret er opptatt av å drifte borettslaget på en økonomisk forsvarlig måte og prøver å finne mulige innsparingspotensialer.

Skauen borettslag har felles oppvarming ved fjernvarme, betalt gjennom felleskostnadene, og priser på fjernvarme og annen felles strøm, har stor påvirkning og betydning for borettslagets budsjett.

Selv om strømprisene i 2024 har ligget under prisene for 2023 lå energikostnadene per kWh i 2024 på omtrent samme nivå som i 2023 (- 3%) da nettleie og EL-avgift har steget mye i det siste og tar dermed en større andel av energikostnadene. I noen måneder har skatter og avgifter vært høyere enn selve energiprisen. I tillegg kommer en justering av strømstøtteordningen. Styret har fortsatt med å jobbe med finjustering av oppvarming av blokkene og utendørsarealer slik at det blir så kostnads- og energieffektivt som mulig.

Fjernvarmeforbruket 2024 lå nesten 300.000 kWh eller 15% under forbruket i 2023. Mens temperaturen lå 3 grader under fjorårets de første 3 månedene i 2024 lå den i snitt 4 grader over fjorårets de siste 3 månedene i 2024.

Sammenlignes fjernvarmeforbruket 2024 med gjennomsnittet i perioden 2015-2021 (tiden før borettslaget iverksatte energibesparende tiltak) lå forbruket ca. 850.000 kWh eller 35% lavere i fjor. Dette skyldes utskifting av gamle vinduer i 2023 og 2024, etterisolering av nærværmerørerne i 2023 og en justering av leveringsgraden til borettslaget.

Styret fikk fremforhandlet en bedre strømvatle og borettslaget sparte dermed ca. 30.000 kr i 2024. Aktiv manuell regulering av utendørs snøsmeltingsanlegg, herunder varmekabler foran inngangspartier, varmekabler i bakkene i interne veier, og varmekabler i takrenner førte til en besparelse på over 60.000 kr sammenlignet med 2023.

Energikostnadene i 2024 lå på 2.258.659 kr og fordeler seg på fjernvarmen (2.028.712 kr) og strøm (229.947 kr). I tillegg kommer 60.046 kr i strømstøtte - 47.517 kr for fjernvarme og 12.529 kr for strøm. Hele strømstøtten for fjernvarmen ble utbetalt for januar 2024. Deretter kun for strøm.

Gjennomsnittsprisen per kWh var på 1,25 kr inkl. skatter og avgifter og lå 3% under gjennomsnittsprisen for 2023.

Det lavere forbruket av fjernvarmen førte til en besparelse på 808.953 kr med 2024-priser.

I tillegg til energikostnadene påvirkes borettslagets budsjett også av løpende vedlikehold, som må planlegges for og gjennomføres når det anses hensiktsmessig eller nødvendig. Heldigvis ble borettslaget i 2024 forskånet av store, uforutsette reparasjoner.

De gamle loftsdørene i Sbv 44 og i Sbv 127-145, samt ødelagte dører til tavlerommene i Sbv 46 og 52 ble byttet mot nye branndører. Dette kostet 270.000 kr. Resterende loftsdører og tavleromsdører byttes våren 2025.

Mtp. kostnadsbesparelse gjennomførte borettslaget et prøveprosjekt der det i Selvbyggerveien 40-42 og 60-62 ble installert felles vannmåler for hele blokka for å se på

mulig besparelse av kommunale avgifter (vann- og avløpsgebyret). Prosjektet var vellykket – besparelsen for de testete blokkene lå mellom 20 og 40% sammenlignet med daværende løsning. Derfor gikk styret inn for å installere felles vannmålere i alle blokker og samtidig bytte ut innvendige hovedstoppekraner og reduksjonsventiler som var over 70 år gamle. Kostnadene for ombygging og installasjon beløp seg til 708.000 kr. Mer om dette kan leses om i avsnittet Installasjon av vannmålere i alle blokker

Vedlikeholdsarbeider på varme-, rør- og ventilasjonsanlegget beløp seg til 403.000 kr.

Bruk av robotgressklippere på storplenen ble testet og en stor suksess. Styret testet derfor også ut bruk av robotgressklippere på plenen bak Selvbyggerveien 127- 139 og 62-50. Anskaffelse av disse fire robotgressklippere inkludert infrastruktur kostet 348.000 kr. Dermed er vedlikeholdet av over 70% av borettslagets grøntområde uavhengig av sykdom eller ferie av ansvarlig. Driftskostnadene per gressklipper beløper seg til ca. 10 kr/mnd. Denne investeringen vil gjøre seg lønnsomt allerede ila 2025.

Utskifting av vinduer- og balkongdører (inkludert låneopptak) er avsluttet

Arbeidet ble påbegynt i 2022 som følge av den store stigningen i energikostnader. Til sammen er 269 vinduer, 17 rømningsvinduer og 38 balkongdører i 82 leiligheter byttet i borettslagets regi i 2024. I tillegg ble det byttet vinduer og balkongdører i fire leiligheter i egenregi i 2024. Dette er til sammen 651 kvm glassoverflate og tilsvarer nesten 10% energibesparelse for hele borettslaget. Dette utgjør omtrent 270.000 kr med årets energipriser. Kostnader for borettslaget knyttet til utskifting av vinduer i 2024 – gebyrer, til for eksempel låneopptak til banken og USBL - beløper seg til 16.535 kr.

Utskifting av loftsdører er påbegynt

Branninspeksjonen, som ble gjennomført høsten 2023 viste en del avvik. Bl. a. ble det påpekt at loftsdørene ikke svarer kravet til brannvern. Styret begynte prosessen med utskifting av disse mot moderne branndører. I høst/vinter 2024 ble loftsdørene til Selvbyggerveien 44 og 127-145 byttet. Resterende loftsdører byttes før påske 2025.

Utskifting av dører til tavlerommene er påbegynt

Heller ikke dørene til tavlerommene er iht brannvernkrav. I tillegg er dørene slitte og det har vært vanskelig å åpne og lukke noen av dem. Derfor har styret begynt prosessen med utskifting av dørene til tavlerommene. Per 28.01.2025 er 4 av 11 dører byttet mot moderne branndører. Resterende vil byttes før påske 2025.

Branntetting av tavlerommene

Branninspeksjonen viste også at bl.a. kabelgjennomføringer fra tavlerommene i Skauen borettslag strider mot brannforskriftene. Derfor ble alle tavlerom branntettet vinteren 2024/25.

Installasjon av vannmålere i alle blokker

Da det er varslet en stor økning i kommunale avgifter de neste årene, har styret sett på det mulige innsparingspotensialet ved å gå fra å betale vann- og avløpsgebyret etter stipulert vannforbruk der det betales for hele bruksarealet, altså også loft, kjeller og trappehus, som ikke er tilkoblet vann, til avregning etter reell forbruk. Derfor ble det installert felles vannur i Selvbyggerveien 40-42 og 60-62. Resultatet etter en syv måneders prøveperiode var at innsparingspotensialet ligger for disse to blokkene mellom 20 og 40% sammenlignet med avregning etter bruksareal.

Pga dette vedtok styret installasjon av felles vannur for hver blokk. Samtidig ble de gamle innvendige hovedstoppekranene og reduksjonsventilene byttet. Arbeidene ble utført i uke 43 og 45 og per 22.02.2025 ligger besparelsen for borettslaget ved 22%.

Oslo kommune sendte i februar 2025 en kreditnota over 237 716 kr. Denne gjelder tilbakebetaling av kommunale avgifter for 2024 ifm overgang fra avregning etter stipulert til målt vannforbruk for 2024. For 2025 ble A-konto beløpet, som Skauen borettslag betaler

for kommunale avgifter, senket med 634 220 kr fra 2 693 620 kr til 2 059 400 kr (30%). Dette til tross for at de kommunale avgiftene steg fra 01. januar 2025 med nesten 20%. Besparselsen tilsvarer 5,1% felleskostnader drift. Til sammenligning betalte Skauen borettslag i 2024 2 278 202 kr i 2024 i kommunale avgifter. Men det er voldsomme variasjoner i vannforbruket mellom de forskjellige blokkene, der blokken med høyest vannforbruk ligger ca. 100% over blokken med lavest vannforbruk. Hvis de tre blokkene med høyest vannforbruk hadde ligget på gjennomsnittsvannforbruket til Skauen borettslag hadde borettslaget spart ytterligere 220 000 kr i året i kommunale avgifter. Styret oppfordrer alle beboere til å bruke vann på en bevisst måte og melde ifra til styret om rennende toaletter eller lekkasjer omgående. Vanntap ved rennende toalett er på ca. 400 kubikkmeter i året og koster med aktuelle priser over 30.000 kr i året - tilsvarende 0,25% andel av felleskostnader drift.

Oppgradering/vedlikehold uteområde

Uteområdet har blitt bekostet med 310.000 kr. Det ble satt opp en pergola foran Sbv 137, lagt en platting til sittegruppe foran Sbv 139, borettslagets lekeplasser fikk en overhaling og trær og busker ble beskåret iht borettslagets vedlikeholdsplan for grøntområder. Plattingene ved inngangspartier Selvbyggerveien 135 og 141 ble fornyet da setninger førte til skader og plattingene har blitt til snublefeller. Varmekablene i bakken ble kontrollert og skadene ved Selvbyggerveien 40 og 141 utbedret.

Oppfølging vaktmester – Daglig drift av borettslaget

Styret har det siste året aktivt jobbet med å få på plass arbeidsinstrukser og -rutiner, gjennomført kurs samt jobbet med en ny arbeidskontrakt, som svarer de gjeldende kravene, til borettslagets vaktmester.

Vaktmesteren flyttet i juli 2024 ut av Oslo og valgte i slutten av september å si opp jobben sin med virkning 01.januar 2024. Store deler av høsten og vinteren har vaktmesteren vært sykmeldt. Styret overtok den daglige driften av borettslaget fra begynnelsen av oktober. Med vintersesongen nært forestående gjennomførte styret flere møter og befaringer med forskjellige firmaer og privatpersoner og klarte å lande en avtale til håndbrøyting og strøing av stikkveier med ABMAS Fireproof. I tillegg ble det inngått en avtale med en beboer, som utfører vaktmesteroppgaver etter bestilling fra styret.

Allerede i juli inngikk borettslaget en avtale om strøing av internveier med vaktmesterkompaniet, som fra før av hadde ansvar for brøyting av disse.

Diverse

33 leiligheter har skiftet eier i Skauen borettslag i 2024.

12 leiligheter var registrert bruksoverlatt per 31.12.2024.

Selskapet har én juridisk andelseier, Oslo kommune v/ Boligbygg KF, som eier 7 andeler.

Styret har håndtert tre forsikringssaker i 2024. To av dem ble avsluttet, den tredje gjelder kollisjonen av en søppelbil til Renovasjonsetaten og er pågående.

Det ble gjennomført to skrotinnsamlinger – en på våren og en på høsten. Grunnet den gode erfaringen fra høsten 2023 fortsatte Skauen borettslag med komprimatorbil. Borettslaget sparer på dette grepet ca. 70.000 kr i året sammenlignet med de tradisjonelle containerne. I tillegg bortfaller oppfølging og etterarbeid.

Det har vært tre lekkasjer på varmeanlegget (januar og september 2024, januar 2025). Den største lekkasjen oppstod i en leilighet og førte til store skader på den. Leiligheten var ubeboelig i lang tid. Styret oppfordrer igjen alle beboere til å ta en jevnlig sjekk av radiatorene og rør for lekkasjer for å forhindre dyre skader og driftsstans på anlegget.

Styret satt søppelhåndteringen i Skauen borettslag på dagsorden etter at det viste seg at en del beboere ikke følger reglene og mange ting, som ikke skal kastes i sjaktene, havnet i søppelrommene eller -containere, søppelposene ikke ble knyttet riktig eller søpla ble kastet direkte inn i sjakta. Søppelrommene ble vasket en gang og containere to ganger i 2024. Dette kostet borettslaget nesten 80.000 kr. Styret gikk kontrollrunder – i perioder daglig – og beboerne ble jevnlig minnet på hvordan søppel skal håndteres. I en oppgang ble sjaktene stengt i en lengre periode og beboerne måtte kaste søpla direkte i containeren. Styret oppfordrer alle beboere til å følge reglene for søppelhåndtering. Hvis borettslaget faller tilbake til gamle dårlige vaner vil alle sjaktene stenges og borettslaget vurdere annen avfallsløsning.

Styret bruker felles sms-varslingsystem og sender ut beboerinformasjon og andre viktige beskjedder per e-post for å spare miljøet. Styret er bestrebet å holde borettslagets nettside skauen.borettslag.net oppdatert og så attraktiv som mulig.

Det ble gjennomført et førstehjelpskurs og en brannøvelse for beboerne i mai. Det ble anskaffet en hjertestarter, som er plassert ved siden av styrets postkasse på garasjeveggen mellom Selvbyggerveien 135 og 137 ved grussiloen. Hjertestarteren er tilgjengelig for alle 24/7 og registrert i hjertestarterregisteret. Brannslukningsapparater ble anskaffet og delt ut i flere omganger. Likevel er det ca. 40 leiligheter, som fortsatt ikke har byttet sitt gamle brannslukningsapparat. Disse blir enda en gang bedt om å ta kontakt med styret for å bytte til godkjent brannslukningsapparat.

Tørkemaskinene i vaskeriene Selvbyggerveien 44 og 52 ble rensset og slitte deler ble erstattet.

I mai ble det gjennomført en dugnad, der mange engasjerte beboere bidro med alt fra kaker til hagearbeid. En spesiell takk til arboristen som hjalp oss med trær og planter, og til alle som hjalp til med å rake, luke, plante, feie og fjerne uønskede arter.

Det ble ikke avholdt sommerfest i 2024, da det ikke kom respons fra beboerne ifm organisasjon og gjennomføring av en slik fest og styret pga. mange prosjekter ikke selv hadde kapasitet til gjennomføring av festen.

Styret ønsker å rette en stor takk til de beboerne, som organiserte og gjennomførte vellykkete julegrantenning og juleverksted.

Styret har utover de ovennevnte sakene og prosjektene administrert fellesvaskerier og parkering, behandlet henvendelser og klager fra beboere, administrert nøkler, håndtert flere forsikringssaker samt løpende drift og vedlikehold og saker i tilknytning til dette.

Det er mange engasjerte beboere i borettslaget, som kontakter styret per e-post eller over kontaktskjemaet som ligger på nettsiden til Skauen borettslag. Siden sensommeren 2024 har antall daglig mottatte e-poster eksplodert. Der det før var ca. 40-50 henvendelser fra beboere per uke er vi nå oppe i 20-40 henvendelser daglig. Mange av henvendelsene er besvart fra før av i beboerinformasjon eller på nettsiden til Skauen borettslag. Styret har opprettet en egen fane "ofte stilte spørsmål", der mange viktige temaer blir behandlet. Styret oppfordrer beboerne på det sterkeste til å bruke informasjonen som ligger på nettsiden skauen.borettslag.net.

Styret har vært i kontakt med flere leverandører av individuell måleravlesning og hentet inn priser iht. generalforsamlingsvedtaket fra 2023. Resultatet presenteres på en ekstraordinær generalforsamling i 2025.

Styret har dessverre ikke fått gjennomført planlagt vask av takene i 2024. Disse arbeidene skulle utføres internt av vaktmesteren og var blant annet grunnen for anskaffelsen av robotgressklippere. Pga. mye sykdom ved vaktmester måtte disse arbeidene utsettes og er planlagt gjennomført i 2025 av ekstern tilbyder.

Ved en kontroll ble det funnet mange skader på takrenner og -nedløp. Disse var det planlagt å fikse høsten 2024, men firmaet som fikk oppdrag forskjøv gjennomføringen flere ganger og arbeidene ble ikke utført i 2024. Arbeidene vil gjennomføres i 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

HUSORDENSREGLER FOR SKAUEN BORETTSLAG

GENERELT

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. I kraft av å være andelseier er man forpliktet til å følge boligselskapets ordensregler, vedtekter og lovgivning for øvrig. Det gjøres spesielt oppmerksom på at ordensreglene utgjør en del av pliktene i boligselskapet, og at brudd på disse anses som mislighold etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00 på hverdager, men fra kl. 24.00 på lørdager. Banking, boring og annet støyende arbeid o.l. er ikke tillatt i tiden fra kl. 22.00 til 08.00 på hverdager eller på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager, ei heller etter kl. 18.00 på lørdager og dager før lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.

Musikkøvelser er ikke tillatt på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager eller mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager, og etter kl. 17.00 på lørdager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med borettslagets styre og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leiligheter.

Vis hensyn.

BALKONGER

Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen. Balkongen må ikke benyttes til oppbevaringsplass for uvedkommende ting, og balkongen skal til enhver tid være fri for snø.

Blomsterkasser på balkongen kan henge både på innsiden og utsiden av balkongen.

Høylytt spilling av musikk er forbudt.

Småvask kan tørkes på balkongen så sant det benyttes lave tørkestativer.

Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.

TRAPPEOPPGANG, KJELLER OG LOFT

Røyking og bruk av åpen flamme i kjeller, loft og oppganger er ikke tillatt. Vask og renhold av trapperomsvinduer utføres av eksternt firma hver uke. Loftsgulv rengjøres hver vår og høst, fellesarealer i kjeller rengjøres hver måned. Sammenslåingsleiligheter (5-roms) betraktes som 2 enheter (leiligheter). Turnusliste lages av blokkens tillitsvalgte. Trappeoppgangene skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som ski, kjelker, sykler, baller og lignende. Barnevogner kan plasseres under trapp i perioden de er i bruk. Styret kan ellers gi tillatelse til oppbevaring under trapp i spesielle tilfeller. Utgangsdører skal være låst etter kl. 22.00. Unødig opphold, lek eller støy i kjeller, loft og trappeoppganger er ikke tillatt.

SØPPEL - AVFALL

Husholdningsavfall kan kastes i søppelsjaktene og all søppel skal være godt innpakket. Følg bruksanvisningen for søppelsjaktene.

Papir- og glassavfall kastes i spesialcontainere som er satt ut i borettslaget. Hver vår og høst settes containere ut i borettslaget til annet avfall.

BAD, WC, KRANER, LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes så mye oppvarmet at ikke vannet i ledninger fryser, og alle beboere skal vite hvor stoppekran for vannet er til sin leilighet. Vedlikehold av kraner og avløp er hver enkelt beboers ansvar. Arbeid i baderom - som installasjoner og legging av gulvbelegg, må utføres av fagfolk. Den enkelte andelseier er ansvarlig for skader på naboileiligheter og fellesanlegg dersom skaden skyldes ufagmessig utført arbeid.

Krav til fremtidige baderomsutbedringer:

Krav spesifisert under gjelder i forhold til baderomsutbedringer i borettslaget. Krav er satt for å kvalitetssikre håndtverkstjenester slik at både borettslaget og andelseier oppnår en fullgod kvalitet på arbeider, og dermed unngår framtidige økonomiske og praktiske problemer.

A. Byggemeldingspliktige arbeider etter plan- og bygningsloven

1. Kopi av ferdigattest fra kommunen skal forelegges styret.

B. Ikke byggemeldingspliktige arbeider

1. Firma skal være lokalt eller sentralt godkjente iht. forskrift for godkjenning av foretak.
2. Foretaket skal være godkjent for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven iht. godkjenningskodene:

UTF 260.1. Utførelse av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1.

KUT 260.1. Tverrfaglig kontroll av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1.

3. Arbeidene skal utføres iht. våtromsnormen.

4. Ved ferdig utførelse skal kvittering på ferdig utført arbeide fra foretaket forelegges styret. Foretakets navn med godkjenningskoder må stå på kvitteringen.

Oppfyllelse av krav vil være andelseiers garanti for at eventuelle framtidige tilsvarende utbedringsarbeider i borettslagets regi – ikke belastes andelseier som utbedrer i privat regi. Ved manglende oppfyllelse av krav, kan styret gi pålegg om umiddelbar omgjøring/oppretting av arbeider.

Utlufting gjennom entrèdør er ikke tillatt. Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid om gangen. La aldri vinduene stå oppe i lengre tid om gangen når det skal luftes i den kalde årstiden. For hybelleilighetene er det ikke tillatt å lufte gjennom nødutgangsvindu.

Trapperomsvinduer skal vanligvis være lukket og settes bare opp når lufting er nødvendig.

Det er ikke tillatt å tilkoble ventilatorer eller egne vifter til det interne ventilasjonsanlegget på kjøkken og baderom. Dette er for å hindre ubehagelig lukt og matos til naboileiligheter.

VEIER, GRØNTANLEGG OG LEKEPLASSER

Parkering og unødvendig kjøring på stikkveier er ikke tillatt. Vask, reparasjoner, smøring o.l. av kjøretøy skal ikke finne sted på borettslagets område.

Vern om planter og beplantninger, spesielt om våren. Plener kan benyttes til ballspill, men i god avstand fra blokkene. Benytt i størst mulig utstrekning avsatte områder til lek. Vaktmester skal holde veier og grøntanlegg i orden, venn derfor barna til å følge hans anvisninger.

Høylytt spilling av musikk på borettslagets område er ikke tillatt.

Legg ikke ut mat til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

VASKERIER, TØRKEPLASSER OG BANKEPLASSER

Vaskeriene har egne ordensregler som er oppslått i vaskeriene.

Småvaskestativene kan kun benyttes til tørk av lettere vask. Tørkeplassen kan benyttes fra kl. 08.00 til kl. 22.00 på hverdager og fram til kl. 17.00 på lørdager og dager før lovbestemte helligdager.

Matter, tepper og tøy kan bankes fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og fram til kl. 17.00 på lørdager og dager før lovbestemte helligdager.

Banke- og tørkeplasser skal ikke brukes på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å ha dyr i borettslaget uten å ha innhentet tillatelse fra styret gjennom godkjent søknad. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Søknadsskjema for dyrehold, med erklæring om ansvar og plikter ved dyrehold, vedlegges husordensreglene og kan fås utlevert ved henvendelse til styret, eller lastes ned fra borettslagets nettside. www.skauen.borettslag.net

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.

BRANNVERN

I hver leilighet skal det være minst ett brannslukningsapparat og en røykvarsler.

Beboerne er pålagt å kontrollere at røykvarsler fungerer. Bytt batterier i røykvarsler ved behov og vend pulverapparatet minst en gang i året.

Brannforskriftene setter grenser for hva som kan lagres i kjeller og på loft, følg disse.

Rømningsluke på balkong skal være lett tilgjengelig, og den skal ikke være tildekket.

Beboerne må melde i fra til styret ved feil eller mangler på slukkeutstyr eller røykvarsler, slik at dette kan repareres evt. byttes ut. Beboerne må også melde i fra til styret ved feil, mangler eller rot i forbindelse med rømningsveier og andre tiltak tilknyttet brannvernarbeidet.

ANNET

Bygningsmessige endringer i leilighetene tillates kun med godkjennelse fra styret og skal utføres på en fagmessig riktig måte.

Markiser, skilt, flaggstenger og andre gjenstander må ikke anbringes utvendig på bygningen uten tillatelse fra styret.

Antenner i tillegg til det oppsatte fellesanlegg tillates ikke, heller ikke tilkobling av amatørsender.

Respektør skiltingen i borettslaget.

FRAMLEIE

Framleie må godkjennes av borettslagets styre. Det er vedtatt egne retningslinjer for styret i framleiesaker. Innehaver av leiligheten har det fulle ansvar overfor borettslagets for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av eventuell framleier.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styret eller USBL til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene. Styrets bestemmelser og anvisninger blir gitt gjennom vaktmester, tillitsmann eller rundskriv.

Henvendelser til styret angående husordensreglene skal skje skriftlig.

Alle henvendelser til vaktmester skal skje i hans arbeidstid. Henvendelser utenom arbeidstiden skal skje skriftlig og legges i oppsatt kasse ved vaktmesterleiligheten i Selvbyggervn. 137. Respektør vaktmesterens fritid.

**FØLG HUSORDENSREGLENE -
SÅ ER DU MED PÅ Å SKAPE ET GODT BOMILJØ I SKAUEN BORETTSLAG**

(vedtatt på generalforsamlingen 18.03.96, sist endret på generalforsamlingen den 04.05.2023)

Søknad om dyrehold

Undertegnedeadresse.....søker herved om å holde.....Begrunnelsen er.....

.....

.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, allergireaksjoner eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakt.

.....,den...../.....Andelseierens underskrift.....

-
1. Styret gir tillatelse til å holde.....på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av.....

.....

....., den...../..... Styrets leder:.....

Husordensregler for Skauen Borettslag

1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Regler for parkering, bruk av vaskeriene, trimrom, hobbyrom, retningslinjer for grøntområder, krav til baderomsutbedring og annet, er også å anse som en del av husordensreglene.

2. Ro i borettslaget

- Det skal være ro mellom klokken 22:00–07:00, men fra 24:00 på lørdager.
- Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. skal beboere henge opp nabovarsel i begge oppgangene i blokka senest 3 dager før arbeidet starter. Varselet skal inneholde dato og tidspunkt for når støyende arbeid vil foregå, samt kontaktinformasjon. Arbeider som medfører støy tillates i tidsrommet:
 - hverdager klokken 07:00–20:00
 - lørdager klokken 10:00–18:00
- Musikkøvelser tillates
 - hverdager klokken 07:00–20:00
 - lørdager klokken 10:00–18:00
- På søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager tillattes ikke støyende arbeid og musikkøvelser.
- Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med borettslagets styre og med samtykke fra beboerne i tilstøtende leiligheter.
- Høylytt musikk utendørs er ikke tillatt (gjelder også balkong).

3. Balkonger

- Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen.
- Balkongen må ikke benyttes til oppbevaringsplass for uvedkommende ting.
- Balkongen skal til enhver tid være fri for snø.

- Blomsterkasser på balkongen kan henge både på innsiden og utsiden av balkongen. Blomsterkasser på utsiden må tas inn om vinteren, drenes bort fra balkongen og være forsvarlig festet.
- Småvask kan tørkes på balkongen så sant det benyttes lave tørkestativer.
- Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.
- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på balkongen.

4. Trappeoppgang, kjeller og loft

- Røyking og bruk av åpen flamme i kjeller, loft og trappeoppganger er ikke tillatt.
- Trappeoppgangene skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som ski, kjelker, sykler, baller og lignende.
- Barnevogner kan plasseres under trapp i perioden de er i bruk. Styret kan gi tillatelse til oppbevaring under trapp i spesielle tilfeller.
- Unødvendig opphold, lek eller støy i kjeller, loft og trappeoppganger er ikke tillatt.
- Trapperomsvinduer skal vanligvis være lukket og settes bare opp når lufting er nødvendig.
- Oppbevaring av brennbare væsker (bensin, parafin) e.l. samt gasser (propan) er forbudt i kjellere, loft og fellesrom.

5. Avfall

- Søppelsjaktene er kun til husholdningsavfall.
- All søppel skal være godt innpakket og poser skal knyttes igjen med dobbelknute.
- Avfall skal kildesorteres.
- Papir- og glass/metall-avfall kastes i spesialcontainere som er satt ut i borettslaget.
- Batterier kastes i batteribeholder satt ut av borettslaget, eller leveres inn på godkjent resirkuleringsstasjon.
- Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
- iSekk og annen bortkjøring av avfall fra oppussing skal følge styrets gjeldende regelverk for bestilling av avfallshåndtering i privat regi.

6. Varme, ventilasjon og sanitær

- Alle rom må holdes så mye oppvarmet at ikke vannet i ledninger fryser.
- Hver beboer skal vite hvor stoppekranene for vannet til sin leilighet er.
- Vedlikehold av kraner og avløp er hver enkelt beboers ansvar.
- Før arbeid med rehabilitering av bad påbegynnes, må det sendes skriftlig søknad til og få godkjenning av styret. Skriftlig søknad, som inneholder beskrivelse av

planlagte arbeider, informasjon om involverte firmaer, tidsrom sendes til styret før kontrakt inngås. Når styret har godkjent søknaden skal beboere i hele blokken varsles. Etter ferdigstilling leveres ferdigattest og FDV-dokumentasjon til styret. Borettslaget har egne krav til baderomsutbedringer som må følges (se eget dokument).

- Skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Beboerne skal søke å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Meld fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- Utlufting gjennom entrédør er ikke tillatt.
- La aldri vinduene stå oppe i lengre tid om gangen når det skal luftes i den kalde årstiden. For hybelleilighetene er det ikke tillatt å lufte gjennom nødutgangsvindu.
- Det er ikke tillatt å tilkoble ventilatorer eller egne vifter til det interne ventilasjonsanlegget på kjøkken og baderom.

7. Uteområdene

- Parkering og unødvendig kjøring på stikkveier er ikke tillatt.
- Se egne regler for borettslagets parkering- og garasjeplasser.
- Vask, reparasjoner, smøring o.l. av kjøretøy skal ikke finne sted på borettslagets område.
- Vern om planter og beplantninger, spesielt om våren.
- Plener kan benyttes til ballspill, men i god avstand fra blokkene. Benytt i størst mulig utstrekning områder avsatt til lek.
- Legg ikke ut mat til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
- Matter, tepper og tøy kan bankes fra kl. 08.00 til kl. 20.00 men ikke på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.
- Ved planting eller lignende er det retningslinjer for grøntområder som må følges.

8. Vaskeri

- Vaskeriene har egne ordensregler som er oppslått i vaskeriene.

9. Dyrehold

- Det er ikke tillatt å ha dyr i borettslaget uten å ha innhentet tillatelse fra styret gjennom godkjent søknad.
- Søknadsskjema for dyrehold, med erklæring om ansvar og plikter ved dyrehold, fås utlevert ved henvendelse til styret, eller lastes ned fra borettslagets nettside www.skauen.borettslag.net
- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.

10. Brannvern

- I hver leilighet skal det være minst ett godkjent brannslukningsapparat og en røykvarsler.
- Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Eier av leiligheten har ansvaret for at røykvarsleren fungerer som den skal. Dette innebærer å sikre at den er riktig installert, at batteri skiftes hvert år, og at den testes jevnlig.
- Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Brannslukningsapparatet skal vendes minst en gang i året.
- Beboerne må reparere eller bytte røykvarsler/ brannslukningsapparat ved feil eller mangler.
- Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.
- Se for øvrig egen branninstruks.
- Brannforskriftene setter grenser for hva som kan lagres i kjeller og på loft, følg disse.
- Rømningsluke på balkong skal være lett tilgjengelig, og den skal ikke være tildekket.
- Beboerne må melde ifra til styret ved feil, mangler eller rot i forbindelse med rømningsveier og andre tiltak tilknyttet brannvernarbeidet.

11. Annet

- Bygningsmessige endringer i leilighetene tillates kun med godkjennelse fra styret. Det vil bli stilt krav om at relevant dokumentasjon forelegges styret i ettertid.
- Alle vinduer skal ha sprosser.

- Markiser, skilt, flaggstenger og andre gjenstander må ikke anbringes utvendig på bygningen uten tillatelse fra styret.
- Antenner i tillegg til det oppsatte fellesanlegg tillates ikke, heller ikke tilkobling av amatørsender.
- Respekter skiltingen i borettslaget.

12. Framleie

- Framleie må godkjennes av borettslagets styre.
- Det er vedtatt egne retningslinjer for styret i framleiesaker. Innehaver av leiligheten har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av eventuell framleier.

13. Meldinger og henvendelser

- Meldinger fra borettslagets styre eller USBL til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder som tillegg til husordensreglene.
- Henvendelser til styret skal skje skriftlig.

14. Brudd på ordensreglene

- Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2025

Valgkomiteen i Skauen borettslag har i perioden 2024-2025 arbeidet med utgangspunkt i at følgende verv er på valg ved generalforsamlingen 2025:

- **Styreleder (velges for to år av gangen)**
- **To styremedlemmer (velges for to år av gangen)**
- **Tre varamedlemmer (velges for ett år av gangen)**
- **Tre medlemmer av valgkomité (velges for ett år av gangen)**

Valgkomiteen har utført sitt arbeide med ambisjoner om å kunne legge frem en innstilling som på en god måte ivaretar borettslagets behov for et styre med utfyllende kompetanse, en god kjønnsbalanse og en god representasjon av borettslagets ulike grupper beboere.

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med sittende styre for å innhente informasjon om styrets perspektiver på aktuelle kompetanseområder og styrets arbeidsoppgaver, og ved tre anledninger sendt ut informasjonsskriv til andelseierne i Skauen borettslag med informasjon om de ulike vervene og oppfordring om å stille til valg.

Det har vært gjennomført samtaler med alle kandidater for å kartlegge kompetanseområder og kapasitet, og på bakgrunn av dette har valgkomiteen satt sammen en innstilling vi mener vil ivareta borettslagets behov for et styre med en utfyllende sammensetning av kompetanseområder på en best mulig måte.

Det er viktig for valgkomiteen å understreke at alle innmeldte kandidater besitter kompetanse som er verdifull for borettslaget, og at vi i vår innstilling har måttet gjøre et utvalg for å fylle de ledige posisjonene med kompetanse som i størst mulig grad ivaretar borettslagets behov for et helhetlig kompetansegrunnlag i styret. Vi er igjen i den heldige situasjon at vi har flere kandidater enn det er ledige verv til, og håper kandidater som ikke blir valgt i denne omgang vil melde seg til tjeneste igjen ved neste mulighet.

På følgende side presenteres valgkomiteens innstilling med en kort oversikt over kandidatenes erfaring og kompetanseområder slik vi har blitt gjort kjent med dem.

- **Styreleder: Sascha Mokry**
Sascha Mokry har lang erfaring fra styrearbeid i Skauen borettslag, og har sittet som styreleder i inneværende periode. Sascha har god teknisk kompetanse og en meget god arbeidskapasitet. Valgkomiteen mener Sascha vil kunne tjene borettslaget også i kommende periode. Sascha har takket ja til gjenvalg
 - **Styremedlem: Bjørn Berdahl**
Bjørn Berdahl har god digital kompetanse og erfaring fra styrearbeid i inneværende periode. Bjørn kjenner godt til drift av borettslagets tekniske systemer. Valgkomiteen mener Bjørns kompetanse vil være en styrke for borettslaget også i kommende periode. Bjørn har takket ja til gjenvalg.
 - **Styremedlem: Sigrid Torbjørnsrud**
Sigrid Torbjørnsrud har erfaring fra styreverv i Skauen fra tidligere, og kjenner borettslaget godt. Sigrid har kompetanse på digital kommunikasjon og et engasjement for borettslagets fellesområder valgkomiteen mener vil være en styrke for borettslaget.
 - **Varamedlem: Andreas Torp**
Andreas Torp har erfaring fra styrearbeidet i Skauen borettslag fra inneværende periode, og arbeider daglig med drift av eiendom. Andreas har erfaring med eiendomsdrift både i Skauen og fra sitt arbeid. Valgkomiteen mener Andreas vil være av stor verdi for borettslaget også i kommende periode. Andreas har takket ja til gjenvalg.
 - **Varamedlem: Jarl Gabrielsen**
Jarl Gabrielsen har lang erfaring fra styrearbeid i Skauen borettslag og kompetanse innen elektro og generell driftteknikk gjennom mange år i styret. Valgkomiteen mener Jarls kjennskap til borettslaget og kompetanse vil være verdifullt for borettslaget også i kommende periode. Jarl har takket ja til gjenvalg.
 - **Varamedlem: Maja Dervisevic**
Maja Dervisevic har god kompetanse innen IT-systemer og utarbeidelse av rutiner. Hun har kapasitet til å bidra i styrearbeidet. Valgkomiteen mener Majas kompetanse vil være av stor verdi for styret, da dette er kompetanseområder som har vært særlig etterspurt av styret for kommende periode.
 - **Valgkomité**
Det har dessverre ikke lyktes valgkomiteen å finne kandidater som er villige til å påta seg et verv i valgkomiteen. Vi ser oss derfor nødt til å levere en ufullstendig innstilling, og håper aktuelle kandidater til dette vervet melder seg på generalforsamlingen.
- I tillegg til de ovennevnte har valgkomiteen intervjuet én kandidat som dessverre ikke fikk plass i vår innstilling i denne omgang. Vi presenterer ham likevel her for å gi beboerne et best mulig utgangspunkt for å gjøre et godt valg på generalforsamlingen.
- **Kandidat til styremedlem: Frank Pettersen**
Frank Pettersen har lang erfaring fra eiendomsdrift gjennom sitt arbeid som driftsleder. Er utdannet ingeniør i automasjon, har god kompetanse på ventilasjons- og VVS-systemer, samt databasekompetanse.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Skauen Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - Tonsenhagen velhus, Selvbyggerveien 102 B

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Skauen Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Skauen Borettslag

Tidspunkt: 13.10.25 kl 09:00 til 15.10.25 kl 23:00

Sted: Digitalt via Bonabo på usbl.no

Høringsperiode: 13.10.2025 09.00 - 14.10.2025 12.00

Stemmeperiode: 14.10.2025 14.01 - 15.10.2025 23.00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Valg av valgkomite

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før mandag 13.10.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Saker til behandling

2.1 Valg av valgkomite

I borettslag og sameier er det eierne som velger et styre som skal representere dem og ivareta deres interesser gjennom en god og forsvarlig drift av boligselskapet. Styrets sammensetning er avgjørende for hvor godt de klarer dette arbeidet.

Valgkomitéens funksjon er i all hovedsak å bistå generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre. De rekrutterer mulige kandidater og kommer med en innstilling til hvem de mener bør sitte i styret. I Skauen borettslag pleier valgkomitèen å bestå av tre medlemmer.

Ved ordinær generalforsamling i mars kunne det ikke velges en valgkomitè da det ikke fantes kandidater og det ble vedtatt å velge medlemmene av valgkomitèen på en ekstraordinær generalforsamling.

Styret i Skauen borettslag har snakket med flere beboere og tre andelseiere har sagt seg villige til å stille som kandidat til valgkomitèen: Rachel Gabrielsen, Helene Langsether og Haldor Røyne.

Forslag til vedtak: Rachel Gabrielsen, Helene Langsether og Haldor Røyne velges som medlemmer av valgkomitèen til Skauen borettslag.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skauen Borettslag torsdag 13.03.2025
kl. 18:00 Tonsenhagen velhus, Selvbyggerveien 102 B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Andrea Rønvik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 35

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 37

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Mottok benkeforslag på kr 400.000,-

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 400.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Engangsoverføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok, med alminnelig flertall, å overføre 1 700 000 kr av overskuddet fra regnskapsåret 2024 til vedlikeholdsfondet med umiddelbar virkning.

5.2 Økning av fast overføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok, med alminnelig flertall, å utvide høyden av det faste månedlige beløpet etter fordelingsnøkkelen fra og med 01. juli 2025 med 2% av felleskostnader drift.

Det faste månedlige beløpet er heretter 5% av felleskostnader for drift.

5.3 Nye husordensregler for Skauen borettslag

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok, med alminnelig flertall, de foreslåtte husordensreglene.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Sascha Mokry for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Berdahl for 2 år.

Valgt ble: Sigrid Thorbjørnsrud for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Jarl Gabrielsen for 1 år.

Valgt ble: Andreas Torp for 1 år.

Valgt ble: Maja Dervisevic for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling.

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:

Ingen valgt.

Styret tar med valg av valgkomite på neste ekstraordinære generalforsamling.

Møte hevet: 19:30

Styrets sammensetting etter generalforsamling:

Styreleder, Sascha Mokry (2025-2027)

Styremedlem, Nils Dyrnes (2024-2026)

Styremedlem, Sille Ohrem (2024-2026)

Styremedlem, Bjørn Berdahl (2025-2027)

Styremedlem, Sigrid Thorbjørnsrud (2025-2027)

Varamedlem, Andreas Torp (2025-2026)

Varamedlem, Jarl Gabrielsen (2025-2026)

Varamedlem, Maja Dervisevic (2025-2026)

Protokoll for Skauen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	14.03.2025
Protokollvitne	Andrea Rønvik (sign.)	14.03.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Skauen Borettslag
13-15.10.2025 - Digitalt via Bonabo på usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Sascha Mokry

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 57

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 57

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:

Rachel Gabrielsen, Helene Langsether og Haldor Røyne velges som medlemmer av valgkomitèen til Skauen borettslag.

Vedtak:

Rachel Gabrielsen, Helene Langsether og Haldor Røyne ble valgt som medlemmer av valgkomitèen.

Protokoll ekstraordinært møte for Skauen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Pedersen (sign.)	16.10.2025
Protokollvitne	Sascha Mokry (sign.)	16.10.2025

Vedtekter

for

Skauen borettslag org nr 948 677 202

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8. desember 1955
med senere endringer, og sist den 4. mai 2023

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Skauen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.
- (4) 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.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseier med tilstøtende leilighet forkjøpsrett dersom denne har til hensikt å slå sammen en treroms- og en ettroms leilighet til en femroms leilighet. Deretter følger forkjøpsrett for andre andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, 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 andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Det gis ikke anledning til å fjerne radiatorer i leiligheter, og det skal normalt ikke skiftes radiatorer med mindre det er noe feil på radiatorer som tilsier at de må skiftes. Dersom det skal skiftes radiatorer eller ventiler må det søkes styret i forkant av utførelse. Utskifting av radiatorer og ventiler skal primært skje utenfor fyringssesongen, og radiatorer skal skiftes til radiatorer med samme heteflate som radiatoren som skiftes ut.

Andelseier er ansvarlig for tilstrekkelig oppfylling av vann og utlufting i alle leiligheter som blir berørt av radiator- eller ventilskiftet. Andelseiere som fjerner radiatorer eller som endrer radiatorstørrelse er ansvarlig for eventuelle økonomiske konsekvenser dette medfører på det felles varmeanlegget. Borettslaget kan kreve tiltaket omgjort dersom andelseier gjør endringer på varmeanlegget innenfor egen leilighet uten at dette på forhånd er godkjent av styret.

Borettslaget er ikke ansvarlig for manglende varmeleveranse til en enkeltleilighet dersom installert effekt på radiatorer er redusert fra opprinnelig installert effekt i leiligheten.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Ved utskifting av vinduer og ytterdører inkludert balkongdører, skal den/de aktuelle andelseiere bære kostnadene ved et særskilt tillegg til ordinære månedlige felleskostnader.

(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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er fortrinnsvis to år, men kan ved særskilte tilfeller settes til ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 forretningsfører 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 laget 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, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Valg av valgkomité.
5. Eventuelt valg av revisor.
6. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmeliikhet avgjøres 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 framtrødende 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr 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 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Skauen Borettslag

1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Regler for parkering, bruk av vaskeriene, trimrom, hobbyrom, retningslinjer for grøntområder, krav til baderomsutbedring og annet, er også å anse som en del av husordensreglene.

2. Ro i borettslaget

- Det skal være ro mellom klokken 22:00–07:00, men fra 24.00 på lørdager.
- Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. skal beboere henge opp nabovarsel i begge oppgangene i blokka senest 3 dager før arbeidet starter. Varselet skal inneholde dato og tidspunkt for når støyende arbeid vil foregå, samt kontaktinformasjon. Arbeider som medfører støy tillates i tidsrommet:
 - hverdager klokken 07:00–20:00
 - lørdager klokken 10:00–18:00
- Musikkøvelser tillates
 - hverdager klokken 07:00–20:00
 - lørdager klokken 10:00–18:00
- På søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager tillattes ikke støyende arbeid og musikkøvelser.
- Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med borettslagets styre og med samtykke fra beboerne i tilstøtende leiligheter.
- Høylytt musikk utendørs er ikke tillatt (gjelder også balkong).

3. Balkonger

- Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen.
- Balkongen må ikke benyttes til oppbevaringsplass for uvedkommende ting.
- Balkongen skal til enhver tid være fri for snø.

- Blomsterkasser på balkongen kan henge både på innsiden og utsiden av balkongen. Blomsterkasser på utsiden må tas inn om vinteren, drenes bort fra balkongen og være forsvarlig festet.
- Småvask kan tørkes på balkongen så sant det benyttes lave tørkestativer.
- Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.
- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på balkongen.

4. Trappeoppgang, kjeller og loft

- Røyking og bruk av åpen flamme i kjeller, loft og trappeoppganger er ikke tillatt.
- Trappeoppgangene skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som ski, kjelker, sykler, baller og lignende.
- Barnevogner kan plasseres under trapp i perioden de er i bruk. Styret kan gi tillatelse til oppbevaring under trapp i spesielle tilfeller.
- Unødvendig opphold, lek eller støy i kjeller, loft og trappeoppganger er ikke tillatt.
- Trapperomsvinduer skal vanligvis være lukket og settes bare opp når lufting er nødvendig.
- Oppbevaring av brennbare væsker (bensin, parafin) e.l. samt gasser (propan) er forbudt i kjellere, loft og fellesrom.

5. Avfall

- Søppelsjaktene er kun til husholdningsavfall.
- All søppel skal være godt innpakket og poser skal knyttes igjen med dobbelknute.
- Avfall skal kildesorteres.
- Papir- og glass/metall-avfall kastes i spesialcontainere som er satt ut i borettslaget.
- Batterier kastes i batteribeholder satt ut av borettslaget, eller leveres inn på godkjent resirkuleringsstasjon.
- Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
- iSekk og annen bortkjøring av avfall fra oppussing skal følge styrets gjeldende regelverk for bestilling av avfallshåndtering i privat regi.

6. Varme, ventilasjon og sanitær

- Alle rom må holdes så mye oppvarmet at ikke vannet i ledninger fryser.
- Hver beboer skal vite hvor stoppekranene for vannet til sin leilighet er.
- Vedlikehold av kraner og avløp er hver enkelt beboers ansvar.
- Før arbeid med rehabilitering av bad påbegynnes, må det sendes skriftlig søknad til og få godkjenning av styret. Skriftlig søknad, som inneholder beskrivelse av

planlagte arbeider, informasjon om involverte firmaer, tidsrom sendes til styret før kontrakt inngås. Når styret har godkjent søknaden skal beboere i hele blokken varsles. Etter ferdigstilling leveres ferdigattest og FDV-dokumentasjon til styret. Borettslaget har egne krav til baderomsutbedringer som må følges (se eget dokument).

- Skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Beboerne skal søke å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Meld fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- Utlufting gjennom entrédør er ikke tillatt.
- La aldri vinduene stå oppe i lengre tid om gangen når det skal luftes i den kalde årstiden. For hybelleilighetene er det ikke tillatt å lufte gjennom nødutgangsvindu.
- Det er ikke tillatt å tilkoble ventilatorer eller egne vifter til det interne ventilasjonsanlegget på kjøkken og baderom.

7. Uteområdene

- Parkering og unødvendig kjøring på stikkveier er ikke tillatt.
- Se egne regler for borettslagets parkering- og garasjeplasser.
- Vask, reparasjoner, smøring o.l. av kjøretøy skal ikke finne sted på borettslagets område.
- Vern om planter og beplantninger, spesielt om våren.
- Plener kan benyttes til ballspill, men i god avstand fra blokkene. Benytt i størst mulig utstrekning områder avsatt til lek.
- Legg ikke ut mat til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
- Matter, tepper og tøy kan bankes fra kl. 08.00 til kl. 20.00 men ikke på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.
- Ved planting eller lignende er det retningslinjer for grøntområder som må følges.

8. Vaskeri

- Vaskeriene har egne ordensregler som er oppslått i vaskeriene.

9. Dyrehold

- Det er ikke tillatt å ha dyr i borettslaget uten å ha innhentet tillatelse fra styret gjennom godkjent søknad.
- Søknadsskjema for dyrehold, med erklæring om ansvar og plikter ved dyrehold, fås utlevert ved henvendelse til styret, eller lastes ned fra borettslagets nettside www.skauen.borettslag.net
- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.

10. Brannvern

- I hver leilighet skal det være minst ett godkjent brannslukningsapparat og en røykvarsler.
- Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Eier av leiligheten har ansvaret for at røykvarsleren fungerer som den skal. Dette innebærer å sikre at den er riktig installert, at batteri skiftes hvert år, og at den testes jevnlig.
- Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Brannslukningsapparatet skal vendes minst en gang i året.
- Beboerne må reparere eller bytte røykvarsler/ brannslukningsapparat ved feil eller mangler.
- Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.
- Se for øvrig egen HMS- og brannverninstruks.
- Brannforskriftene setter grenser for hva som kan lagres i kjeller og på loft, følg disse.
- Rømningsluke på balkong skal være lett tilgjengelig, og den skal ikke være tildekket.
- Beboerne må melde ifra til styret ved feil, mangler eller rot i forbindelse med rømningsveier og andre tiltak tilknyttet brannvernarbeidet.

11. Annet

- Bygningsmessige endringer i leilighetene tillates kun med godkjennelse fra styret. Det vil bli stilt krav om at relevant dokumentasjon forelegges styret i ettetid.
- Alle vinduer skal ha sprosser.

- Markiser, skilt, flaggstenger og andre gjenstander må ikke anbringes utvendig på bygningen uten tillatelse fra styret.
- Antenner i tillegg til det oppsatte fellesanlegg tillates ikke, heller ikke tilkobling av amatørsender.
- Respekter skiltingen i borettslaget.

12. Framleie

- Framleie må godkjennes av borettslagets styre.
- Det er vedtatt egne retningslinjer for styret i framleiesaker. Innehaver av leiligheten har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av eventuell framleier.

13. Meldinger og henvendelser

- Meldinger fra borettslagets styre eller USBL til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder som tillegg til husordensreglene.
- Henvendelser til styret skal skje skriftlig.

14. Brudd på ordensreglene

- Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

(Vedtatt på generalforsamling 13.03.2025)

Regler for parkeringsplasser og garasjer i Skauen borettslag

1. Formål

Formålet med disse reglene er å samordne andelseieres interesser i forbindelse med drift, vedlikehold, tildeling og eventuell endring av borettslagets parkeringsplasser og garasjeplasser.

Skauen borettslag har

32 egne parkeringsplasser for utleie til andelseiere i borettslaget. Disse ligger på vestsiden av Selvbyggerveien som går igjennom borettslaget.

6 garasjer for utleie til andelseiere i borettslaget. Garasjene ligger mellom Selvbyggerveien 133 og 135.

Alle parkeringsplassene og garasjeplassene har infrastruktur for motorvarmer og elbil-lading. Garasjene er kollektivt brannforsikret av styret. Forsikringen dekker ikke løssøre i de enkelte garasjene, eller skader som den enkelte garasjeier påfører garasjeanlegget.

Parkeringsplassene og garasjeplassene ligger på borettslagets fellesareal og eies av borettslaget. Borettslaget v/styret forvalter plassene, innenfor reglene som følger nedenfor.

2. Styrets ansvar

Skauen borettslaget ved styret har ansvar for å forvalte og drifte borettslagets parkeringsplasser og garasjer.

- 2.1. Styret har ansvar for å leie ut parkeringsplasser og garasjer, mens USBL krever inn leie sammen med felleskostnader. Dersom styret finner det hensiktsmessig, skal det inngås skriftlige leieavtaler for parkeringsplassene.
- 2.2. Borettslaget besørger snøbrøyting og strøing.
- 2.3. Borettslaget skal håndtere eventuelle utvidelser/endringer av parkeringsplasser og garasjer.
- 2.4. Borettslaget besørger vedlikehold av asfalt.

3. Tildeling av parkeringsplasser og garasjer

- 3.1. Hver andel har kun lov til å leie 1 parkeringsplass, alternativt én garasjeplass. (Dette gjelder for parkeringsplasser og garasjer som det ble inngått leieavtale for etter 2014.)
- 3.2. Andelseiere som har garasje i Skauen garasjelag, har ikke anledning til å leie parkeringsplass eller garasje av Skauen borettslag. (Dette gjelder for parkeringsplasser og garasjer som det ble inngått leieavtale for etter 2014.)
- 3.3. Parkeringsplass eller garasjeplass kan ikke framleies til andre, verken i eller utenfor borettslaget.
- 3.4. Ledige parkeringsplasser tildeles til første andelseier på venteliste. Styret er forpliktet til å føre venteliste, og å oppdatere denne ved skriftlig henvendelse fra andelseiere som ønsker parkeringsplass.

- 3.5. Leie av parkeringsplass er ikke knyttet til én bestemt plass. Styret kan bytte om på tildelte plasser.
- 3.6. Garasjeplass tildeles etter utlysning fra styret til alle som leier parkeringsplass. Søker som har lengst ansiennitet i Skauen Borettslag vil få garasjeplassen.
- 3.7. Styret kan si opp en avtale om tildelt parkeringsplass dersom det er tungtveiende grunner til å prioritere andre formål, for eksempel infrastruktur i kommunens eller borettslagets regi.

4. Drift

Til å dekke løpende utgifter innkreves en månedlig leie for henholdsvis parkeringsplasser og garasjer. Månedlig leie fastsettes av styret, og formidles via borettslagets nettside skauen.borettslag.net. Styret kan endre leien med 1 måneds varsel til andelseier med tildelt plass.

- 4.1. Får en andelseier tildelt plass mellom første og siste dato i måneden, betales leien for hele måneden.
- 4.2. Sier en andelseier opp plassen mellom første og siste dato i en måned, betaler vedkommende leien ut måneden.
- 4.3. Styret kan endre/bytte om på tildelt parkeringsplass eller garasjeplass.

5. Andelseiernes forpliktelser

Andelseierne er forpliktet til å:

- 5.1. Betale leie for parkeringsplass/garasjeplass. Leien forfaller til betaling sammen med felleskostnader, jf. punkt 2.1.
- 5.2. Erstatte all skade på parkeringsplass eller garasje og tilhørende infrastruktur som skyldes andelseier eller andelseiers husstandsmedlemmer. Andelseier er forpliktet til å varsle styret skriftlig om eventuell skade.
- 5.3. Sørge for å bekoste innvendig vedlikehold av garasjen
- 5.4. Sørge for at garasjer til enhver tid er låst
- 5.5. Søke styret før eventuelle innvendige utbedringer av garasje, unntatt å sette opp hyller eller installere portåpner.
- 5.6. Andelseier har brukerplikt av sin parkeringsplass eller garasje. Med dette menes:
 - 5.6.1. Plassen skal benyttes av registrert motorkjøretøy som tilhører andelseier eller husstandsmedlem.
 - 5.6.2. Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering av motoriserte kjøretøy. Lagring av gjenstander på parkeringsplassen eller garasjeplass er ikke tillatt, selv om dette hører til kjøretøyet. Lagring av farlig avfall regnes som et vesentlig mislighold.
 - 5.6.3. Andelseier eller husstandsmedlem må ha disposisjonsrett over et registrert motorkjøretøy.
- 5.7. Er andelseier eller husstandsmedlem midlertidig uten disposisjonsrett over et registrert motorkjøretøy må det søkes om dispensasjon for punkt 5.6.3 til styret.

Dispensasjon kan maksimalt gis for ett år, før parkeringsplass/garasjeplass må gis videre etter regler om fordeling av plasser i punkt 3.

- 5.8. Parkere innenfor oppmerket og tildelt parkeringsplass

6. Mislighold

- 6.1. Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av leie, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på vedtektene. Ved vesentlig mislighold kan leieforholdet heves.



INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal)
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 7.938,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utrekninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.



RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

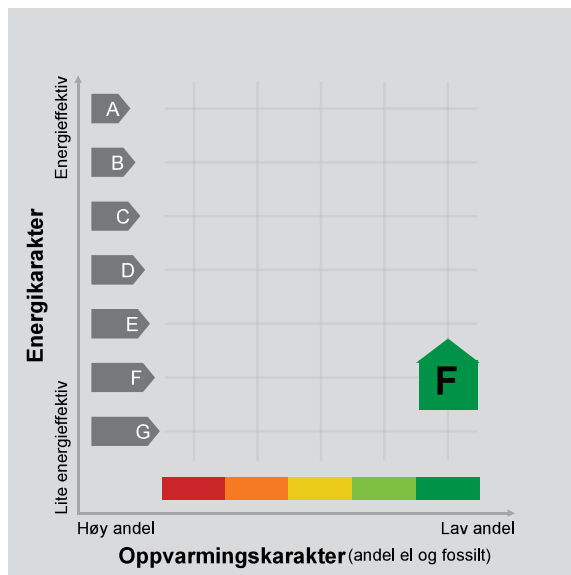
Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

ENERGIATTEST



Adresse	Selvbyggerveien 60
Postnummer	0591
Sted	OSLO
Kommunenamn	Oslo
Gårdsnummer	87
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80218443
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-186615
Dato	03.11.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

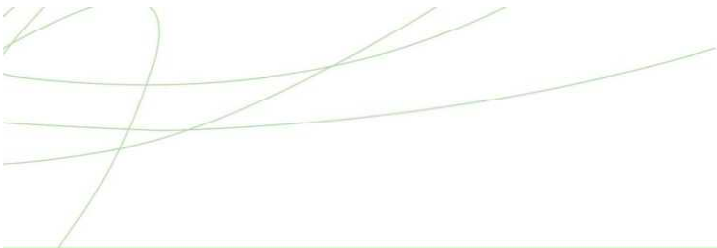
Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.



Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

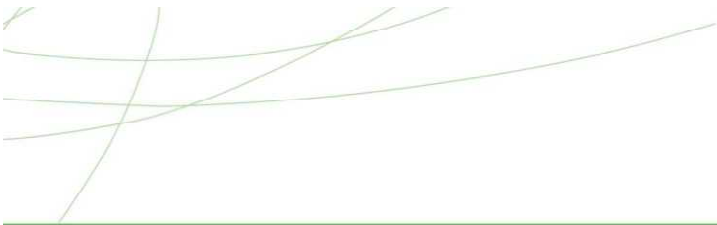
- **Følg med på energibruken i bustaden**
- **Tiltak utandørs**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

- **Skifte til sparepærer på utelys**
- **Termografering og tettleiksprøving**

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.





Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår	1953
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

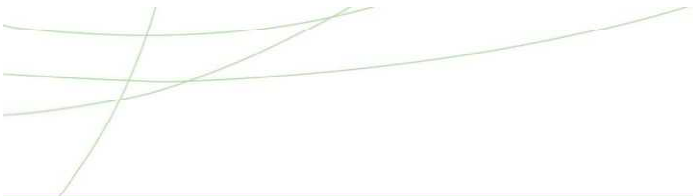
<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjembiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarer kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 2: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 4: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 7: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 9: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 10: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldt vatn. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 12: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindauge/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfallingslist med fugemasse, fugeskum eller strimlar av vindsperre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørrbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installering av ventilasjonsanlegg med varmeattvinnar til erstatning for mekanisk ventilasjon

Bustaden har mekanisk ventilasjon, det vil seie at luftutskiftinga (og det varmetapet som følgjer med) går føre seg utan varmeattvinning. Ein kan vurdere å installere eit balansert ventilasjonsanlegg, som gjev attvinning av varme frå avkastlufta. Eit nytt anlegg med både ur- og mengdestyring gjev høve til styring etter behov og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha eit vassbore eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg

Ein bør undersøkje om ventilasjonsanlegget gjev høve til trinnvis regulering av luftmengda (1, 2, 3 eller maks/normal/min) og eventuelt har urstyring kopla til denne funksjonen. Ein bør eventuelt ettermontere eit vekeur som styrer luftmengdene avhengig av brukstida. For bustader bør ikkje ventilasjonen stoppast når bustaden ikkje er i bruk, men det bør vere ein minsteventilasjon på ca. 0,2 l/s per kvadratmeter.

Tiltak på varmeanlegg

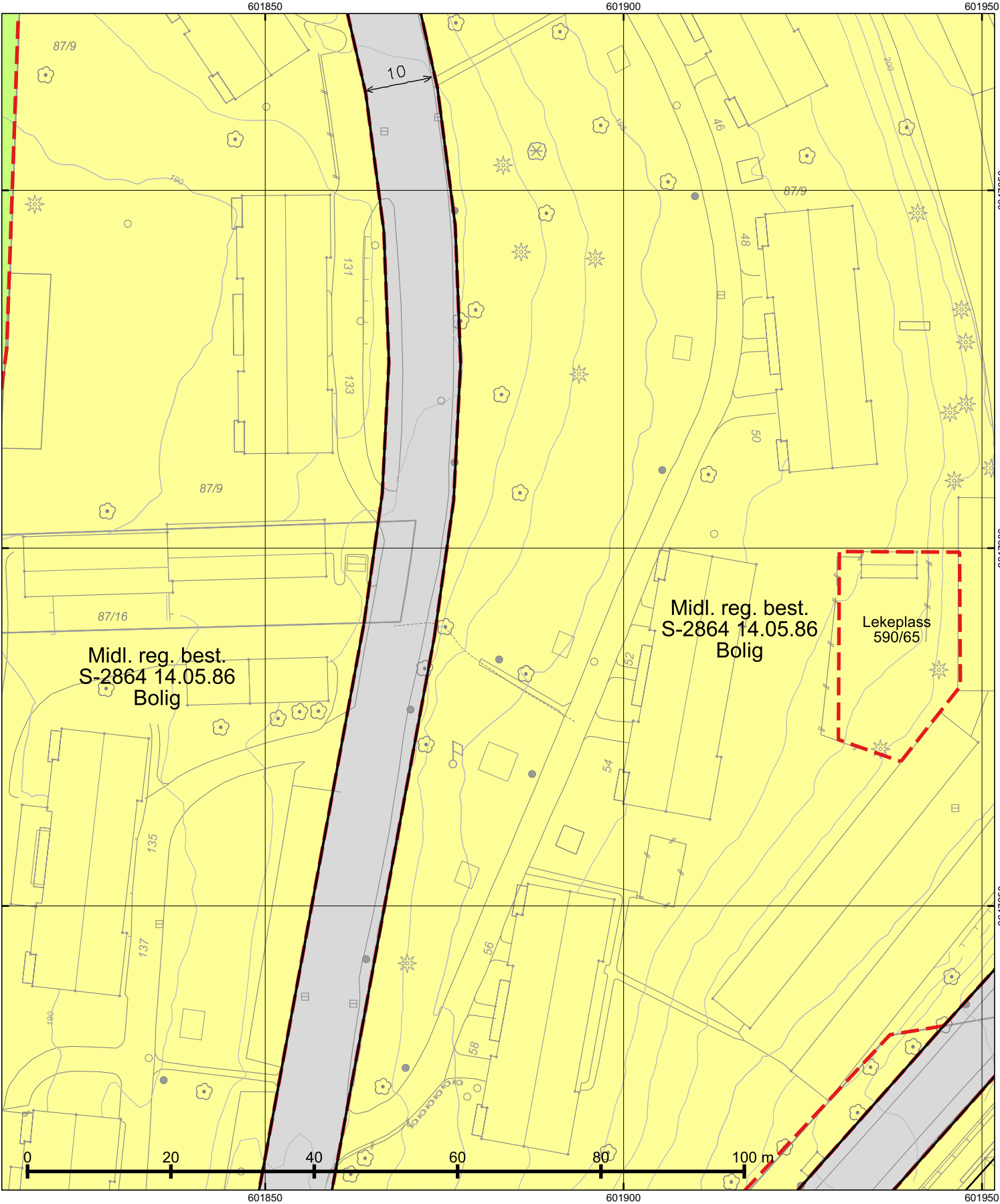
Tiltak 21:

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på golvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperaturen på golvvarmen, monterer ein nye termostatstyringar. Ein kan også vurdere tidsstyring dersom ikkje varmeanlegget sentralt allereie sikrar dette. Det gjev betre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. Føresetnaden er at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Til vanleg er det nødvendig å installere ei trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingingar og støy i systemet.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventilar

Ein skiftar ut eventuelle gamle, manuelle radiatorventilar med nye, direkteverkande, termostatstyrte ventilar. Alternativt kan ein vurdere ei modulerande reguleringseining som kan styrast etter både temperatur og tid, dersom ikkje varmeanlegget sentralt allereie sikrar dette. Det gjev betre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Føresetnaden er at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Til vanleg er det nødvendig å installere ei trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingingar og støy i systemet.

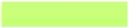
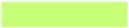
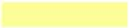
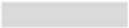


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 28.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:500 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 149076/ 86521666	Deres ref.:	
	Adresse: Selvbyggerveien 60	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 87/9		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	43 - Anlegg for lek og opphold
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Bygningens avgrensing i beb. plan

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Selvbyggerveien 60

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 148 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	12 min  0.8 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	13 min  1.1 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	21 min  1.8 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	21 min  1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	21 min  1.8 km
Kuben videregående skole	8 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Tonsenhagen torg Linje 25, 31	4 min  0.3 km
 Linderud Linje 4, 5	21 min  1.8 km
 Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min  3 km
 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min  4.3 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min  6.7 km

BARNEHAGER

Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	1 min  0.1 km
Kilden barnehage (1-5 år) 148 barn	2 min  0.2 km
Sletta barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min  0.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	4 min 
Rema 1000 Årvoll	13 min 



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

VARER/TJENESTER

📍 Årvoll senter	13 min	🚶
🏪 Apotek 1 Tonsenhagen	4 min	🚶
🍷 Linderud Vinmonopol	17 min	🚶

SPORT

⚽ Disen 5er kunstgressbane	2 min	🚶
⚽ Årvolldammen nærmiljøanlegg	2 min	🚶
🏊 EVO Årvoll	11 min	🚶
🏊 Fitness24Seven Bjerke	16 min	🚶

«Veldig trivelig sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået

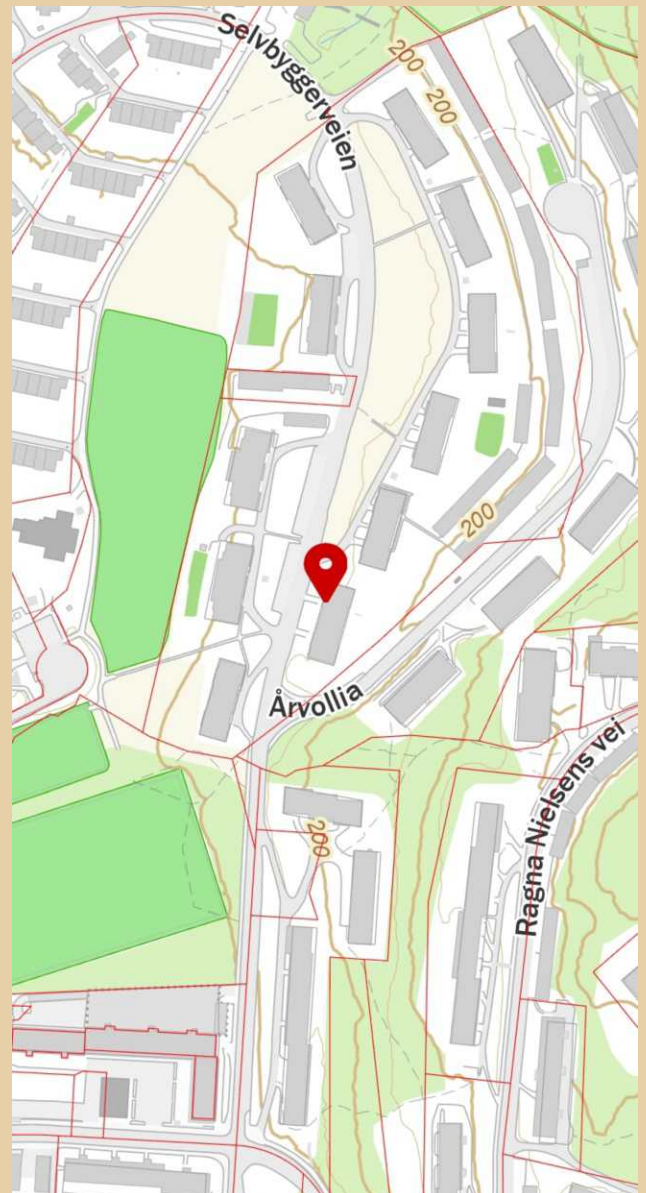
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Selvbyggerveien 60

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 148 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
538 elever, 26 klasser	0.8 km	
Årvoll skole (1-10 kl.)	13 min	🚶
820 elever, 41 klasser	1.1 km	
Linderud skole (1-10 kl.)	21 min	🚶
395 elever, 29 klasser	1.8 km	
Vollebekk skole (1-10 kl.)	21 min	🚶
688 elever, 39 klasser	1.8 km	
Bjerke videregående skole	21 min	🚶
464 elever	1.8 km	
Kuben videregående skole	8 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Tonsenhagen torg	4 min	🚶
Linje 25, 31	0.3 km	
🚶 Linderud	21 min	🚶
Linje 4, 5	1.8 km	
🚶 Sinsenkrysset	5 min	🚶
Linje 12, 17	3 km	
🚶 Grefsen stasjon	7 min	🚶
Linje RE30, R31	4.3 km	
🚶 Oslo S	14 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	6.7 km	

BARNEHAGER

Skauen barnehage (1-5 år)	1 min	🚶
18 barn	0.1 km	
Kilden barnehage (1-5 år)	2 min	🚶
148 barn	0.2 km	
Sletta barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
53 barn	0.2 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	4 min	🚶
Rema 1000 Årvoll	13 min	🚶



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

VARER/TJENESTER

📍 Årvoll senter	13 min 🚶
📍 Apotek 1 Tonsenhagen	4 min 🚶
🍷 Linderud Vinmonopol	17 min 🚶

SPORT

⚽ Disen 5er kunstgressbane	2 min 🚶
⚽ Årvolldammen nærmiljøanlegg	2 min 🚶
🚴 EVO Årvoll	11 min 🚶
🚴 Fitness24Seven Bjerke	16 min 🚶

«Veldig trivelig sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået

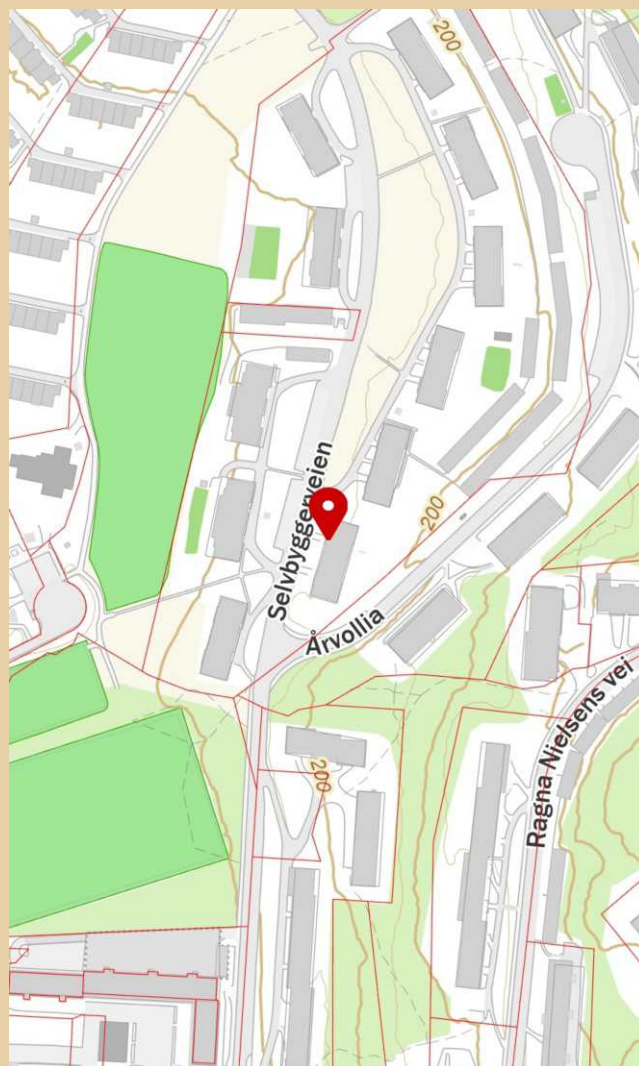
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- 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

Selvbyggerveien 60

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 148 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
538 elever, 26 klasser	0.8 km	
Årvoll skole (1-10 kl.)	13 min	🚶
820 elever, 41 klasser	1.1 km	
Linderud skole (1-10 kl.)	21 min	🚶
395 elever, 29 klasser	1.8 km	
Vollebekk skole (1-10 kl.)	21 min	🚶
688 elever, 39 klasser	1.8 km	
Bjerke videregående skole	21 min	🚶
464 elever	1.8 km	
Kuben videregående skole	8 min	🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Selvbyggerveien 133 - 10893	2 min	🚶
🚗 Selvbyggerveien 133 - 10891	2 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Tonsenhagen torg	4 min	🚶
Linje 25, 31	0.3 km	
🚶 Linderud	21 min	🚶
Linje 4, 5	1.8 km	
🚶 Sinsenkrysset	5 min	🚶
Linje 12, 17	3 km	
🚶 Grefsen stasjon	7 min	🚶
Linje RE30, R31	4.3 km	
🚶 Oslo S	14 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	6.7 km	

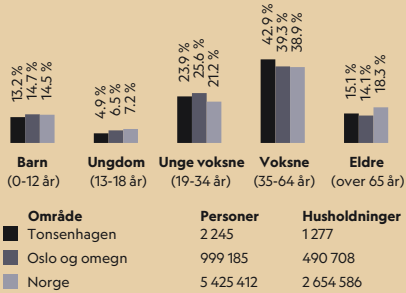
BARNEHAGER

Skauen barnehage (1-5 år)	1 min	🚶
18 barn	0.1 km	
Kilden barnehage (1-5 år)	2 min	🚶
148 barn	0.2 km	
Sletta barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
53 barn	0.2 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	4 min	🚶
Rema 1000 Årvoll	13 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Disen 5er kunstgressbane	2 min	🚶
Årvolldammen nærmiljøanlegg	2 min	🚶
EVO Årvoll	11 min	🚶
Fitness24Seven Bjerke	16 min	🚶

«Veldig trivelig sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

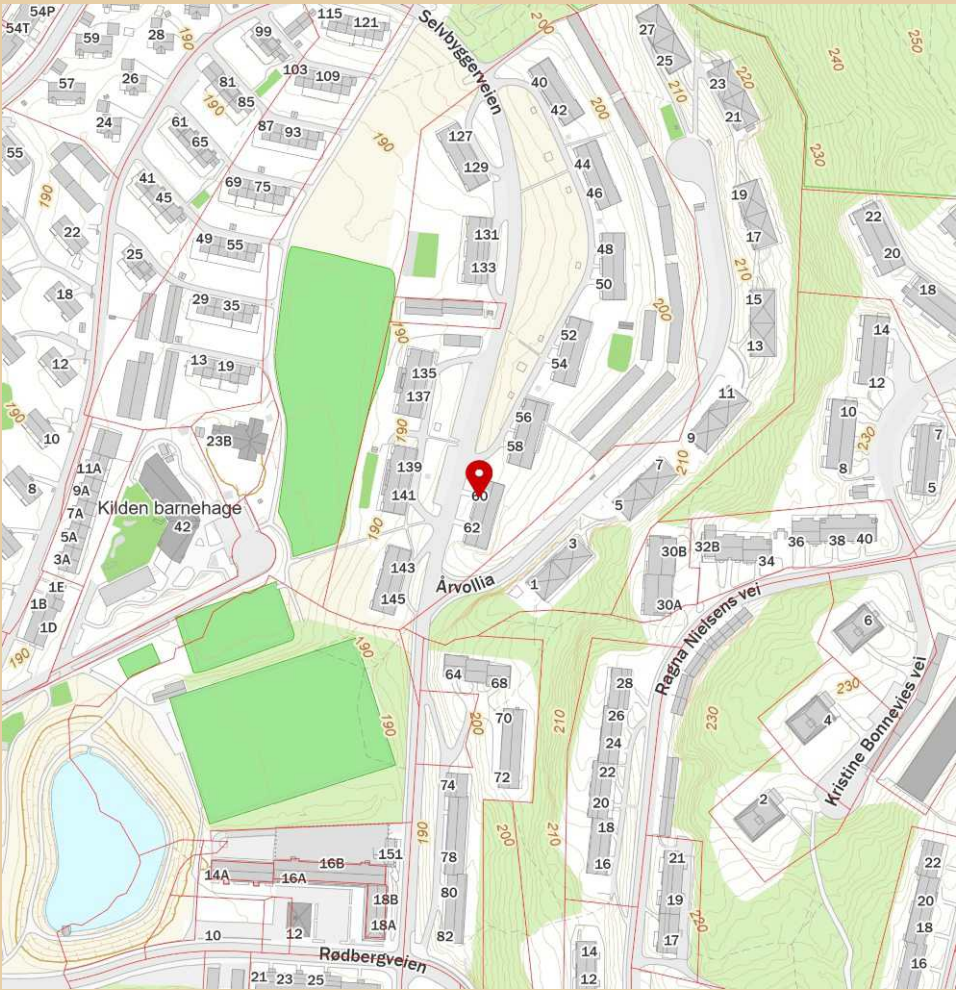
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Selvbyggerveien 60, 0591 Oslo
Gnr. 87, Bnr. 9, andelsnr. 177 i SKAUEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

155251058

Meglerforetak:

PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler:

Aleksander Setsaas

Telefon / Mobil:

22 70 19 20 / 982 51 022

E-post:

aleksander.setsaas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-