

# Tilstandsrapport | Selvbyggerveien 127, 0591 OSLO

Boinspect

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter blir utført av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med betydelig bransjeerfaring, kombinert med høy utdanning og kompetanse innen byggteknikk. Målet vårt er å levere grundige og pålitelige vurderinger som bidrar til et tryggere grunnlag for bolighandel.

Denne rapporten er utført av

**Boinspect**

*Daniel Snare*

Daniel Snare  
Takst- og bygningsteknisk ingeniør  
Post@boinspect.no  
www.boinspect.no  
Org nr 930 376 914

Medlem av

**NITO**

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

\* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimaten må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

### Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato.

\* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Vannbåren varme	Alder på termostater.
TG 2	Ventilasjon	Manglende avtrekk i kjøkkenet.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde og slitasje på rekkverk.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring.

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

### Byggeår

1953.

Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

### Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Utvendige bygningsdeler

Grunnmur i betong.

Yttervegger i pusset og malt murverk.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler

Felles varmtvann.

Etasjeskiller i betong.

Trapper i betong.

Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

### Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.

### Tilhørende arealer

Lagring

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft.

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	Montert ny balkongdør	Håndverker ▾	Irrelevant ▾
2024	Montert nye vinduer	Håndverker ▾	Irrelevant ▾
2019	Ny kjøkkeninnredning	Håndverker ▾	Irrelevant ▾
2019	Nye innvendige dører	Håndverker ▾	Irrelevant ▾
2019	Nye overflater på gulv	Håndverker ▾	Irrelevant ▾
2019	Overflatebehandlet vegger	Håndverker ▾	Irrelevant ▾
2019	Trukket ny elektrisk kurs til kjøkken	Håndverker ▾	Ikke fremvist ▾
2019	Montert nytt benkeskap, speil, servant og dusjarmatur	Håndverker ▾	Irrelevant ▾

### Kommentar

Oppgraderingene, med unntak av ny elektrisk kurs, er utført som egeninnsats av eieren selv. Disse er huket av på «håndverker» da eieren selv er håndverker.

## VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

### Forhold under befaringen

#### Tilgjengelighet

##### Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

\* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

### Lovlighet/brannteknisk

#### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

**Nei.**

\* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

**Nei.**

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

**Nei.**

\* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Ytterdører

TG 0

Balkongdør med tolags isolerglass, montert i 2024.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?

Nei.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

\* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdører

TG 2

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?

Nei. Entrédøren har ikke glassfelt.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?

Nei.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

\* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 0

Vinduer med tolags isolerglass, montert i 2024.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?

Nei.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

\* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

## Innvendige dører

TG 1 -

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?  
Nei. Den ene soveromsdøren tar i terskelen og har behov for en mindre justering.

\* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

## Horisontalmåling

### Etasjeskiller

TG 1 -

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?  
Nei.  
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 9 mm.  
Totalt avvik i stuen er målt til 11 mm.

#### Vurdering

Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

\* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

## Innvendige overflater

### Gulv

TG 1 -

Enstavs parkett.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Vegger

TG 1 -

Sparklet/pussede og malte overflater.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Himling

TG 1

Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,47 meter.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

#### Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.  
Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.  
Stoppekraner er lokalisert i badet.  
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?

Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?

Nei. Forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

#### Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

\* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

#### Vannbåren varme

TG 2

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmeanlegg.

#### Vurdering

Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

#### Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.  
Kullfilterventilator i kjøkken.  
Spalteventiler i vinduer.  
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Nei, kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

#### Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

### Kjøkken

#### Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i plastkompositt.  
Stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.  
IKEA kjøkkeninnredning fra 2019, ifølge eieren.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?  
Nei.

#### Vurdering

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

### Terrasse, balkong og lignende

#### Terrasse/balkong

TG 2

Sørvestvendt balkong i stålkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 7 m<sup>2</sup>.  
Terrassebord i tre.  
Rekkverk i metall med fasadeplater.  
Rekkverkshøyden er målt til 0,88 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke kravet (på min 0,9 meter) som gjaldt da bygningen ble oppført. Dette kan skyldes at gulvet er foret opp med terrassebord.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?

Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av avvik ved rekkverkshøyden og normal slitasje på rekkverket.

Bad

### Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2006, i regi av borettslaget.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

\* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

### Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?

Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?

Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?

Nei.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

\* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

## Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.

Veggfestet klosett med innebygget systerne.

Servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?

Nei. Vurderingen baseres på at sisternen er lekkasjesikret via innvendig pose.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

## Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?

Nei.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.  
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.  
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

\* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?  
**Nei.** For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?  
**Ukjent.** Det er lagt en ny kurs mot kjøkkenet i 2019.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?  
**Nei.**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?  
**Nei.**

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?  
**Ja.**

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?  
**Nei.**

\* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?  
**Nei.**

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?  
**Nei.**

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?  
**Nei.**

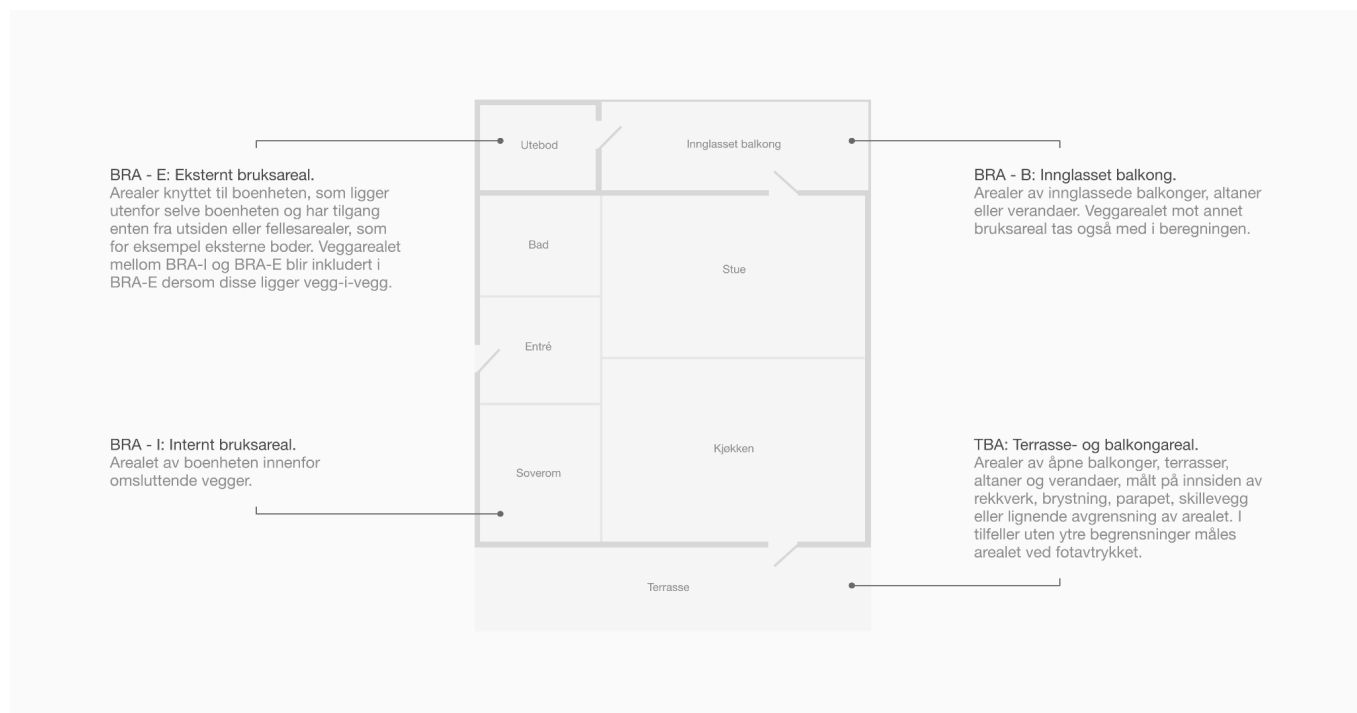
Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

**Ja.** På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

\* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



### Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5		
2. etasje	66			7
Loft		4		
Sum	66	9		7
Totalt bruksareal	75			

\* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

\* Loftsboden er ikke måleverdig, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 8 m<sup>2</sup>.

## Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, to soverom, kjøkken og stue		
Loft		Ekstern bod	

## Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	66		Bad, to soverom, kjøkken og stue	

\* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

## BEFARINGEN

---

Befaringsdato	5. juni 2024
Selger/eier til stede	Rune Kvittle Vøien
Takstingenør til stede	Daniel Snare
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

\* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

## EIENDOMSINFORMASJON

---

Adresse	Selvbyggerveien 127, 0591 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-87/9/0/0
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	39779.6 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver	Skauen Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Rune Kvittle Vøien
Andelsnummer	18

\* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

## FORUTSETNINGER

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

### Tilstandsgradene

Tilstandsgraden blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampspærren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

### Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

### Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

### Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befæringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76240150
Adresse	Selvbyggerveien 127		
Postnr.	0591	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 3 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Rune	Etternavn	Kvitle Vøien

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skifta stikk og flytta stikk på kjøkken
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar Ikke som jeg vet om
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar Ikke som jeg vet om
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 27.05.24 Side 1 av 3

Skauen Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 31/6	<b>Fødselsdato eier:</b> 30.12.1988
Selvbyggerveien 127	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
0591 OSLO	<b>Eiere:</b> Rune Kvittle Vøien	
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 677 202	<b>Andelsnr:</b> 18	

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 6 221

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 559
	Lånekostnader avdrag	11
	Avdrag IN-lån	641
	Renter IN-lån	472
	Lånekostnader renter	38
Objekt:	KJELLERLOKALE, 31/6 ( 36 - 2 )	500

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

<b>Neste endring:</b>	<b>01.07.2024</b>	<b>Tot. utg. i kr.:</b>	<b>6 358</b>
Felleskostnader:	Felleskostnader		4 559
	Avsetning vedlikeholdsfond		137
	Lånekostnader avdrag		11
	Avdrag IN-lån		641
	Renter IN-lån		472
	Lånekostnader renter		38
Objekt:	KJELLERLOKALE, 31/6 ( 36 - 2 )		500

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	106 392	Gjeld siste årsoppg.:	108 341
Klient ajourf. lån:	29 604 164,95	Klient gj. s. årsoppg.:	28 471 761

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987163901, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.05.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 27.05.2024: 21 037 512

Andel av saldo: 98 681

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, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.05.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 310

Saldo per 27.05.2024: 1 721 827

Andel av saldo: 7 712

Første termin/første avdrag: 30.03.2020 ( siste termin 28.02.2050 )

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 83987223440, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.05.2024: 5.8% pa.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 27.05.24 Side 2 av 3

Skauen Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 31/6	<b>Fødselsdato eier:</b> 30.12.1988
Selvbyggerveien 127	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
0591 OSLO	<b>Eiere:</b> Rune Kvittle Vøien	
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 677 202		

## 3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 351  
Saldo per 27.05.2024: 4 766 364  
Andel av saldo: 0  
Første termin/første avdrag: 30.08.2023 ( siste termin 30.07.2053 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sascha Mokry  
Adresse: Selvbyggerveien 48  
Postnr/-sted: 0591 OSLO  
Telefon: Mob.: 46445875  
E-post: styret.skauen@gmail.com  
Webseite: skauen.borettslag.net

## 5: Restanse felleskostnader pr. 27.05.2024

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

## 6: Ligning - 2023

Annen formue:	16 446	Gjeld:	108 341	Andre inntekter:	445
		Utgifter:	5 443		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

## 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 025
Andelsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	18

## 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: SP586825

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje: 2  
Oppvarmingstype: Fjernvarme  
Heis: Nei  
Parkeringstype: Felles garasjeanlegg  
Systemlås: Nei  
Antall rom: 3  
Husdyrhold: Nei  
Oppr. antall rom: 3  
Livsløp standard: Nei  
Kategori: Kategori 10  
Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget  
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, )  
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

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

Parkering: Eget garasjeleg for borettslaget. Brl. eier selv 8 garasjer for utleie. For øvrig kan styreleder i Skauen Garasjelag kontaktes.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 27.05.24 Side 3 av 3

Skauen Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 31/6	<b>Fødselsdato eier:</b> 30.12.1988
Selvbyggerveien 127	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
0591 OSLO	<b>Eiere:</b> Rune Kvittle Vøien	
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 677 202		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Borettslaget har fellesvaskeri, koster kr. 800,- pr år.

Vaktmester: Borettslaget har ansatt vaktmestere, kontakt går gjennom styret.

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 Skauen 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 på kr. 1 165,-.

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.

Fellesutskiftning av vinduer for de som ønsker. Sak på generalforsamling 2023. Låneopptak for de andelene som bytter vinduer.

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



**INNKALLING 2024**

## Skauen Borettslag

Torsdag 14.03.2024 kl. 17:30

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.

## Informasjon til beboerne

### 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 Finans.
- 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.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

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 14.03.2024 kl. 17:30 - 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 2023

### 3 Årsmelding 2023

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Regler for parkeringsplasser og garasjer i Skauen borettslag

### 6 Låneopptak ifm vindusutskifting

### 7 Vedlikeholdsfond i Skauen borettslag

- 7.1 Opprettelse av et vedlikeholdsfond i Skauen borettslag
- 7.2 Fast overføring av renteinntekter til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond
- 7.3 Fast overføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond
- 7.4 Engangsoverføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond

### 8 Valg

- 8.1 Valg av medlemmer til styret
- 8.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 8.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 8.4 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 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2023**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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. De siste årene har fire styremedlemmer og første varamedlem fått honorar, og ekstern styreleder fikk honorar gjennom en egen avtale.

For styreperioden mai 2023 til mars 2024 skal hele styret, inkludert varamedlemmer, få honorar, da også varamedlemmer har bidratt aktivt i styrets arbeid. For å fastsette styrehonoraret har vi tatt utgangspunkt i en oversikt fra OBOS over styrehonorar fra 3 754 boligselskaper. Tall fra 2022 viser at for et borettslag på størrelse med Skauen tilsvarer dette 368 000 kr. Styret foreslår å justere dette med konsumprisindeks på 5%, slik at samlet styrehonorar blir 386 000 kr.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 386 000,- godkjennes

## **5. 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 garasjeeier 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.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar, med alminnelig flertall, regler for parkeringsplasser og garasjer i Skauen borettslag.

## 6. Låneopptak ifm vindusutskifting

Styret i Skauen borettslag har de siste årene gjennomført flere runder med frivillig utskifting av vinduer, men en del andeler har fortsatt gamle, trekkfulle vinduer. Disse vinduene lekker mye varme ut av leilighetene. Vi ser etter byttet av vinduer i 2023 at både komfort og temperatur har økt i de leiligheten som har byttet til moderne 3-lags vinduer.

Borettslagets energiforbruk fra oppvarming sett for hele året gikk ned med 11 %. Tar man hensyn til lavere utetemperatur i 2023 ifht 2022 så ligger fjernvarmeforbruket 17% under forbruket for 2022. Dette kommer alle beboere til gode i form av lavere felleskostnader.

Borettslaget har plikt til å vedlikeholde vinduer, og derfor vedtok styret på sitt styremøte 2024-01 at alle som fortsatt har gamle og trekkfulle vinduer, må skifte dem. Det gjelder de som ikke har vært med på noen felles runder siden 2012, eller som ikke har skiftet vinduer på eget initiativ.

Styret har en oversikt over hvilke andeler som byttet vinduer i 2016 og 2023, og er klar over at flere beboere har byttet i egen regi eller tilrettelagt av borettslaget i 2012 og mellom 2019 og 2021. Styret har dessverre ikke oversikt over omfanget. Derfor vil styret våren 2024 kontakte alle andelseierne som ikke er med i oversikten for å kartlegge bestanden.

Oversikten styret sitter på, viser at 418 vinduer, 23 rømningsvinduer og 63 balkongdører ikke har blitt byttet – tilsvarende 990 kvm. Det eksakte tallet er mindre.

For å sette det i perspektiv: I 2023 ble 284 vinduer, 9 rømningsvinduer og 52 balkongdører byttet – tilsvarende 697 kvm vindusoverflate.

Utdrag fra vedtektene til Skauen borettslag:

**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 (...)

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (3)** Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter (...) Ved utskifting av vinduer og ytterdører inkludert balkongdører, skal den/de aktuelle andelseiere bære kostnadene ved et særskilt tillegg til ordinære månedlige felleskostnader.

For å kunne gjennomføre dette tiltaket er borettslaget nødt til å ta opp et lån. Dette lånet fordeles på de andelene som nå blir pålagt å skifte ut vinduene sine. Det vil også være mulig å betale kontant eller ta opp egne lån til finansiering.

Det er to muligheter for lånefinansiering:

1. Låneopptak med IN-ordning (individuell nedbetaling), som ved lånet tatt opp ifm vindusutskifting i 2023. Lånet blir fordelt på andelene ifht kostnadene ved vindusutskiftingen. Etableringskostnader for borettslaget ligger ved 24.300 kr. I tillegg kommer et årlig gebyr på 18.300 kr for borettslaget.

Det har vært ytterst få andelseiere som har benyttet seg av individuell nedbetaling de siste årene.

2. Låneopptak uten IN-ordning. Lånet blir fordelt på andelene ifht kostnadene ved vindusutskiftingen, men det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av lånet. Et slikt lån kan til et senere tidspunkt omgjøres til et IN-lån. Det er generalforsamlingen som må vedta eventuell omgjøring til IN-lån.

Styret anbefaler å vedta alternativ 2, da IN-ordningen er kostbar og til nå har vært lite brukt i tidligere runder. For å benytte IN-ordningen må en andelseier betale inn minimum 100 000 kr, eller resten av lånet når mindre enn 100 000 kr gjenstår. Kostnaden for andelseieren som ønsker å bruke IN-ordningen er 3 500 kr.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til låneopptak i den størrelsesorden som er nødvendig for at de som vil finansiere vinduer og balkongdører ved låneopptak får muligheten til dette. Lånet sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

## 7. vedlikeholdsfond i Skauen borettslag

### 7.1 Opprettelse av et vedlikeholdsfond i Skauen borettslag

Med sine 70 år er Skauen borettslag et gammelt borettslag, som har behov for kontinuerlig vedlikehold.

De neste årene vil det i tillegg komme krav om energieffektivisering via bygningsenergidirektivet, og det vil kreve store investeringer i bygningsmassen for Skauen Borettslag sin del.

- Allerede innen 2030 vil vi sannsynligvis bli nødt til å kutte energiforbruket betydelig ut over det vi allerede har fått til.
- Dette vil kreve kostbare tiltak på selve blokkene, for eksempel etterisolering av fasadene. Den siste rehabiliteringen av fasaden i 2012 kostet 13,6 millioner kroner.

Hvert år avsettes det midler i budsjettet til drift og vedlikehold av borettslaget. Iht Borettslagsloven plikter borettslaget å utføre nødvendig vedlikehold, uansett beholdning av disponible midler. Vi ser at kostnader knyttet til løpende utgifter og uforutsette reparasjoner har steget betydelig de siste årene. Så koster for eksempel arbeider ifm reparasjon av en utvendig vannlekkasje borettslaget ca. 500.000 kr.

Inntil nå har borettslaget finansiert vedlikeholdskostnader med

- Oppsparte midler fra bufferkonto
- Økte felleskostnader
- Låneopptak

Blant annet ble varmeanlegget oppgradert i 2019 med oppsparte midler. **De siste årene har borettslagets bufferkonto skrumpet betydelig inn.** Det skyldes voldsomme kostnadsøkninger på mange områder – ikke minst energi. Både i 2021 og 2022 gikk borettslaget med ca. 1 million kr i underskudd for å dekke ekstra høye energikostnader. (se vedlagt diagram på side 42)

Alle beboere bidrar til slitasje av bygningsmassen og anlegg den tiden de bor i borettslaget. Derfor er det rettferdig at alle også bidrar til å dekke nødvendige vedlikeholdskostnader.

Dette kan løses ved å opprette et vedlikeholdsfond, en låst høyrentekonto, hvor

- alle andelseiere betaler inn faste, mindre beløp øremerket vedlikehold mens de

- bor i borettslaget. Dette betales inn som et tillegg til felleskostnadene.
- Deler av overskuddet fra ett år blir overført fra drifts- eller høyrentekonto.

På den måten kan borettslaget håndtere fremtidig vedlikehold uten å ta opp store lån, eller uten å innføre større økninger av felleskostnader drift. Allerede nå ser vi at Skauen borettslag får dårligere lånebetingelser hos bankene, da bygningsmassen vår har den dårligste energimerkingen. Denne trenden vil bare forsterkes de neste årene, og da er det viktig at borettslaget har oppsparte midler som kan brukes istedenfor dyre lån.

Et slikt fond kan kun opprettes etter vedtak fra generalforsamlingen. Det samme gjelder for innbetaling og uttak av pengene til finansiering av vedlikehold.

**Styret håper alle andelseiere er positive til et vedlikeholdsfond slik at vi kan ha en bærekraftig, forutsigbar og trygg økonomi i årene som kommer.**

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar, med alminnelig flertall, å opprette et vedlikeholdsfond.

Bruk av vedlikeholdsfondet skal bare skje etter vedtak på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Fondets midler skal benyttes for utførelse av større vedlikeholdsarbeider i borettslagets eksisterende bygningsmasse eller fellesarealer. Vedtaket avgjøres med simpelt flertall.

## **7.2 Fast overføring av renteinntekter til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond**

Følgende forslag stemmes kun over hvis forslaget om å opprette vedlikeholdsfond i Skauen borettslag får flertall!

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

For å få fylt opp fondet raskt og utnytte rentes renteeffekten foreslår styret at alle renteinntektene fra drifts- og høyrentekonto (bufferkonto) overføres automatisk til vedlikeholdsfondet. For 2023 betyr dette 99 460 kr, hvorav den største delen kommer fra at styret aktivt har flyttet penger mellom drifts- og høyrentekontoen for å få maksimal rente på borettslagets midler.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar, med alminnelig flertall, at alle renteinntektene fra drifts- og høyrentekonto til Skauen borettslag overføres automatisk til borettslagets vedlikeholdsfond.

99 460 kr, som er renteinntektene fra 2023, overføres til vedlikeholdsfondet med umiddelbar virkning.

### **7.3 Fast overføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond**

Følgende forslag stemmes kun over hvis forslaget om å opprette vedlikeholdsfond i Skauen borettslag får flertall!

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

Det foreslås innføring av innbetaling av et fast månedlig beløp etter fordelingsnøkkelen - på lik linje med felleskostnadene - til vedlikeholdsfondet til Skauen borettslag. Bruk av fordelingsnøkkelen foreslås da en fem- eller treroms leilighet tilfører en større del av bygningsmassen slitasje enn en ettroms leilighet.

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

#### **Til informasjon:**

3 % av felleskostnadene utgjør per år ca. 366 000 kr for hele borettslaget. For en treroms leilighet betyr dette 137 kr/mnd, for en ettroms leilighet 77 kr/mnd og for en femroms leilighet 203 kr/mnd.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar, med alminnelig flertall, å innføre innbetaling av et fast månedlig beløp etter fordelingsnøkkelen fra og med 01. juli 2024.

Det faste månedlige beløpet er 3 % av felleskostnader for drift.

### **7.4 Engangsoverføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond**

Følgende forslag stemmes kun over hvis forslaget om å opprette vedlikeholdsfond i Skauen borettslag får flertall!

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

For å komme raskt i gang med å bygge opp fondet og sikre maksimal rente, foreslår styret en engangsoverføring på 750 000 kr til vedlikeholdsfondet fra borettslagets høyrentekonto med umiddelbar virkning.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar, med alminnelig flertall, å overføre 750 000 kr til vedlikeholdsfondet fra borettslagets høyrentekonto med umiddelbar virkning.

## **8. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Sascha Mokry (2023-2025)  
Styremedlem, Hans Christian Bakke (2022-2024)  
Styremedlem, Bjørn Berdahl (2023-2025)  
Styremedlem, Mikkel Brække (2022-2024)  
Styremedlem, Andrea Rønvik (2023-2025)  
Varamedlem 1. vara, Hilde Kari Nylund (2023-2024)  
Varamedlem 2, Jarl Gabrielsen (2023-2024)  
Varamedlem 3, Andreas Torp (2023-2024)

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt på side 43 og 44.

### **8.1 Valg av medlemmer til styret**

### **8.2 Valg av varamedlemmer til styret**

### **8.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024**

### **8.4 Valg av valgkomite**

## Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 808 370</b>	<b>2 887 306</b>
<b>B. Endring i disponible midler</b>		
Resultat hittil	-1 861 531	820 851
Tilbakeføring av avskrivning	145 776	145 776
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 348 011	-1 963 346
Endringer i andre langsiktige poster	573 636	-82 216
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>1 205 892</b>	<b>-1 078 935</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>3 014 263</b>	<b>1 808 370</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	3 874 845	3 725 372
Kortsiktig gjeld	-860 582	-1 917 002
<b>C. Disponible midler</b>	<b>3 014 263</b>	<b>1 808 370</b>

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

## Resultatregnskap 2023 Skauen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	14 819 194	11 929 190	14 613 250	15 829 195
Leie forretningslokaler	1	155 740	135 780	172 500	180 840
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>14 974 934</b>	<b>12 064 970</b>	<b>14 785 750</b>	<b>16 010 035</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	98 800	95 650	55 000	74 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>98 800</b>	<b>95 650</b>	<b>55 000</b>	<b>74 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>15 073 734</b>	<b>12 160 620</b>	<b>14 840 750</b>	<b>16 084 035</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	744 392	735 290	763 000	782 678
Styrehonorar	3	318 000	444 000	444 000	358 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	145 776	145 776	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		2 746 707	3 599 331	4 157 000	3 550 000
Kostnad eiendom/lokale	5	711 532	599 281	664 500	807 420
Kommunale avgifter/renovasjon		1 955 832	1 619 935	1 950 000	2 300 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	44 935	83 676	110 000	39 900
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	152 134	86 732	75 000	371 400
Reparasjon og vedlikehold	8	7 011 567	1 822 907	1 667 000	1 832 000
Revisjonshonorar		15 023	14 053	15 000	16 000
Forretningsførerhonorar		309 563	308 522	308 000	327 000
Andre honorar		245 410	54 843	96 000	166 000
Kontorkostnad		40 882	21 805	26 000	63 000
TV/bredbånd		575 142	510 503	600 000	660 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		68 197	68 394	58 000	78 000
Kontingent og gaver		84 377	79 637	79 000	84 000
Forsikring		547 101	506 931	538 000	571 700
Eiendomsskatt		-30	0	0	0
Andre kostnader		145 704	24 913	118 000	66 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>15 862 245</b>	<b>10 726 529</b>	<b>11 668 500</b>	<b>12 073 098</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>-788 511</b>	<b>1 434 091</b>	<b>3 172 250</b>	<b>4 010 937</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		103 143	82 216	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>-685 368</b>	<b>1 516 307</b>	<b>3 172 250</b>	<b>4 010 937</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		99 460	28 237	0	0
Rentekostnad		1 275 622	723 693	941 000	1 414 536
<b>Netto finansposter</b>		<b>1 176 163</b>	<b>695 456</b>	<b>941 000</b>	<b>1 414 536</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 861 531</b>	<b>820 851</b>	<b>2 231 250</b>	<b>2 596 401</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-1 861 531	820 851	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-1 861 531</b>	<b>820 851</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2023 Skauen Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
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	640 595	786 371
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	9	6 900	6 900
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 014 684</b>	<b>22 160 460</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		25 602	12 423
Kundefordringer		800	2 000
Forskuddsbetalte kostnader		173 247	797 909
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		3 675 196	2 913 040
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 874 845</b>	<b>3 725 372</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 889 528</b>	<b>25 885 831</b>

## Balanse 2023 Skauen Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		23 700	23 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 700</b>	<b>23 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-6 135 566	-4 274 036
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 135 566</b>	<b>-4 274 036</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-6 111 866</b>	<b>-4 250 336</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	11	28 471 761	26 123 750
Borettsinnskudd		833 175	833 175
IN nedbetalt fellesgjeld	11	1 617 677	1 044 040
Andre innskudd		218 200	218 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 140 813</b>	<b>28 219 165</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		32 301	15 528
Leverandørgjeld		296 129	1 297 676
Skyldig off. myndigheter		42 588	65 301
Påløpne renter		8 658	5 564
Annen kortsiktig gjeld		480 905	532 933
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>860 582</b>	<b>1 917 002</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 001 395</b>	<b>30 136 167</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 889 528</b>	<b>25 885 831</b>
Pantstillelser	12	31 140 813	28 219 165

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sascha Mokry  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Andrea Rønvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mikkel Brekke  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hans Christian Bakke  
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. Ekstrainntekter 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**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	11 461 428	8 951 706
3608 Leieinntekter prosjektleiligheter	2 000	0
3609 Leie parkering	191 600	193 200
3627 Leie trimrom	73 600	62 200
3640 Tomteleie	40 000	40 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 255 559	710 231
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 789 007	1 965 853
3690 Andre leieinntekter	6 000	6 000
3605 Leie forretningslokaler	155 740	135 780
<b>Sum</b>	<b>14 974 934</b>	<b>12 064 970</b>

**Note 2 - Andre driftsinntekter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
3957 Nøkkelsalg	11 600	0
3990 Utleielokalet	25 600	30 100
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	8 600	25 800
3999 Årsavgift vaskeri	53 000	39 750
<b>Sum</b>	<b>98 800</b>	<b>95 650</b>

**Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	448 212	426 826
5102 Overtid fra lønssystemet	55 341	50 106
5129 Annen lønn fra lønssystemet	20 000	26 000
5150 Påløpne feriepengar	62 826	60 352
5260 Gruppeliv innberetning fra lønssystemet	1 206	967
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-5 598	-5 359
5400 Arbeidsgiveravgift	123 915	138 790
5405 Arb.giv.avg.feriepengar - fra lønssystemet	8 859	8 510
5424 Sliterordningen	16 107	12 239
5425 Sluttvederlagsordningen	552	0
5600 Gruppelivsforsikring	1 206	967
5753 Tjenestepensjon OTP	7 374	11 500
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	318 000	444 000
<b>Sum</b>	<b>1 062 392</b>	<b>1 179 290</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,05.

### Note 4 - Varige driftsmidler

	<b>Minitraktor Gressklipper</b>	<b>Snøplog</b>	<b>Callinganlegg</b>	<b>Traktor A85N</b>	<b>Gressklipper Vaskemaskiner/1 med utstyr</b>	
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	778 874	458 963	85 203	235 471
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	26 859	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	53 715	0	0	0
Anskaffelsesår :	2007	2006	2009	2005	2012	2015
Antatt levetid i år :	10	10	15	10	7	5

	<b>Vaskemaskiner/1</b>	<b>Varmekabler takrenner/nedløp</b>	<b>Elbillading</b>	<b>Garasjer</b>	<b>Tomt</b>	<b>Boligeiendom</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	299 470	75 000	920 603	156 497	1 869 887	19 265 805
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	299 470	75 000	920 603	156 497	1 869 887	19 265 805
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	299 470	0	306 868	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	75 000	613 735	156 497	1 869 887	19 265 805
Årets avskrivninger :	0	0	92 060	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2018	2020	1955	1955	1955
Antatt levetid i år :	5		10			

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
6300 Leiekostnader lokaler	2 500	9 995
6360 Annet renhold, sanitærartikler	38 672	20 074
6361 Fast renhold	330 534	320 021
6362 Skadedyrutryddelse	45 055	41 537
6391 Snømaking/strøing/feiing	112 301	66 304
6392 Avfallshåndtering	136 912	117 579
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	45 559	23 772
<b>Sum</b>	<b>711 532</b>	<b>599 281</b>

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
6400 Leie av maskiner	8 643	26 550
6420 Leie av datautstyr	15 673	12 675
6490 Leie trimromutstyr	20 620	44 451
<b>Sum</b>	<b>44 935</b>	<b>83 676</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
6500 Verktøy og redskaper	74 302	31 568
6540 Inventar	16 828	9 505
6550 Lyspærer, batterier, sikringer	0	3 737
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	25 054	15 488
6552 Driftsmateriell	23 680	25 527
6570 Arbeidstøy	12 270	907
<b>Sum</b>	<b>152 134</b>	<b>86 732</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
6601 Vedlikehold bygg	65 573	29 060
6602 Vedlikehold VVS	1 261 982	905 272
6603 Vedlikehold elektro	71 862	64 552
6607 Vedlikehold bad	7 605	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	87 698	18 390
6613 Vedlikehold uteområder	577 271	400 083
6616 Vedlikehold vaskeri	24 274	52 372
6617 Vedlikehold brannvernustyr	21 736	12 891
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	80 820	22 086
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	72 819	0
6643 Glassarbeid/Vindu	4 562 501	0
6644 Fasade/balkonger	24 900	0
6645 Vedlikehold tak/pipe	5 247	0
6648 Vedlikehold dører og porter	43 694	66 188
6663 Vedlikehold ventilasjon	93 586	24 596
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	217 418
<b>Sum</b>	<b>7 011 567</b>	<b>1 822 907</b>

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

### Note 9 - Aksjer og andeler

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

## Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	23 700	0	23 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>23 700</b>	<b>0</b>	<b>23 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Årets resultat	-4 274 036	-1 861 530	-6 135 566
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 274 036</b>	<b>-1 861 530</b>	<b>-6 135 566</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 250 336</b>	<b>-1 861 530</b>	<b>-6 111 866</b>

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 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Utskifting av vinduer og balkongdører	Oppgradering av parkeringsplasser inkl. ladeinfrastruktur	
<b>Lånenummer:</b>	<b>83987223440</b>	<b>83987189889</b>	<b>83987163901</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020	2016
Rentesats:	5.55 %	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.07.2053	28.02.2050	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	4 816 585	1 900 000	38 165 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 765 601	24 358 149
Avdrag i perioden:	29 316	34 121	2 405 137
Opptak i perioden:	4 816 585	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 787 269</b>	<b>1 731 480</b>	<b>21 953 012</b>
Saldo 5 år frem i tid:	4 433 489	1 567 643	12 545 845
Andelssaldo 01.01:	0	0	1 044 040
Innbetalt IN i perioden:	0	0	676 780
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	103 143
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 617 677</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>4 787 269</b>	<b>1 731 480</b>	<b>23 570 689</b>

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987163901	1	228 979	228 979
	1	228 791	228 791
	1	222 227	222 227
	1	220 977	220 977
	1	196 449	196 449
	1	161 390	161 390
	1	157 839	157 839
	1	157 701	157 701
	1	157 313	157 313
	1	157 312	157 312
	1	153 550	153 550
	7	149 246	1 044 722
	3	149 152	447 456
	3	148 589	445 767
	2	147 101	294 202
	11	146 539	1 611 929
	1	144 828	144 828
	1	139 484	139 484
	1	137 161	137 161
	1	135 307	135 307
	1	130 910	130 910
	1	129 353	129 353

**Langsiktig gjeld**

	1	126 365	126 365
	1	125 815	125 815
	1	122 592	122 592
	1	121 836	121 836
	1	121 323	121 323
	2	117 772	235 544
	1	112 730	112 730
	1	112 168	112 168
	1	109 179	109 179
	96	100 586	9 656 256
	1	99 145	99 145
	3	96 825	290 475
	1	95 430	95 430
	1	91 856	91 856
	2	90 318	180 636
	2	84 985	169 970
	2	84 042	168 084
	4	82 504	330 016
	1	76 392	76 392
	1	70 001	70 001
	1	64 540	64 540
	2	57 921	115 842
	40	56 725	2 269 000
	1	53 816	53 816
	1	47 784	47 784
	4	39 033	156 132
	1	37 591	37 591
	4	22 006	88 024
	1	147	147
	3	139	417
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987189889	4	12 127	48 508
	1	11 840	11 840
	25	11 507	287 675
	139	7 755	1 077 945
	6	7 468	44 808
	1	7 358	7 358
	57	4 372	249 204
	1	4 149	4 149
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987223440	2	144 027	288 054
	3	131 886	395 658
	1	131 414	131 414
	1	109 622	109 622
	1	92 881	92 881
	1	87 117	87 117
	2	84 905	169 810
	24	84 433	2 026 392
	3	84 413	253 239
	1	68 772	68 772
	2	62 641	125 282

**Langsiktig gjeld**

4	59 593	238 372
11	46 980	516 780
4	37 453	149 812
3	31 321	93 963
1	23 767	23 767
1	16 331	16 331

**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 nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

## Note 12 - Pantstillelser

**Bokført verdi pr. 31.12.2023**

Bokført langsiktig gjeld	30 307 638
Innskuddskapital	833 175
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>31 140 813</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>21 367 189</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

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

## Resultat og balanse med noter for Skauen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Skauen Borettslag**

Styreleder	Sascha Mokry (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Mikkel Brekke (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Bjørn Berdahl (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Andrea Rønvik (sign.)	15.02.2024
Styremedlem	Hans Christian Bakke (sign.)	15.02.2024

Til generalforsamlingen i Skauen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

---

Vi har revidert Skauen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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."

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-19 14:32:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L873N-QD682-Z1STV-7VLZ1-V8XF5-7KXN4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Årsmelding 2023 - Skauen Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sascha Mokry  
Styremedlem, Hans Christian Bakke  
Styremedlem, Bjørn Berdahl  
Styremedlem, Mikkel Brekke  
Styremedlem, Andrea Rønvik  
Varamedlem, Jarl Gabrielsen  
Varamedlem, Andreas Torp  
Varamedlem 1. vara, Hilde Kari Nylund

Styret i Skauen Borettslag består av 1 kvinne og 4 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 235 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 tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- kontroll av avtrekksystemet (takvifter)
- kontroll av varmeanlegget inkl. legionellkontroll
- kontroll av bygningsmassen
- kontroll av brannslukningsapparater i fellesarealene
- kontroll av lekeplasser
- Branninspeksjon
- opprettet innsamlingspunkt for gamle batterier som brannforebyggende tiltak
- opprettet beredskapsrom ifm havarihåndtering
- kartlegging og beskjæring av trær (forhindre skader på bygningsmassen og personer)

## Styrets arbeid

Styret har i 2023 avholdt 16 styremøter og behandlet 233 saker. Varamedlemmene har vært innkalt på samme måte som styremedlemmene. I tillegg til styremøtene har det blitt avholdt møter i forskjellige arbeidsgrupper og en del befaringer.

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

### **Overgang fra ekstern til intern styreleder**

Den største endringen etter forrige Generalforsamling var at styreleder for 2023 har vært en intern ressurs. Det har uheldigvis vært utfordringer tilknyttet overlappingsperioden i form av manglende overlevering av dokumentasjon fra tidligere styreleder. Konsekvensen er manglende dokumentasjon og noe forlenget saksbehandlingstid.

### **Energiforbruk og økonomi**

Som vi alle er smertelig klar over har energikostnadene økt unormalt mye det siste halvannet året, noe som merkes på økonomien til borettslaget. Styret har jobbet med å finjustere oppvarmingen av blokkene og utendørsarealer slik at det blir så kostnads- og energieffektivt som mulig.

Skauen borettslag har felles oppvarming ved fjernvarme, betalt gjennom felleskostnadene, og prisstigning på fjernvarme og annen felles strøm, har stor påvirkning og betydning for borettslagets budsjett. I tillegg til energikostnadene påvirkes borettslagets budsjett også av løpende vedlikehold, som må planlegges for og gjennomføres når det anses hensiktsmessig eller nødvendig.

Med en total besparelse på nesten 1,1 mill kr i budsjetterte utgifter mellom mai og desember, kom 808 000 kr av disse fra energibesparelse. Energiforbruket lå 2023 11% under forbruket i 2022. Besparelsen er mulig gjort gjennom justering av leveringsgraden til borettslaget og utskifting av gamle vinduer. I tillegg kommer aktiv regulering av utendørs snøsmeltingsanlegg, herunder varmekabler foran inngangspartier, varmekabler i bakkene i interne veier, og varmekabler i takrenner.

Styret har utarbeidet en rutine for varmeanlegget og sett på muligheter for effektivere bruk av SD-anlegget.

Energikostnadene i 2023 lå på 2.746.707 kr. I tillegg kommer 558.385 kr i strømstøtte.

Videre var nesten 300.000 kr av besparelsen en direkte følge av overgangen fra ekstern til intern styreleder.

Merkostnader ifm fornying av bunnledninger beløper seg til 430 000 kr, som kan leses mer om i avsnittet Arbeid med rørfornyning av bunnledninger er avsluttet.

Ellers har vedlikeholdsarbeid medført noen større kostnadsposter, slik som drenering ved Sbv 127-129 som ble utført januar - april og beløp seg til 454 000 kr. Skader på varme- og ventilasjonsanlegget har materialisert seg til 193 000 kr og grøntområdet har blitt bekostet med 145.000 kr.

### **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 284 vinduer, 9 rømningsvinduer og 52 balkongdører i 80 leiligheter byttet i 2023. Dette er til sammen 697 kvm glassoverflate og tilsvarer ca. 10% energibesparelse for hele borettslaget. Med årets energipriser tilsvarer dette ca. 330.000 kr.

Dermed er totalt 543 vinduer (56%), 21 rømningsvinduer (48%) og 112 balkongdører

(64%) i Skauen borettslag byttet ut, når vi tar med forrige utskiftingsrunde fra 2015/2016. Det gjenstår ca. 425 vinduer, 19 rømningsvinduer og 64 balkongdører. Her er det en del usikkerhet da noen beboere har byttet vinduer i egen regi og i 2012 i regi av borettslagets, som nåværende styret ikke har kontroll på. Dette tilsvarer litt over 1.000 kvm gjenstående glassoverflate og potensielt ytterlige 14% energibesparelse for hele borettslaget.

Kostnader for borettslaget knyttet til utskifting av vinduer i 2023 – gebyrer, til for eksempel låneopptak til banken og USBL (inkl. IN-ordning) - beløper seg til 53.719 kr.

Borettslaget har på vegne av andelseierne, som benyttet seg av IN-ordningen ved betaling av vindusutskiftingen, søkt om tilskudd fra klimatilskuffondet til Oslo kommune og fått innvilget 446.250 kr i støtte. Utbetalingen av disse pengene forventes ila av mars 2024. Tilsvarende sum har Skauen borettslag lagt ut for betaling av fakturaene til Bryn Bygg.

### **Arbeid med rørfornyning av bunnledninger er avsluttet**

I 2022 ble det gjennomført spyling og kamerainspeksjon av samtlige bunnledninger i borettslaget, totalt 11 stk. Bunnledningene er fra byggeår, og det er ikke tidligere gjort utbedringer av disse. Det ble i 2022 gjennomført rørfornyning av bunnledninger i fire blokker.

NRC Gravco har nå gjennomført rørfornyning på samtlige bunnledninger.

For 2023 ble det budsjettet med rørfornyning for fire nye blokker, men det endte med å gjennomføres for alle de syv resterende blokkene. Dermed er arbeidet avsluttet.

### **70-års jubileum for Skauen Borettslag (1953-2023)**

Jubileet ble markert med en utendørs sammenkomst for hele borettslaget den 26. august. Det var underholdningsinnslag fra beboere og tryllekunstneren Davido, en rebus om borettslaget, matservering fra cateringselskap, kaffe- og kakeservering, og hoppeslott til barnas store glede. Selv om været ikke var helt på vår side, la ikke det noen demper på stemningen og festen varte hele dagen.

Groruddalen avis var til stede for å forevige begivenheten, og festen fikk et dobbeltsideoppslag.

Det ble plantet et rognebærtre for å markere jubileet, der borettslagets eldste og yngste beboer spadde på jord.

Borettslaget har mottatt 50.000 kr i økonomisk støtte fra USBL's Bomiljøfond i forbindelse med jubileet.

### **Forsøkt å opprette Miljøkomité**

Etter suksessen med 70-års jubileet og dugnaden, ble det forsøkt opprettet en Miljøkomité blant beboerne for å fortsette med de sosiale arrangementene for borettslaget. Dessverre ble den ikke opprettet grunnet lavt oppmøte.

Styret har ikke lenger kapasitet til å arrangere sommerfest og juletreffest grunnet høyt sakstrykk og annet forefallende arbeid. For at liknende arrangementer skal kunne arrangeres i 2024, er vi avhengig av beboernes engasjement og deltakelse.

### **Opprettet beredskapsrom grunnet store mengder nedbør**

Grunnet værhendelser med ekstreme mengder nedbør, ble det besluttet å etablere et beredskapsrom med utstyr for å midlertidig håndtere vanninntrengning. Deler av utstyr plassert i beredskapsrommet har allerede blitt tatt i bruk ved to anledninger. Det er også asfaltert en asfalthump på toppen av nedkjøring til Sbv 127 for å lede vann vekk fra inngangspartiene Sbv 127 og 129.

### **Engasjert arborist for borettslaget**

Skauen borettslag består av store grøntområder med trær, busker, hekker og blomster som må vedlikeholdes og pleies. For hjelp til dette arbeidet, har styret kontrahert Morgendugg AS, og sammen kartlagt tilstanden på samtlige grøntarealer i borettslaget.

Det er overlevert et treregister samt vedlikeholdsplan for trær i borettslaget. Tiltak vil gjennomføres i henhold til planen der hensiktsmessig, og trefelling og beskjæring er allerede blitt utført i 2023 av Norsk Trepleie AS.

Morgendugg har også oversendt en skjøtelsesplan, med plan som inneholder forslag for beplantning i borettslaget.

### **Ny tomtefesteavtale med Garasjelaget**

Styret i Skauen borettslaget og Skauen Garasjelag har inngått en ny tomtefesteavtale som er signert for en 10 års periode.

### **Ny leieavtale med Skauen barnehage**

Det er inngått en ny ett-årig leieavtale med barnehagen. Avtalens korte varighet har bakgrunn i ønske om å installere individuell måleravlesning i arealene. I denne sammenheng har det blitt gjennomført flere befaringer med ulike aktører som leverer individuell måleravlesning. Grunnet leveringstid på individuell måleravlesning, ble det besluttet å forlenge eksisterende avtale med ett år slik at installasjonen rekker å ta plass og ny langvarig kontakt kan inngås.

### **Branninspeksjon av borettslaget er gjennomført**

Innledende kartlegging av borettslaget fra branninspektør er blitt gjennomført høst/vinter 2023.

Det ble først gjennomført befaring med brannforebyggende i borettslaget, og deretter en tilleggsbefaring, før det ble gjort en sidemannskontroll. På bakgrunn av befaringene har styret mottatt en rapport og en handlingsplan. Det er flere kostnadskritiske utbedringer som må tas høyde for, og Styret kommer til å fortsette arbeidet med planlegging, finansiering og gjennomføring av brannsikring tidlig i 2024.

### **Diverse**

21 leiligheter har skiftet eier i Skauen borettslag i 2023.

11 leiligheter er registrert bruksoverlatt per 31.12.2023

Selskapet har en juridisk andelseier, Oslo kommune v/ Boligbygg KF, som eier 6 andeler.

Hobbyrommet er pusset opp etter en ny runde med hærverk.

Det ble forsøkt komprimatorbil som alternativ til de tradisjonelle containerne ved høstens søpelinnsamling, som ble en stor kostnadsbesparelse for borettslaget og fungerte godt.

Det har vært tre store lekkasjer på varmeanlegget (mai, august og januar 2024). Alle disse lekkasjene ble stoppet og rettet opp i på under en time etter at de oppstod da årvåkne beboere tok kontakt med en gang de opplevde noe unormalt i anlegget. Tusen takk! Den raske håndteringen av disse lekkasjene har ført til å begrense skadene for borettslaget og ulempene for beboerne (varmetap). Styret oppfordrer alle beboere til å ta en jevnlig sjekk av radiatorene og rør for lekkasjer for å forhindre dyre skader og driftsstans på anlegget.

Styret har tatt i bruk felles sms-varslingsssystem og sender ut beboerinformasjon per e-post for å spare miljøet.

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

Styret har ikke fått gjennomført en ekstraordinær generalforsamling ifm individuell måleravlesning. Dette skyldes at energikartleggingen som ble gjennomført i februar 2023 var mangelfull. Styret har vært i kontakt og hatt befaring med både leverandører og USBL ifm installasjon og administrasjon av måleravlesning. Resterende arbeider må neste styret ta seg av og vil bli presentert i en ekstraordinær generalforsamling.

Skauen borettslag har fremdeles det høyeste juletreet (27 meter) i Groruddalen.

### **Utsikt for 2024**

Styret vil i 2024 fortsette arbeidet med

- Energieffektivisering - borettslaget bytter ut resterende vinduer og balkongdører, arbeid med SD-anlegget, planlegging av vedlikehold av bygningsmassen mtp energieffektivisering
- Brannvern - det gjennomføres en brannøvelse og et førstehjelpskurs for andelseierne onsdag, 29.mai 2024, det utarbeides en branninstruks og en handlingsplan for brannsikring
- Automatisering og effektivisering av prosesser for å spare kostnader for borettslaget - bl.a. testes det ut bruk av robotgressklippere på storplenen
- Utarbeidelse av en langsiktig vedlikeholdsplan for borettslaget
- Kostnadsbesparelse - i Selvbyggerveien 40-42 og 60-62 vil det installeres et felles vannur for hele blokka for å se på mulig besparelse av kommunale avgifter (vann- og avløpsgebyr er varslet økt med ca. 23% også i 2025 og 2026). P.t. betaler Skauen borettslag etter stipulert vannforbruk der borettslaget betaler for hele bruksarealet, altså også loft og kjeller, som ikke er tilkoblet vann.
- Oppstart oppussing av kjellerganger
- Oppussing av oppgangene i dugnad (prislapp for profesjonell oppussing av alle oppganger ligger ved ca. 1.65 mill kr)
- Takvask av alle blokkene

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# 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 (enkeltpersoner) 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) Neker 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 rens 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 unødig ulempe 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 beslattes 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) Stemmelikhet 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 framtreddende 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 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

### **11-1 Vedtektsendringer**

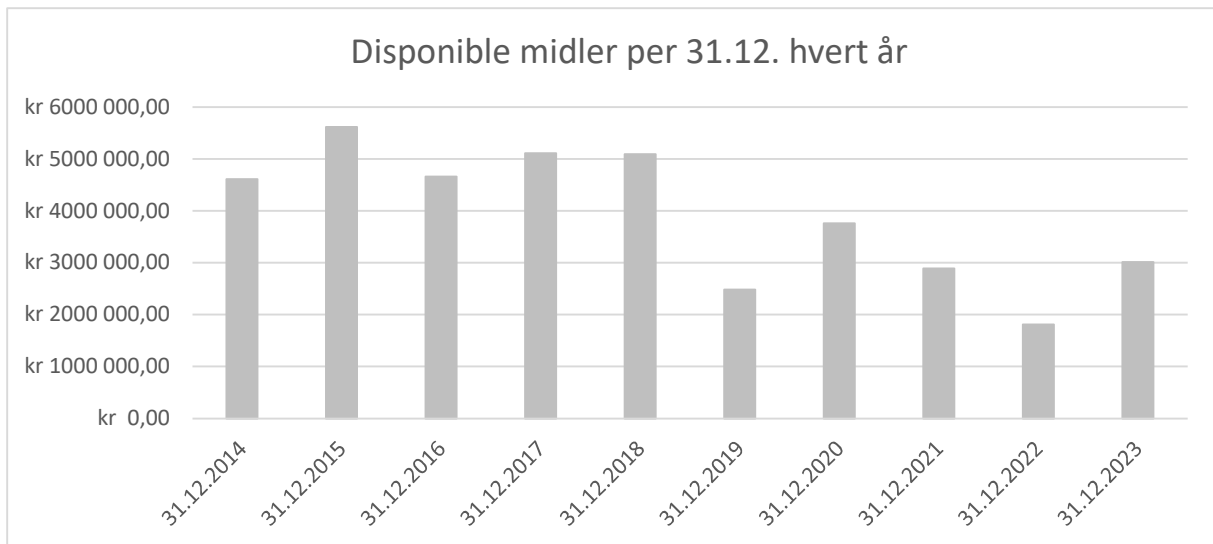
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra 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.



I 2019 gjennomførte Skauen borettslag en rehabilitering av varmeanlegget og finansierte dette prosjektet med oppsparte midler.

# Innstilling fra valgkomiteen i Skauen borettslag

Valgkomiteen i Skauen borettslag har i perioden 2023/2024 bestått av Jorund Myhre, Elisabeth Finnes og Erik Nygaard.

Valgkomiteen har i inneværende periode hatt i oppdrag å finne kandidater til følgende verv:

To faste styremedlemmer

Tre varamedlemmer

Tre medlemmer av valgkomiteen

Valgkomiteen har i perioden henvendt seg til alle andelseiere i Skauen borettslag med forespørsel om kandidater til styret. Valgkomiteen har kontaktet alle innkomne forslag og intervjuet en rekke kandidater. På bakgrunn av de innkomne forslagene, og med ønske om å sette sammen et styre med et mest mulig utfyllende kompetanseområde har vi landet på følgende innstilling.

## Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2024:

### Faste styremedlemmer:

- Nils Dyrnes
- Sille Ohrem

### Varamedlemmer til styret:

- 1. vara: Andreas Torp
- 2. vara: Ulf Stubberud
- 3. vara: Hanne Lundby

### Valgkomité:

- Elisabeth Finnes (gjenvalg)
- Erik Nygaard (gjenvalg)
- Hans-Christian Bakke (ny)

Kandidatene presenteres kort på følgende side.

I tillegg til de innstilte kandidatene har valgkomiteen mottatt flere andre forslag, flere av dem med kompetanse og erfaring som kunne vært en styrke for borettslaget. Vi håper disse og andre aktuelle andelseiere vurderer å stille igjen til neste år.

## Presentasjon av de innstilte kandidatene:

### Nils Dyrnes:

Elektroingeniør og bedriftsøkonom

38 års erfaring fra byggebransjen

Porteføljeansvarlig ved OUS

Flere års erfaring som styremedlem i andre organisasjoner

[Sille Ohrem](#)

Spesialkonsulent i Helseetaten i Oslo kommune med arbeidsoppgaver innen utredning, statistikk og analyse

Erfaring fra plan- og strategiseksjonen i byrådsavdelingen for finans i Oslo kommune

Ønsker å bidra til god utgiftshåndtering, forsvarlig forvaltning av bygningsmassen, energieffektivisering, samt tilrettelegge for gode oppvekstvilkår

[Andreas Torp](#)

Elektriker

Tidligere driftsleder i Statsbygg, nå driftsingeniør i eiendomsavdelingen til Universitetet i Oslo

Tidligere styremedlem, nåværende 3. vara i styret i borettslaget

[Ulf Stubberud](#)

Murermester og takstmann

Arbeider som salgssjef innen bygningsmaterialer

Solid nettverk innen bygningsbransjen

Lang erfaring fra styret i Skauen borettslag samt styrer innen idrett

[Hanne Lundby](#)

Partner Marketing Manager i Tripletex. Er bl.a. ansvarlig for eventer og kampanjer, og jobber mye med digital markedsføring

Kan bl.a. bidra med utsendelse av informasjon, hjemmesiden og planlegge samlinger

Glad i å få ting i orden og system

Øvrige kandidater har ikke ønsket å bli presentert i sakspapirene.

# 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 14.03.2024 kl. 17:30 - Tonsenhagen velhus, Selvbyggerveien 102 B

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

---

underskrift



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skauen Borettslag torsdag 14.03.2024 kl. 17:30  
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: Mary Bolstad

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 34 + 1 fra sak 2

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 38

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent

### **3. Årsmelding 2023**

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 386.000,- ble godkjent

### **5. Regler for parkeringsplasser og garasjer i Skauen borettslag**

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok, med alminnelig flertall, regler for parkeringsplasser og garasjer i Skauen borettslag.

### **6. Låneopptak ifm vindusutskifting**

**Vedtak:**

Styret gis fullmakt til låneopptak i den størrelsesorden som er nødvendig for at de som vil finansiere vinduer og balkongdører ved låneopptak får muligheten til dette. Lånet sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

### **7. vedlikeholdsfond i Skauen borettslag**

#### **7.1 Opprettelse av et vedlikeholdsfond i Skauen borettslag**

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok, med alminnelig flertall, å opprette et vedlikeholdsfond.

Bruk av vedlikeholdsfondet skal bare skje etter vedtak på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Fondets midler skal benyttes for utførelse av større vedlikeholdsarbeider i borettslagets eksisterende bygningsmasse eller fellesarealer. Vedtaket avgjøres med simpelt flertall.

#### **7.2 Fast overføring av renteinntekter til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond**

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok, med alminnelig flertall, at alle renteinntektene fra drifts- og høyrentekonto til Skauen borettslag overføres automatisk til borettslagets vedlikeholdsfond.

99 460 kr, som er renteinntektene fra 2023, overføres til vedlikeholdsfondet med umiddelbar virkning.

### **7.3 Fast overføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond**

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok, med alminnelig flertall, å innføre innbetaling av et fast månedlig beløp etter fordelingsnøkkel fra og med 01. juli 2024.

Det faste månedlige beløpet er 3 % av felleskostnader for drift.

### **7.4 Engangsoverføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond**

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok, med alminnelig flertall, å overføre 750 000 kr til vedlikeholdsfondet fra borettslagets høyrentekonto med umiddelbar virkning.

## **8. Valg**

### **8.1 Valg av medlemmer til styret**

**Vedtak:**

Valgt ble: Nils Dyrnes for 2 år.

Valgt ble: Sille Ohrem for 2 år.

### **8.2 Valg av varamedlemmer til styret**

**Vedtak:**

1. vara: Valgt ble: Andreas Torp for 1 år.

2. vara: Valgt ble: Jarl Gabrielsen for 1 år.

3. vara: Valgt ble: Hanne Lundby for 1 år.

### **8.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024**

**Vedtak:**

Valgt ble: Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling

### **8.4 Valg av valgkomite**

**Vedtak:**

Valgt ble: Elisabeth Finnes, Erik Nygaard og Hans-Christian Bakke

Møtet hevet: 20:10

**Styrets sammensetting etter generalforsamling :**

Styreleder, Sascha Mokry (2023-2025)

Styremedlem, Nils Dyrnes (2024-2026)

Styremedlem, Bjørn Berdahl (2023-2025)

Styremedlem, Sille Ohrem (2024-2026)

Styremedlem, Andrea Rønvik (2023-2025)

1. vara, Andreas Torp (2024-2025)

2. vara, Jarl Gabrielsen (2024-2025)

3. vara, Hanne Lundby (2024-2025)

## Protokoll for Skauen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Marianne Pedersen (sign.)  
Mary Bolstad (sign.)

15.03.2024  
15.03.2024



## 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](mailto:parking.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](mailto: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		Månedssavgift Kr. 400
leiegarasje		Månedssavgift 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](mailto: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](http://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](mailto: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**

# 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 (enkeltpersoner) 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) Neker 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 rens 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 unødig ulempe 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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) Stemmelikhet 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 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra 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

## **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 luften 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 håndverkstjenester 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](http://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 slokkeutstyr 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)

Til styret

## Søknad om dyrehold

Undertegnede .....adresse.....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 karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg 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:.....

# 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 garasje plasser.

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 garasje plassene 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 garasjeeier påfører garasjeanlegget.

Parkeringsplassene og garasje plassene 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 garasje plass. (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 garasje plass 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](http://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](mailto: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. 6.385,- Kr. 1.328,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 7.882,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.882,-
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
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1450,-

\* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbyamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se [usbl.no](http://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](mailto:restanse@usbl.no) for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

### Viktig informasjon

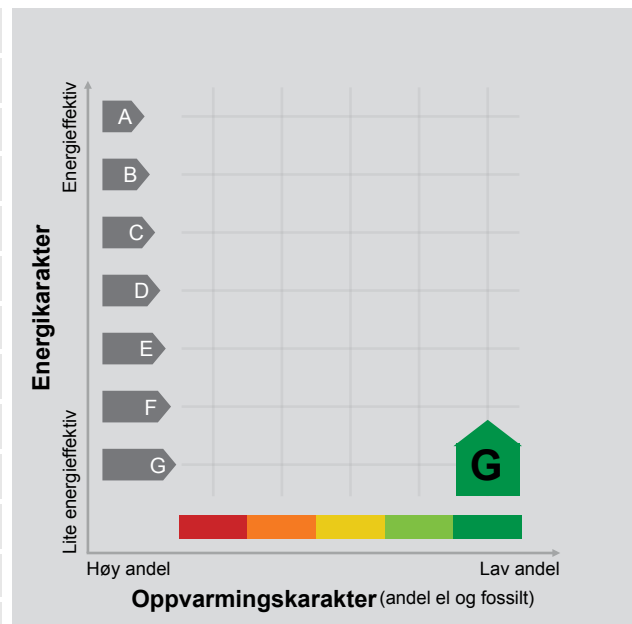
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon 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 02.01.24**

# ENERGIATTEST

Adresse	Selvbyggerveien 127
Postnummer	0591
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	87
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80218354
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	8e133f1b-170f-4674-84c1-fe2c3b188301
Dato	18.06.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå el.apparater helt av**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1953
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	66
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Selvbyggerveien 127  
Postnummer: 0591  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0202  
Dato: 18.06.2024 10:25:40  
Energimerkenummer: 8e133f1b-170f-4674-84c1-fe2c3b188301

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 87  
Bruksnummer: 9  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 80218354

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### **Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 12: Reduser innnetemperaturen**

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

### **Tiltak 13: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg**

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

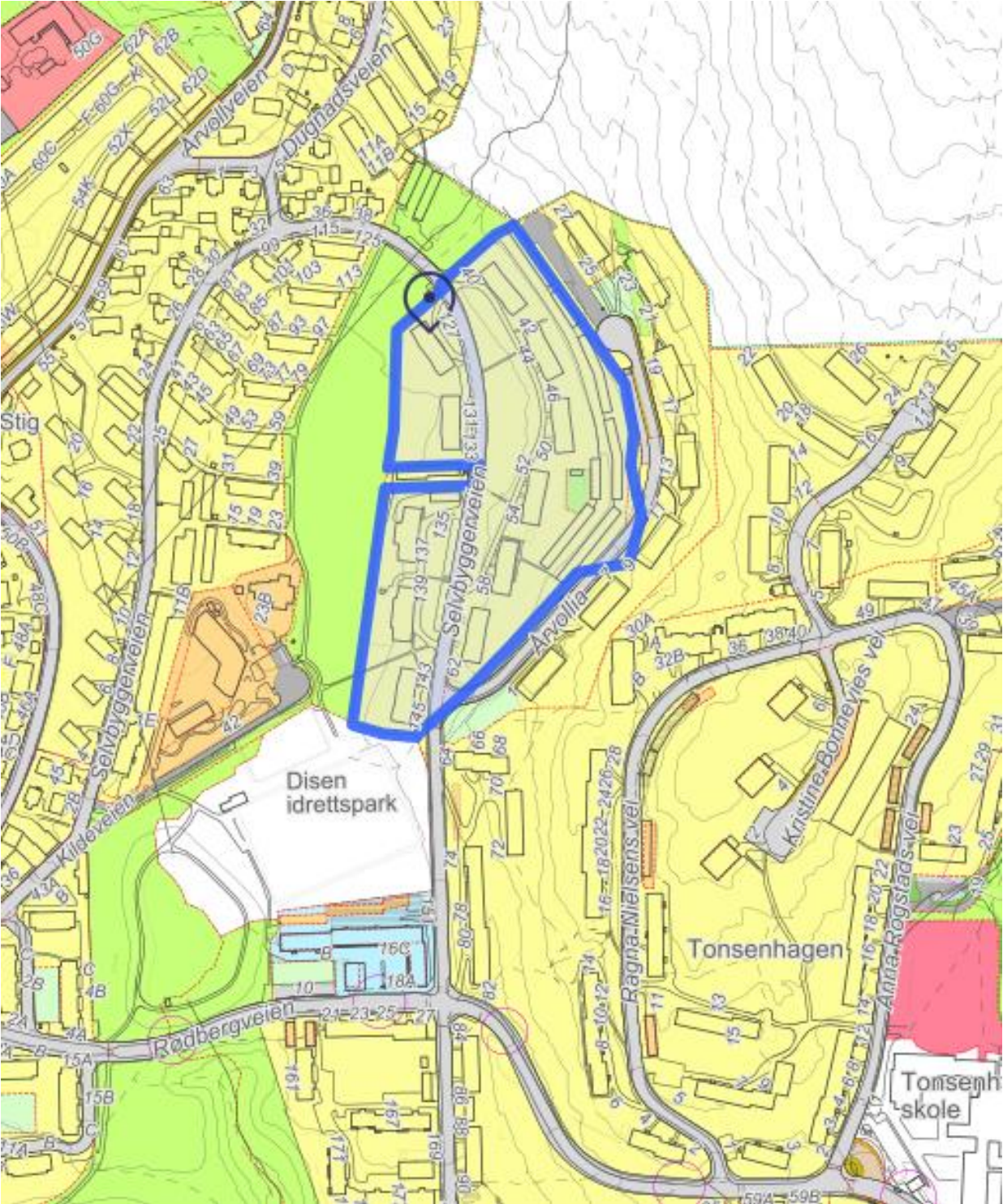
## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.





OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 711/52.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 5. november 1951

anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 87

br.nr. 9, blokk 2.

Tomt nr.

vei nr. 1178.

Eier: A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Torggt. 9, Oslo.

Anmelder: A/L Ungdommens Selvbyggerlag arkitektkontor, Torggt. 9, Oslo.

Ansvarshavende: Murmester A. N. Løvstad c/o Ungdomsbygg, Tekn. avd., Årvold.

Arbeidet er approbert den 8/12-51 og utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning den 4/1-56 ble det ikke funnet noe lovstridig.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes anmeldelse og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelig approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 26. mai 1956.

vann- og kloakkvesenet 29. oktober 1954.

Feiervesenet 27. oktober 1953.

Bygningskontrollen

Gebyr beregnet etter regulativet

Oslo, bygningskontrollen den 27. juni 1956.

H. Stangeland.

BYGNINGSINSPEKTØR

i Østre distrikt.

Arbeidets art.

**Utskiifting balkonger**

Arbeidssted <b>Selvbyggerveien 127-129</b>	Matr.nr. <b>Gnr.87, bnr.9</b>	J.nr. <b>84/2924</b>
---	----------------------------------	-------------------------

Byggherre

Ansvarshavende

**Skauen Borettslag  
Selvbyggerveien 50**

**0591 OSLO 5**

**Siv.ing. Helge Schjarve  
Klingenberggata 5**

**0161 OSLO 1**

KV/bs

Dato

**23.januar 1987.**

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

For bygningssjefen

*KV.*

Bygningsinspektør

**Knut Vollene**

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

# Selvbyggerveien 127

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 133 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Tonsenhagen torg Linje 25, 31	7 min	0.5 km
Linderud Linje 4, 5	25 min	1.9 km
Sinsenkrysset Linje 17	7 min	3.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	8 min	3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min	6.8 km

## Skoler

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	12 min	0.9 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 804 elever, 36 klasser	15 min	1.1 km
Linderud skole (1-10 kl.) 410 elever, 26 klasser	7 min	2.6 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 644 elever, 35 klasser	7 min	2.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	26 min	1.9 km
Kuben videregående skole	11 min	

«Veldig trivelig sted å bo»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

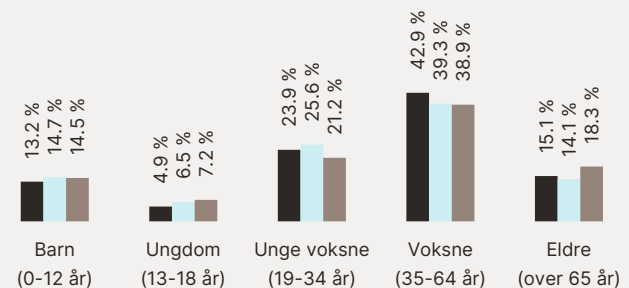


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 87/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tonsenhagen	2 245	1 277
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	3 min	0.2 km
Årvollskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min	0.6 km
Sletta barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min	0.6 km


## Dagligvare


Kiwi Tonsenhagen	6 min	
Rema 1000 Årvoll Post i butikk	18 min	1.4 km

## Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Egen bil

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 99/100

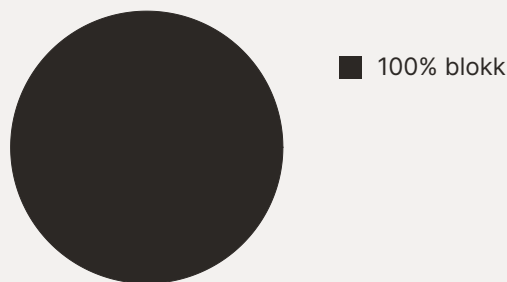
 Støynivået  
Lite støynivå 94/100

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 93/100

## Sport

-  Disen 5er kunstgressbane 5 min   
Fotball 0.4 km
-  Årvolldammen nærmiljøanlegg 5 min   
Ballspill, sandvolleyball 0.4 km
-  EVO Årvoll 14 min 
-  Fitness24Seven Bjerke 22 min 

## Boligmasse







«Nærhet til skog og mark.  
Rolig område»

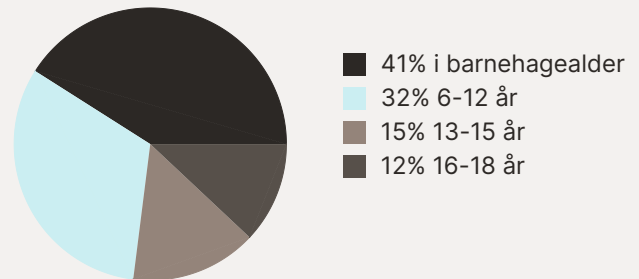
Sitat fra en lokalkjent



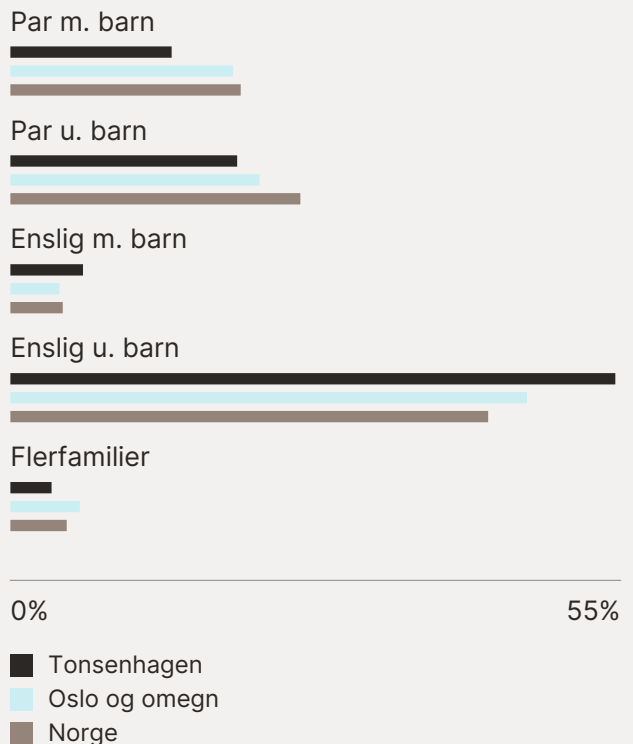
## Varer/Tjenester

-  Årvoll senter 16 min 
-  Apotek 1 Tonsenhagen 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

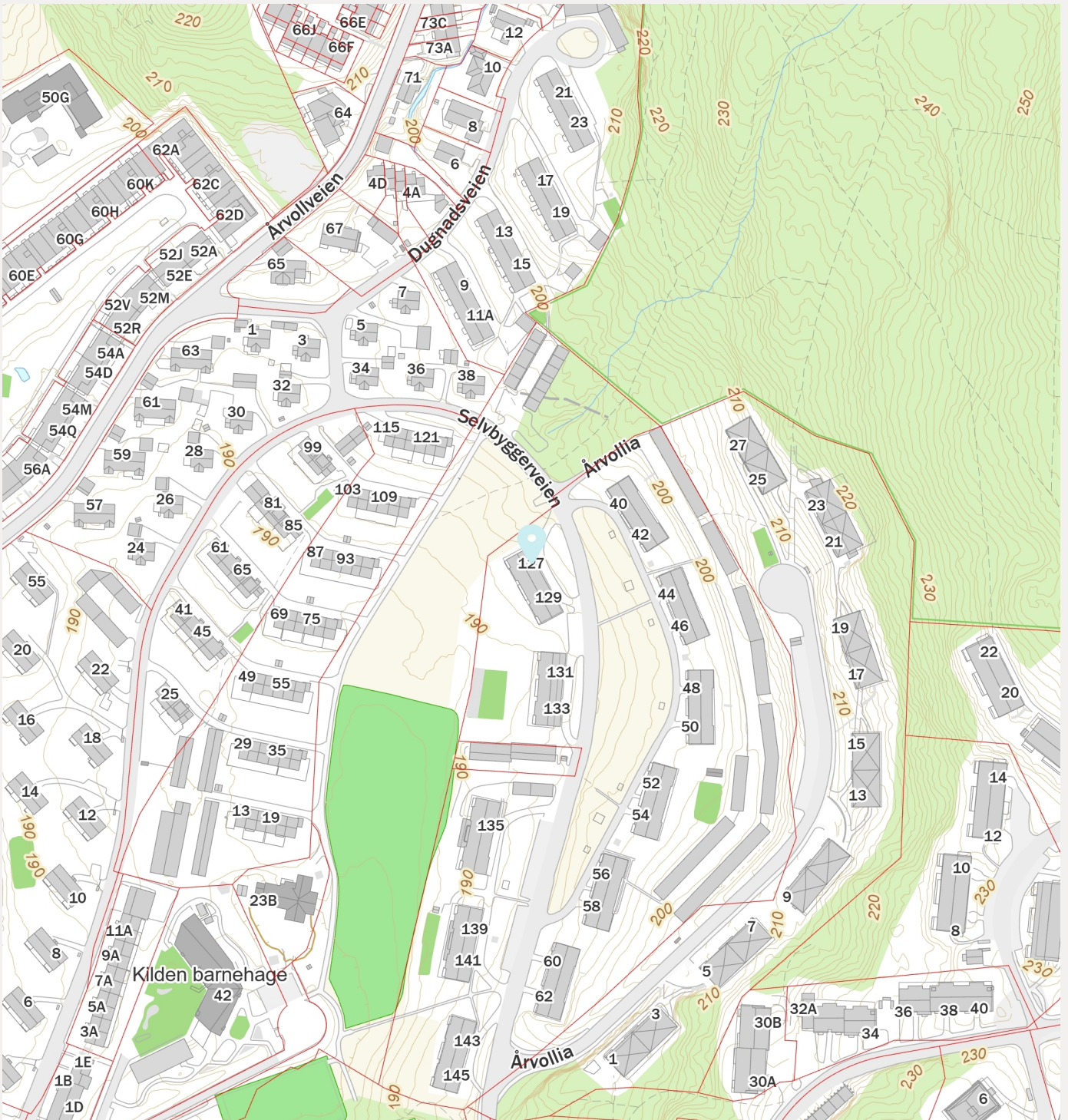


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Multibbygg AS  
Østensjøveien 17  
0661 OSLO

Dato: 30 OKT. 2006

Deres ref: FP

Vår ref (saksnr): 200503333-14 Saksbeh: Gunn Flovik Espeland  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: Selvbyggerveien 50 m.fl. Eiendom: 87/9/0/0  
Tiltakshaver: Skauen Borettslag v/Bjørn Tore Foss Adresse: Selvbyggerveien 50, 0591 OSLO  
Søker: Multibbygg AS v/Frank Pettersen Adresse: Østensjøveien 17, 0661 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

### FERDIGATTEST - SELVBYGGERVEIEN 50 MFL

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

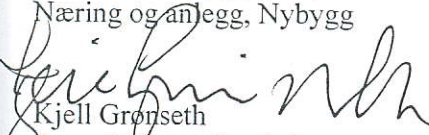
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.


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.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Nybygg

  
Kjell Grønseth  
for avdelingsenhetsleder

  
Gunn Flovik Espeland  
saksbehandler

Kopi til:

Skauen Borettslag v/Bjørn Tore Foss, Selvbyggerveien 50, 0591, OSLO



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Nybygg  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

# Selvbyggerveien 127

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 133 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Offentlig transport

Tonsenhagen torg Linje 25, 31	7 min	0.5 km
Linderud Linje 4, 5	25 min	1.9 km
Sinsenkryset Linje 17	7 min	3.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	8 min	3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min	6.8 km

## Skoler

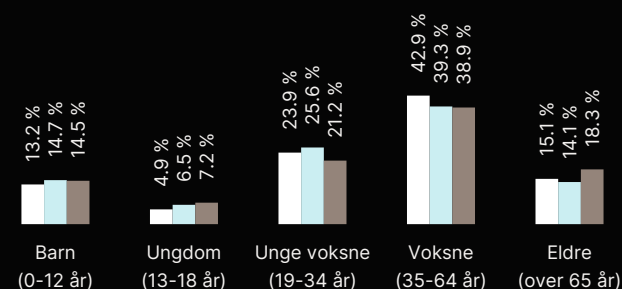
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	12 min	0.9 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 804 elever, 36 klasser	15 min	1.1 km
Linderud skole (1-10 kl.) 410 elever, 26 klasser	7 min	2.6 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 644 elever, 35 klasser	7 min	2.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	26 min	1.9 km
Kuben videregående skole	11 min	

«Veldig trivelig sted å bo»

Sitat fra en lokalkjent



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tonsenhagen	2 245	1 277
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	3 min	0.2 km
Årvollskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min	0.6 km
Sletta barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min	0.6 km

## Dagligvare

Kiwi Tonsenhagen	6 min	
Rema 1000 Årvoll Post i butikk	18 min	1.4 km



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 2024