


Tilstandsrapport

 Leilighet

 Edvard Griegs allé 6, 0479 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 224, bnr. 249

 Andelsnummer 157

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 24.09.2024

Rapportdato: 25.09.2024

Oppdragsnr.: 14158-2122

Referansenummer: KV2848

Autorisert foretak: OP Arnesen AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Peter Arnesen

Vår ref:



O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no



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

Norsk takst

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



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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070



OP Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon: 950 70 070
op@oparnesen.no

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Torshov.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har en gjennomgående planløsning. Takhøyde på 2,5 m.

Vestvendt overbygget balkong på 3,4 m² med utgang fra stuen.

Boligen består av entrè/gang, bad/wc, stue, kjøkken og 2 soverom.

Loftsbod og kjellerbod med samlet gulvareal på 17 m².

Sikringsskapet ble oppgradert med overspenningsvern og 4 nye jordfeilautomater samt oppgradert EI-anlegg på kjøkkenet i 2019.

Det er i tillegg opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Slipt og lakkert parkettgulv i 2023.
- Nymalte veggoverflater i 2022-2023.
- Nye appstyrte panelovner i 2022.
- Ny kjøkkeninnredning og hvitevarer i 2019.
- Ny varmtvannsbereder i 2019.

Det ble gjennomført utskifting av vinduer og balkongdører samt tilleggisolering og fasaderehabilitering i regi av Borettslaget i 2015-2016

Oppvarming med appstyrte panelovner.
Varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

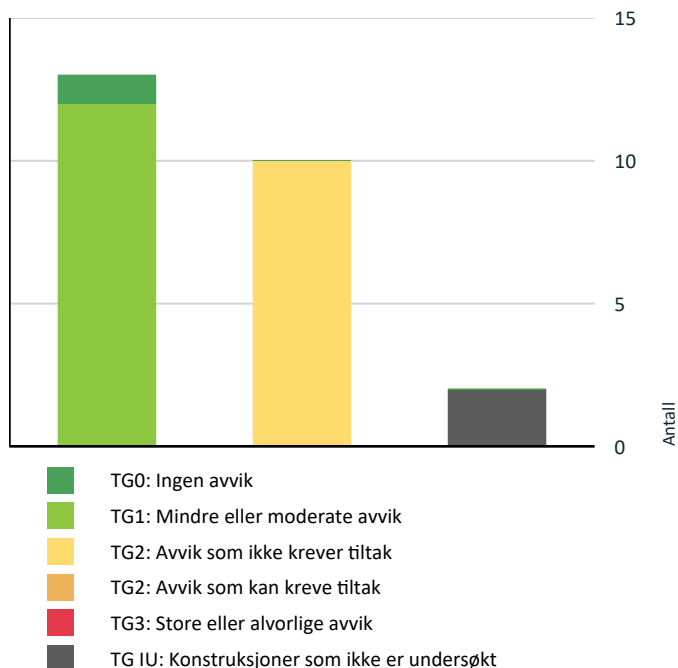
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

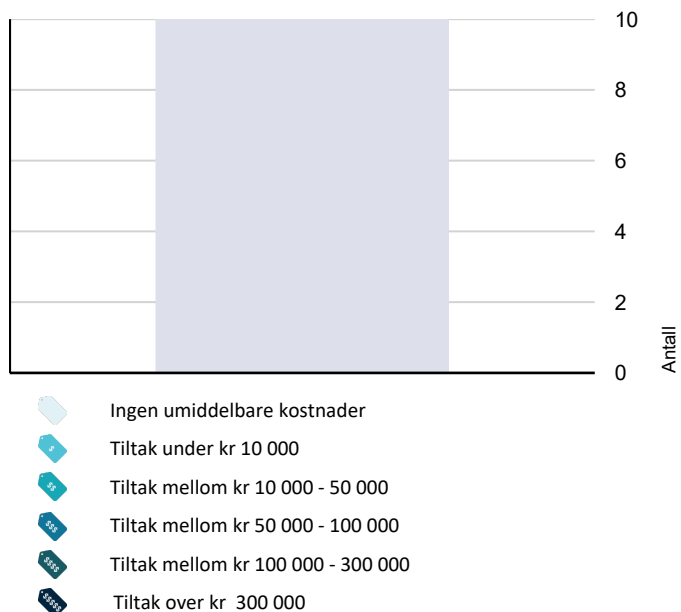
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no. Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører. Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - ! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår 1952	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi.no
Anvendelse Bolig	

UTVENDIG

! TG IU Bygning generelt

Boligblokk over 4 etasjer, loft og kjeller.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Det er opplyst at fasader ble tilleggsisolert og rehabilitert med ventilert puss-system i 2015-2016. Saktak tekket med takstein.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

! TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2016.

! TG 1 Dører

Balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2016.

! TG 2 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leilighetsdør med tilstandsgrad basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 3,4 m² med utgang fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

1-stav eikeparkett. Slipt og lakkert i 2023.
Malte vegger og himlinger. Nymalte vegger i 2022-2023.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført på kjøkken og soverom 2.

! TG 1 Pipe og ildsted

Jøtul peisovn i stuen og teglsteinspipe.
Det ble ikke registrert feil eller mangler som tydet på at ildstedet ikke er forskriftsmessig. Peis og pipe ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

! TG 2 Innvendige dører

Malte glatte dører fra byggeåret. Nymalte i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med tilstandsgrad basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Det er opplyst at badet ble rehabilitert i regi av Borettslaget i 2003.
Overflateoppusset med flis på flis i regi av forrige eier i 2012.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss/sprekke i to fliser i dusjen samt noe misfarging av fuger. Forholdet har antatt kun kosmetisk betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike riss/sprekker kan føre til bakenforliggende fuktskader og konstruksjonen bør observeres jevnlig. Enkelte silikonfuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt noe svakt fall på badegulvet og 15 mm høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel. Funksjonskravet er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og antatt fuksikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er antatt fuksikret med smøremembran. Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:

- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende komposittvask.
- Speilskap med lys.
- Gulvmontert wc.
- Overskap.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2. Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommets bygningskonstruksjoner består av mur og betong. Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kvik kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og komptlaminat benkeplater. Planlimt Franke rustfri oppvaskkum og Grohe blandebatteri med spylefunksjon. Glassplate mellom benk og overskap.

LED-benkebelysning. Komfyrvakt
Integrerte hvitevarer som består av:

- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Frysenskap.
- Kjøleskap.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter fra 2019.
Eier opplyser om nytt filter i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med kobberør. Forkrommede rør på badet.
Hovedstoppekran for boligen er plassert i kjøkkenbenken.
Egne stoppekraner for varmt og kaldt vann på badet er plassert over himlingen. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.
Det er opplyst om rehabilitering av vann- og avløpsrør i regi av Borettslaget i 2003.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.
Det er opplyst om rehabilitering av vann- og avløpsrør i regi av Borettslaget i 2003.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varme

Appstyrte panelovner fra 2022.
Det er panelovn i stue, kjøkken og på soverommene.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2019 er plassert i kjøkkenbenken.

TG 1 Andre installasjoner

Kabel-TV og bredbånd. Porttelefon.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.

Hovedsikringer og overspenningsvern på 40 A.

Det er 8 fordelingskurser.

Fjernavlest måler.

Sikringsskapet ble oppgradert med overspenningsvern og 4 nye jordfeilautomater samt oppgradert EI-anlegg på kjøkkenet i 2019.

Samsvarserklæring er fremvist.

Sikringsskapet ble ifølge forrige eiers egenerklæring oppgradert med jordfeilautomater i 2012. Det ble i tillegg opplyst at det foreligger samsvarserklæring.

Hele det elektriske anlegget ble rehabilitert i regi av Borettslaget i 1994.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Kursfortegnelse	
Posisjon	TEKST/ANVENDELSE
1	1000000000
2	1000000000
3	1000000000
4	1000000000
5	1000000000
6	1000000000
7	1000000000
8	1000000000
9	1000000000
10	1000000000
11	1000000000
12	1000000000
13	1000000000
14	1000000000
15	1000000000
16	1000000000
17	1000000000
18	1000000000
19	1000000000
20	1000000000
21	1000000000
22	1000000000
23	1000000000
24	1000000000
25	1000000000
26	1000000000
27	1000000000
28	1000000000
29	1000000000
30	1000000000
31	1000000000
32	1000000000
33	1000000000
34	1000000000
35	1000000000
36	1000000000
37	1000000000
38	1000000000
39	1000000000
40	1000000000
41	1000000000
42	1000000000
43	1000000000
44	1000000000
45	1000000000
46	1000000000
47	1000000000
48	1000000000
49	1000000000
50	1000000000
51	1000000000
52	1000000000
53	1000000000
54	1000000000
55	1000000000
56	1000000000
57	1000000000
58	1000000000
59	1000000000
60	1000000000
61	1000000000
62	1000000000
63	1000000000
64	1000000000
65	1000000000
66	1000000000
67	1000000000
68	1000000000
69	1000000000
70	1000000000
71	1000000000
72	1000000000
73	1000000000
74	1000000000
75	1000000000
76	1000000000
77	1000000000
78	1000000000
79	1000000000
80	1000000000
81	1000000000
82	1000000000
83	1000000000
84	1000000000
85	1000000000
86	1000000000
87	1000000000
88	1000000000
89	1000000000
90	1000000000
91	1000000000
92	1000000000
93	1000000000
94	1000000000
95	1000000000
96	1000000000
97	1000000000
98	1000000000
99	1000000000
100	1000000000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

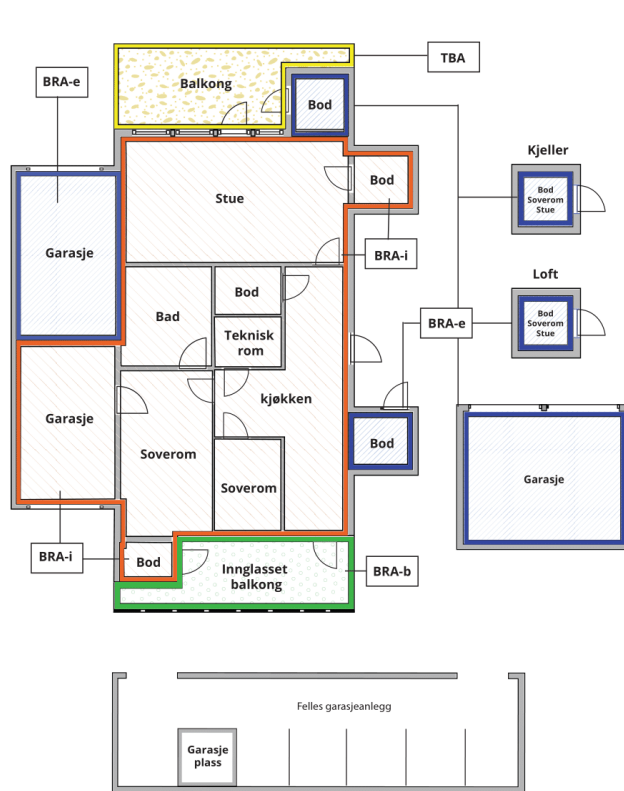
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	69			69	3		69
Kjeller		6		6			6
Loft		6		6		5	11
SUM	69	12			3	5	86
SUM BRA	81						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	69	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2024	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Dana Skrbo	Kunde
	Kjetil Bråthen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	249		0	21295.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Edvard Griegs allé 6, 0479 OSLO

Hjemmelshaver

Søndre Åsen Borettslag

Kommentar

Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG	948335050		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Skrbo Dana, Bråthen Kjetil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

157

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Torshov.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 21295 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Borettslaget leier ut parkeringsplasser basert på venteliste.
Det er i tillegg beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2024	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	24.09.2024	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2024	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KV2848>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Edvard Griegs allé 6

Nabolaget Åsen - vurdert av 143 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Høflige 61/100

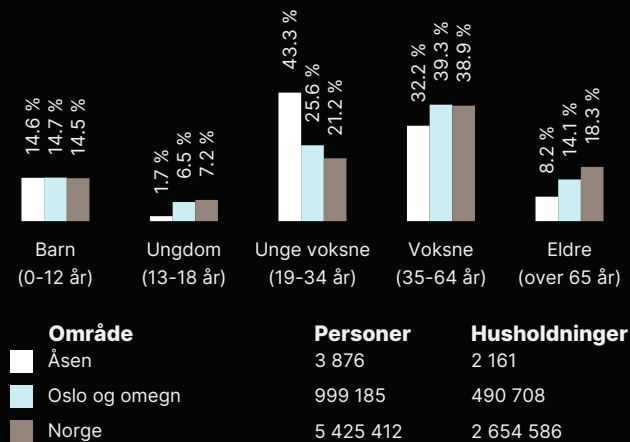
Offentlig transport

Sinsen T Linje 58	3 min 0.2 km
Sinsen Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	7 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.4 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 656 elever, 36 klasser	6 min 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	10 min 0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	14 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	20 min 1.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	25 min 1.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	27 min 2 km
Kuben videregående skole	6 min

Aldersfordeling



Barnehager

Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	3 min 0.2 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	3 min 0.2 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Torshov	2 min
Rema 1000 Torshovdalen	4 min



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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76240191
Adresse	Edvard Griegs allé 6		
Postnr.	0479	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?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11 år 4mnd <input type="checkbox"/> 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?	Protector forsikring ASA	Polise/avtalnr	1311649-1.1
Selger 1 Fornavn	Kjetil	Etternavn	Bråthen
Selger 2 Fornavn	Dana	Etternavn	Skrbo

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

Gjennom borettslaget

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Varmekabler ble reparert i regi av borettslaget, garantisak.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Vi har kun dokumentasjon på innmeldt skade, resten gikk gjennom borettslaget.

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 Kommentarer
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentarer
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentarer
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentarer
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentarer
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentarer
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:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentarer
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentarer
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentarer
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 Kommentarer
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 Kommentarer
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 Kommentarer
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentarer
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 egenerklæringsskjema. 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 egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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

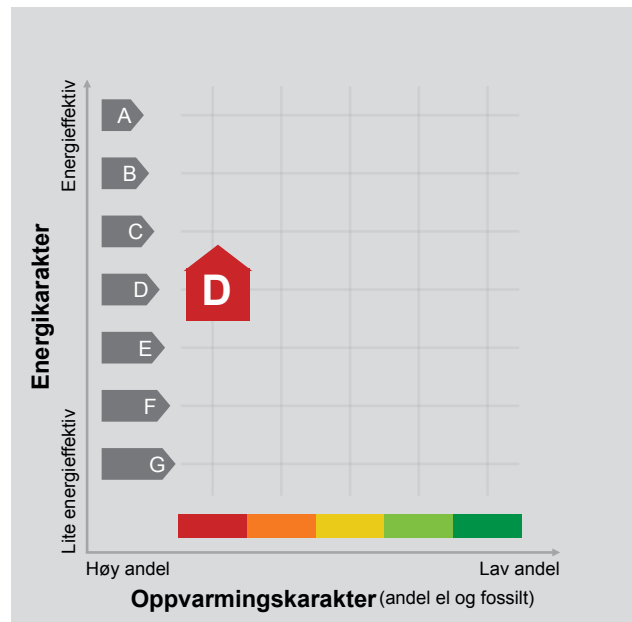
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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

ENERGIATTEST

Adresse	Edvard Griegs allé 6
Postnummer	0479
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	249
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80552491
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-28167
Dato	20.09.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ CHARLOTTE GABRIELSEN



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.

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



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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1952

Bygningsmateriale:

BRA: 71

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Edvard Griegs allé 6	80552491	H0302	0	0	157

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1952

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	55 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	68 m ²
Totalt BRA	71 m ²
Oppvarmet luftvolum	163 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,37 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	65,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,48 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.12.2023

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	80,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,6 kWh/år
Vifter	8,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,9 kWh/år
Teknisk utstyr	16,8 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	144,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 130 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	163,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 552 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	163,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 130 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 130 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 130 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Meglerhuset Ullevålsveien AS
Høyden & Partners v/Hans-Petter Strømsaas
Ullevålsveien 113, 0359 OSLO
E-post: hp@partners.no

8066663

44/342 20.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.09.2024.

Boligselskap: 44 Søndre Åsen Borettslag
Organisasjonsnr: 948.335.050
Andelseier: Dana Skrbo Kjetil Bråthen
Leieobjektnr: 342
Adresse: Edvard Griegs Allé 6, 0479 OSLO
Andelsnummer: 157
Borettsinnskudd: kr 3.400,-
Hjemmeside: <http://www.sondreasen.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 1436971.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Ved ønske om skifte av vinduer, kontakt styret.
- Ev. spørsmål områdeutbygging, kontakt OK, Plan og bygg.
- Vaktmester treffes på tlf. 97701039, Treffetid: 08.00-08.30 og 12.00-12.30. Vaktmesterkontoret er i Roverudgt. 13, postadr. Edv. Griegs allé 10, 0479 Oslo
- Ev. leie av borettslagets ekstra parkeringsplasser, henv. styret. P.leie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Endring for kategori: 'Parkering' (Kat 0044 økes fra 600,- til 900,- fra 01.02.2024 for plasser med lademulighet for Elbil
- Parkering uten lademulighet økes fra 400,- pr mnd til 600,- pr mnd fra 01.02.2024
- Dyrehold tillatt ihht vedtak på ordinær generalforsamling 15.05.18. Kontakt styret vedr. bestemmelser for dyrehold.
- Borettslaget har refinansiert lånet med Handelsbanken for å håndtere rørfornyingsprosjektet som startet i 2024. Det er lånt opp 6,85 mill

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBAN-83987229198A		64.072.228,-	24 år 4 md.	12		Flyt	5,50%
* HUS601-11408442 9	A	6.395.390,-	4 år 10 md.	2		Flyt	3,76%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.453,- pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
50,-		12.522,-	24.454,-	302.062,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Låne nummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HANBAN-83987229198	267.652,-	1.665,-
* HUS601-11408442 9	26.720,-	517,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 295.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen tlf.22 86 57 04 ev. pr. e-post: alexander.krossen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Steffen Hegg Hans Nielsen Hauges Gt 31, 481 OSLO, e-post: sondreasen@styrerommet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 44

Søndre Åsen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Søndre Åsen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. juni kl. 09:00 og lukker 10. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/44>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer for styrets arbeid 2023/2024
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2023/2024
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité 2024/2025
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Salg av fellesarealer på loft til utvidelse av tilstøtende leiligheter
11. Endre Husordensreglene om varmtvannsbereder i kjeller.
12. Endre vedtektenes §8 om styret
13. Innkjøp og utplassering av flaggermuskasser

Med vennlig hilsen,

Styret i Søndre Åsen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets leder, Øystein Worpvik leder møtet.

Forslag til vedtak

Øystein Worpvik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret har anmodet Simen Roe og Per-Christian Marthinsen om å stille seg til disposisjon, og begge har akseptert.

Forslag til vedtak

Simen Roe og Per-Christian Marthinsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsberetning.pdf
-

Sak 5

Fastsettelse av honorarer for styrets arbeid 2023/2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380 000,-

Forslaget gir styret honorar på linje med hva OBOS opplyser er gjennomsnitt for et borettslag av vår størrelse. Honoraret tilsvarer cirka kr 1500 per andel.

Det foreslås en liten økning fra fjoråret da honoraret ikke har vært justert siden årsmøtet avholdt i 2018.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 380.000,-

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2023/2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har praksis for å honorere valgkomiteens arbeid.

Valgkomiteens arbeid med å finne gode kandidater til ulike verv i styret er veldig viktig, spesielt i en tid hvor få personer selv melder interesse for å ta på seg verv.

Styrets innstilling

Det vedtas å honorere hvert av valgkomiteens tre medlemmer med NOK 4000 hver for arbeidet som er utført i 2023-2024.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens samlede godkjørelse settes til kr 12000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder har det overordnede ansvaret for driften av borettslagets eiendom.

Dette inkluderer å lede styret, ta avgjørelser om økonomi, vedlikehold og fellesområder, samt sørge for at reglene og vedtektene blir fulgt.

Som styreleder spiller man en viktig rolle i å ivareta interessene til beboerne og bidra til et godt fungerende bofellesskap.

Valgkomiteen 2024 har hatt et mål om å finne et godt sammensatt styre, og det har vært viktig for oss å sikre kontinuitet. Vi har etterstrebet at de innstilte styremedlemmene og varaene representerer flere deler av borettslaget på spredte adresser. Kandidatene vi har innstilt har ulike erfaringsbakgrunn og kompetanse og vi tror de vil bli et flott styre for borettslaget i 24/25..

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steffen Hegg

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRELEDER FOR PERIODEN 2024–2026

STEFFEN HEGG

Steffen er utdannet betongarbeider og etterutdannet ingeniør. Han jobber til daglig som byggteknisk rådgiver i OPAK AS. Tidligere har Steffen jobbet som KAM med salg av måleinstrumenter til byggebransjen, og han har også drevet sitt eget selskap som salgskonsulent, B2B, med fokus på salg av nettverkløsninger.

Som byggteknisk rådgiver bistår Steffen privatpersoner og selskaper med kontroll av utførte byggearbeider, bistand i tvistesaker, overtakelse og bistand til sameier og borettslag med prosjektadministrasjon i forbindelse med rehabiliteringsarbeid.

Steffen tok selv kontakt med valgkomiteen i fjor, og det siste året har han vært varamedlem i styret. I løpet av dette året har han fått god kjennskap både til styret og borettslaget, blant annet som prosjektleder for rørfornyningen som nylig ble gjennomført.

Steffen og samboeren Anette flyttet inn i borettslaget i desember 2022, og de trives veldig godt, med hyggelige naboer og sentral beliggenhet.

“Min opplevelse er at Søndre Åsen borettslag er et veldrevet borettslag hvor andelseierne virkelig bryr seg om nærmiljøet. Det er alltid godt oppmøte på dugnader, og det er uendelig med hjelpsomme naboer i de lokale Facebook-gruppene og Vibbo, hvor folk gir det lille ekstra for fellesskapet.

For meg er det viktig at fellesskapets midler, som forvaltes av styret, skal komme fellesskapet til gode. Midlene og prosjektene som styret bruker tid og ressurser på, skal være positive investeringer for flertallet i borettslaget. Samtidig er det viktig å sikre at borettslaget driftes på en god og effektiv måte. Her tenker jeg spesielt på alderen til byggene våre - det må prioriteres vedlikehold i riktig rekkefølge i et håp om å øke byggenes levetid. Greier vi dette er det positivt for både klimaet og økonomien vår.

Jeg vil avslutte med å takke for tilliten. Dersom generalforsamlingen ønsker det, vil jeg med ydmykhet tre inn i rollen som styreleder.”

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Stig Ove Gravdal**

Stig Ove har sittet som varamedlem i styret i Søndre Åsen borettslag det siste året og er motivert for å bidra enda mer aktivt i styrearbeidet. Han er utdannet samfunnsøkonom og har arbeidserfaring fra Finansdepartementets og næringslivssidene i banksektoren. Stig Ove har tidligere erfaring fra styrearbeid i borettslag. “Søndre Åsen borettslag er et flott sted å bo og for meg handler styrearbeidet om å jobbe for gode løsninger som bidrar til å ivareta fellesskapets interesser på en best mulig måte”.

- **Torstein Bremset**

Torstein Bremset har tidligere vært styreleder i to forskjellige boligsameier i Oslo, i tillegg til å ha vært styreleder i Syklistenes Landsforening i fire år. Torstein har tidligere vært med i valgkomiteen, og har også vært varamedlem i styret i Søndre Åsen. Torstein Bremset bakgrunn som journalist og med kommunikasjonsarbeid. Han har lang og variert arbeidserfaring fra Statens vegvesen, daglig leder for designbyrå, i tillegg til lang fartstid i NRK og Dagsavisen. Han ble nylig utnevnt til æresmedlem i Syklistenes Landsforening. Etter å ha gått av med alderspensjon, er han nå motivert til å bruke tid til styrearbeid i Søndre Åsen borettslag.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Pernille Toppen Dahl**

Pernille Toppen Dahl er 33 år gammel med ti års fartstid på Torshov og er nyinnflyttet i Søndre Åsen. Hun er lektorutdannet med master i bioteknologi og jobber som ungdomsskolelærer i matte og naturfag. Pernille er en «handywoman» som liker å ta i et tak, hun er god på tall og solid i Excel!

"Jeg flyttet inn i Sigurd Lies gt. 21 i midten av november, sammen med partner og sønn. Vi har blitt litt kjent med flere av våre hyggelige naboer og trives godt allerede. Jeg har ikke erfaring fra styreverv fra tidligere, men jeg er motivert til å bidra til å holde oppe det gode ryktet Søndre Åsen borettslag har (fra flere kilder); et hyggelig og velstyrt borettslag!

Min motivasjon er at jeg er nysgjerrig på hva som skjer i borettslaget, og kjenner på en ansvarsfølelse for å bidra der det trengs."

- **Siri Mittet**

Siri har en variert bakgrunn med studier i U.S.A kombinert med tennisstipend, og flere år i England i forbindelse med videre utdanning og jobb. Hun har en master i folkehelse (community health education) og

master i miljø og bærekraftig utvikling. Siri har vært engasjert i klima og miljørettet arbeid i mange år og hun har stor tro på viktigheten av lokale tiltak og det vi gjør i fellesskap. Siri har bodd i bydel Sagene lenge (i Søndre Åsen Borettslag siden 2013) og var i perioden 2011-2019 aktiv i bydelspolitikken. I 2014 startet hun egen virksomhet (Gruten) og har siden brukt mye energi på å drive og utvikle den. Nå har hun mer tid til overs og lyst til å bidra litt mer i borettslaget, spesielt knyttet til naturen og det grønne.

Sak 8

Valg av valgkomité 2024/2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget trenger en valgkomite. Komiteen bør bestå av tre medlemmer som har som oppgave å finne og innstille kandidater til styrevervene.

Til valg stiller:

Styrets innstilling

GINA KENNEDY

Gina er fra Oslo, har bodd i EGA siden 2018, er statsviter og jobber som lærervikar. Har fått mange gode venner i borettslaget og liker å snakke med folk. Tror på at alle må være med på å dra lasset og vil gjerne bidra med noe til fellesskapet.

JULIE ROGNVED AMUNDSEN

Julie jobber som teaterkritiker og redaktør. "Jeg har bodd i Søndre Åsen Borettslag med familien min siden 2013 og er motivert for å sitte i valgkomiteen for å bidra til fellesskapet".

MARIUS MULSTAD

Marius er byggingeniør og jobber hos et konsulentfirma i Oslo. Har bodd ett år i borettslaget, men flere år på Torshov og trives veldig godt her. "Jeg ser på valgkomiteen som en god mulighet til å bidra til fellesskapet."

Forslag til vedtak

Det vedtas at de tre kandidatene får vervene som valgkomité

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Steffen Hegg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Torstein Bremset

Sak 10

Salg av fellesarealer på loft til utvidelse av tilstøtende leiligheter

Forslag fremmet av:

Sara Reitan Jacobsen, HNH 31 Roger Arntzen, HNH 31 Kari Grete Jacobsen, EGA 3B Julie Rongved Amundsen, EGA 5 Erik Nicolai Strutz, EGA 5 Lars-Jacob Kinge, EGA 13 Gudrun Jordheim, RG 15 Anne Krosshaug, EGA 19B

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn: I 2023 anbefalte styret generalforsamlingen om å stemme for salg av fellesarealer på loft. Bygningsmassen er fra 1952 og større vedlikehold vil måtte påregnes i årene som kommer, med den nylig ferdigstilte rørfornyningen på rundt 5 millioner som et ferskt eksempel. Konkret skal også oppgangene pusses opp og belysningen i fellesarealene skiftes ut, mens nye klimakrav («byggningsenergidirektivet») fra EU om etterisolering av loft også kan bli en realitet de neste årene. Avhengig av hvordan direktivet treffer vår bygningsmasse (Gul liste, etc.) vil dette blir en betydelig kostnad for vårt borettslag. Borettslaget må derfor uansett gå i gang med loftsutbedring for å møte disse kravene. Et sammenfall med salg av flest mulig utbyggbare loft vil sterkt redusere kostnadene i en slik pålagt utbedring for borettslaget.

Disse fellesutgiftene kommer på toppen av et fortsatt høyt rentenivå, kommunale avgifter og vaktmestertjenester. Pr. forrige regnskap fra GF 2023 viste tallene at vi har en fellesgjeld på ca. 69 mill. Når man beregner at salg av loft vil generere ca. 0,5 mill. pr. loftsenehet (når man tar utgangspunkt i taksten innhentet til utredningen i 2022, hvor maksimal mengde loftsareal på den ene siden blir bygd ut, i henhold til utredningen), vil 10 mill. i salgsinntekter kunne redusere fellesgjelden med tilsvarende. For å sette dette i perspektiv vil 10 mill. kunne gi hver andelseiere 41.500,- i redusert fellesgjeld eller redusere nye låneopptak i borettslaget med 10 mill.

Utredningen fra 05.05.2022 viser for øvrig at det vil både være mulig og forsvarlig å selge fellesarealer på loftene uten uforholdsmessige ulemper for øvrige beboere og borettslaget som helhet. Det presiseres at ingen øvrige beboere mister egen bod på loft som følge av forslaget. Det som berøres er tørkeareal på loft, men med fem fellesvaskerier fordelt på adressene EGA 3, 6, 11 og 14 og i SLG 19, med tilhørende tørketromler og tørkerom, mener vi at denne kapasiteten tilfredsstiller dagens behov for tørking av tøy, satt opp mot de økonomiske fordelene ved å omgjøre felles tørkeareal til boligareal.

I tillegg til den økonomiske fordel er arealutnytting til boligformål i tråd med Oslo kommunes boligpolitikk og klimaomstilling. At det finnes leiligheter som er større enn 67 kvm, i kombinasjon med intern forkjøpsrett, vil bidra til et mer stabilt bomiljø, og at særlig familier med barn i skolealder kan slippe å bytte skolekrets, men i stedet blir boende i borettslaget, slik som i Søylegården og Morellgården.

Salg og utbygging gir:

- salgsinntekter fra loftsareal

- økte husleieinntekter fra utvidede leiligheter
- sammenfallende loftsisolering etter EU-direktiv
- arealutnytting og strømbesparing
- etablering av brannvarslingsanlegg i fireetasjes-blokkene på utbyggers kostnad
- stabilt bomiljø og variert boligmasse
- i tråd med Oslo kommunes boligpolitikk

Artikkel om Bygningsenergidirektivet kan finnes her:

<https://www.huseierne.no/nyheter/nye-krav-om-energieffektivisering-av-boliger---desember-2022/>

Styrets utredning fra 2022 finnes her: Utredning salg og utbygging fellesarealer SÅB 2021-2022_Endelig versjon_20220505.pdf (vibbo.no)

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslagsstillernes forslag og begrunnelse og anbefaler generalforsamlingen å stemme mot.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner salg og utbygging av fellesarealer på loft, forankret i utredning fra 2022, som ivaretar prinsippet om at ingen beboere skal miste merkbart bodareal. Kjøper innlemmer areal for egen loftsbod i kjøpsarealet. Utbygging skal skje i henhold til godkjent byggesøknad og rammevilkår gitt av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Styret skal godkjenne planløsning for omdisponering av bodareal før salg av fellesarealer. Alle utgifter bekostes av utbygger, slik som opparbeiding av nytt bodareal (inkludert belysning), eventuelle tørkeskap, søknader og gebyrer, samt bistand med fysisk flytting eller andre praktiske gjøremål. I tillegg må utbygger bekoste tilleggsutgifter som evt. måtte påløpe ved installering av brannvarslingssystem i egen oppgang, dersom bygging utløser et slik krav om anlegg, i tråd med kravene i Tek17 (allerede installert i HNH 31/33 og EGA3). Styret får fullmakt til å gjøre ytterligere avklaringer, innhente takst, utarbeide prinsipielle retningslinjer for salg og utbygging, og inngå salgssavtale med utgangspunkt i anbefalingene i utredningen fra 05.05.2022, inkludert avtale om kostnadsfordeling og prissetting av fellesarealer, som ivaretar borettslagets interesser på beste måte.

Sak 11

Endre Husordensreglene om varmtvannsbereder i kjeller.

Forslag fremmet av:

Lene Hollekve, EGA 15B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene punkt 9, 7. og 8. avsnitt sier

"Det er ikke tillatt å installere varmtvannsberedere, fryserer eller andre elektriske apparater i disponerte boder. Der det av tidligere styre er gitt tillatelse til varmtvannsbereder kan denne bli stående, men det er ikke tillatt å installere ny varmtvannsbereder når denne må skiftes ut eller bad pusses opp.

Det settes frist til 1.januar 2020 med å fjerne fryserer og andre faste elektriske apparater (utover nevnte varmtvannsberedere). Det henvises til at bodene er fellesskapets ansvar og at tilsyn på elektriske installasjoner ikke er mulig i disponerte boder og utgjør dermed en potensiell brannfare på bekostning av fellesskapet."

Forslag til ønsket vedtak.

Jeg foreslår at leiligheter i 1 etasje med tilhørende bod, i rett nedstigende linje, under sitt eget bad, kan få tillatelse til å oppbevare sin varmtvannsbereder i boden. Ifølge informasjon fra fagfolk er dette en vel så god og trygg løsning som det er å ha varmtvannsbereder på kjøkken og skulle det oppstå skade, blir omfanget mindre dersom lekkasjen oppstår i kjeller heller enn dersom tilsvarende skade skulle skje på kjøkken. Til informasjon så er det kun beholderen som blir plassert i kjelleren. Det elektriske er tilknyttet leiligheten som vanlig.

Det å få frigjort litt plass på kjøkken betyr mye for oss som ønsker å fortsette å bo i borettslaget til tross for at leiligheten er i minste laget. Siden vi nå har fått nedslående tilbakemelding om at kjeller ikke egner seg til utbygging, mener jeg vi bør åpne opp for dette tiltaket, som kompenserer litt, og gir oss litt større leilighet. Det kan eventuelt gjerne stilles krav om at det likevel skal settes inn uttak som gjør det mulig å flytte varmtvannsbereder tilbake til kjøkken, dersom det skulle bli behov for å bruke kjeller til andre formål.

Styrets innstilling

Styret stiller seg negativ til forslaget. Dette begrunnes med at bodene er andelseiernes eiendom i felleskap og den enkelte har kun disposisjonsrett. Å tillate at enkelte får installere faste installasjoner vurderes derfor som uheldig.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å ta ut bestemmelsene i punkt 9, 7. og 8. avsnitt. Nytt punkt 9, 7. avsnitt skal lyde "Leiligheter i 1 etasje med kjellerbod direkte under eget bad eller kjøkken, kan få tillatelse til å plassere varmtvannsbereder i boden. Det forutsettes at arbeidene utføres av sertifiserte fagfolk i tråd med bestemmelser i relevant regelverk."

Sak 12

Endre vedtektenes §8 om styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til vurdering:

Punkt 2-5 i vedtektene inneholder bestemmelser som i sin ordlyd er i strid med Borettslagslova og må endres. Dette gjelder «*Hvis ikke trer nestleder inn som leder, og varamedlem, bestemt ved loddtrekning, inn som fullverdig medlem i den respektive rollen inntil neste generalforsamling. Styret skal innstille på at erstatter enten sitter ut den opprinnelige perioden til den som erstattes, eller til en ordinær generalforsamling innen to år fra valget.*»

Feilen er ordlyden gir styret mulighet til å bestemme hvem som skal være styremedlem og/eller -leder i en periode, mens dette er et valg for Generalforsamlingen.

Vedtektenes § 8-1:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer.

(2-1) Styreleder velges for to år.

(2-2) Styremedlemmer velges for to år.

(2-3) Varamedlemmer velges for ett år.

(2-4) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(2-5) Dersom styreleder eller et styremedlem må fratre vervet i perioden skal det gjenværende styret bestemme om det skal kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for velge en erstatter innen 30 dager. Hvis ikke trer nestleder inn som leder, og varamedlem, bestemt ved loddtrekning, inn som fullverdig medlem i den respektive rollen inntil neste generalforsamling. Styret skal innstille på at erstatter enten sitter ut den opprinnelige perioden til den som erstattes, eller til en ordinær generalforsamling innen to år fra valget.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt (2-5) skal lyde "Dersom styreleder eller et styremedlem må fratre vervet i perioden, jf Borettslaglova §8-3 (2) (eget ønske) eller (3) (avsatt av generalforsamlingen) skal det gjenværende styret snarest avgjøre om det skal kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge en erstatter. Forøvrig gjelder bestemmelsene i lovens §§ 8-5 til 8-7 for styremøter, vedtak og møteledelse.

Sak 13

Innkjøp og utplassering av flaggermuskasser

Forslag fremmet av:

Gina Kennedy, EGA 8

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget vårt er et yndet sted for flaggermus å jakte insekter om sommeren. Det flyr massevis av dem mellom blokkene på kveldstid. Jeg ønsker at vi skal gjøre livet litt enklere for disse små vennene, og synes vi skal sette opp flaggermuskasser i noen av trærne i fellesområdene. Foreslår innkjøp og montering av 3 stk flaggermuskasser.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å kjøpe 3 flaggermuskasser som skal henges opp på egnede steder på borettslagets område.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Worpvik	Hans Nielsen Hauges Gt 33
Nestleder	Marlene Haraldstad	Sigurd Lies Gate 19
Styremedlem	Ingvill Eidsvåg	Edvard Griegs Allé 10
Styremedlem	Mohammad Mehdi Izadi	Edvard Griegs Allé 15 A
Varamedlem	Stig Ove Gravdal	Edvard Griegs Allé 12
Varamedlem	Steffen Hegg	Hans Nielsen Hauges Gt 31

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Øystein Worpvik		Hans Nielsen Hauges Gt 33
Varadelegert		
Elisabet Hansen		Edvard Griegs Allé 14

Valgkomiteen

Thea Ericson Aarnes	Roveruds Gate 15
Mari Kristine Kanter	Edvard Griegs Allé 15 B
Julie Neslein	Edvard Griegs Allé 5

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Søndre Åsen Borettslag

Borettslaget består av 240 andelsleiligheter.

Søndre Åsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948335050, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224 249 351

Første innflytting skjedde i 1952. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Søndre Åsen Borettslag har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styremøter

Styret har i perioden holdt 11 protokollførte møter etter generalforsamlingen 12-15 mai 2023. I tillegg har styret mellom de planlagte møtene hatt tett kontakt via Messenger og har tatt avgjørelser fortløpende der, når nødvendig. Avgjørelser har blitt protokollført som egne saker i etterfølgende styremøter.

Dugnad

Styret har arrangert høst- og vårdugnader. Deltakelsen fra beboerne har vært god, men kan alltid bli bedre. Fokus har vært på rydding i fellesarealene, og uteområdene.

Felleskostnadene

Styret har i perioden måttet gjøre justeringer i felleskostnadene ved én anledning. Felleskostnadene ble økt med 7 % med virkning fra 1 november 2023.

Parkering

Styret har justert prisene for leie av parkering med 50% slik at parkeringsplass uten lademulighet nå koster kr 600 per måned og parkeringsplass med lademulighet koster kr 900 per måned.

Sykkelparkering

I de to sykkelsturene i Roveruds gate og ved Edvard Griegs allé 17 er det oppstillingsplasser for større sykler, som koster 300 per måned og stativ hvor det koster 100 per måned for sykler som ikke har behov for ekstra plass. Videre informasjon finnes på Vibbo.

Vaskeriene

I juni 2023 fikk vi AirWallet som betalingsløsning i fellesvaskeriene. Etter en litt utfordrende oppstart synes løsningen nå å være stabil. Reservasjon og betaling via denne appen har gjort ting enklere for de av oss som bruker vaskeriene og for styret.

Oppgradering av inngangspartiene i Sigurd Lies gate

Oppgangene i Sigurd Lies gate har fått en liten oppgradering. Vegger og tak ble malt og skader på veggene har blitt utbedret.

Rørfornyning

Fra desember 2023 til mars 2024 ble rørfornyingsprosjektet gjennomført og bunnledningene har fått en forlenget levetid. Rørfornyningen kostet 3,7 millioner og ble finansiert ved refinansiering av lån hos Handelsbanken. Overskytende av lånebeløpet (3 millioner) er overført til sparekonto for å finansiere andre nødvendige vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

Vedlikeholdsplan

Styret har inngått avtale med OBOS prosjekt om utarbeidelse av en vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen skal identifisere nødvendig vedlikehold som må gjennomføres på kort og lengre sikt, samt arbeider som bør gjennomføres regelmessig, med kortere eller lengre intervaller. Målet er at framtidige styre skal ha et godt verktøy for sitt arbeid med å planlegge vedlikehold og drift.

Utearealprosjektet

Fase 1 av utearealprosjektet er ferdigstilt og det er plantet hekker, bærbusker og solitære trær på avtalte steder. Det er ikke vedtatt å gå videre med fase 2 og 3 enda. Gartnerhagen AS ble valgt som leverandør. Se mer informasjon om prosjektet under temaside «Prosjekter og utredninger» på Vibbo.

HMS

Det er gjennomført vernerunde i borettslaget. Det ble ikke avdekket noen alvorlige brudd, men styret bemerker at inngangspartier og trappeløp i for stor grad brukes til oppbevaring av personlige eiendeler som kan være til hinder for rømning og for helsepersonell. Det minnes om at personlige eiendeler skal oppbevares i egne leiligheter, i disponerte boder eller på dertil oppsatte plasser.

Brannslukkingsapparatene

I desember inviterte styret beboere som så behov for å få sjekket eller byttet brannslukkingsapparat til å benytte seg av tilbud fra Bygårdsservice. Mange benyttet seg av tilbudet. Styret oppfordrer alle til å sjekke brannslukkingsapparat og brannvarsler jevnlig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak bygningsmessig vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere økninger av renten i løpet av 2023.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 900 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Søndre Åsen Borettslag har lån i Handels banken og Husbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Søndre Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 14. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 335 050, KUNDENR. 44

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		866 002	930 704	866 002	5 127 933
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-73 913	2 997 427	3 411 083	2 663 187
Tilbakeføring av avskrivning	14	144 226	215 560	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. midler		0	-184 999	0	0
Tillegg salgssum anl. midler		0	185 000	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-178 860	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	65 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-60 802 227	-3 097 541	-2 898 000	-2 659 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 156	-1 289	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 261 931	-64 702	513 083	4 187
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 127 932	866 002	1 379 085	5 132 120

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 551 810	1 705 477
Kortsiktig gjeld	-3 423 878	-839 475
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 127 932	866 002

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 335 050, KUNDENR. 44

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 551 559	11 106 880	11 984 000	13 691 000
Ladeinntekter EL-bil		50 350	41 821	0	0
Salg anleggsmidler		0	184 999	0	0
Andre inntekter	3	356 797	55 950	10 000	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		12 958 706	11 389 650	11 994 000	13 751 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 760	-59 538	-51 854	-50 760
Styrehonorar	5	-360 000	-360 000	-360 000	-360 000
Avskrivninger	14	-144 226	-215 560	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 625	-13 875	-10 000	-13 875
Forretningsførerhonorar		-214 075	-205 445	-205 445	-226 919
Konsulenthonorar	7	-52 110	-322	-5 000	-50 000
Kontingenter		-48 000	-48 000	-48 000	-48 000
Drift og vedlikehold	8	-3 331 665	-478 541	-800 000	-900 000
Forsikringer		-712 337	-659 100	-703 918	-783 570
Kommunale avgifter	9	-2 831 020	-2 091 939	-2 367 940	-3 172 409
Garasjer		0	-80 481	0	0
Energi/fyring		-255 675	-202 004	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-958 925	-803 520	-731 760	-997 280
Andre driftskostnader	10	-1 073 993	-1 276 652	-650 000	-900 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 047 411	-6 494 976	-6 133 917	-7 702 813
DRIFTSRESULTAT		2 911 296	4 894 675	5 860 083	6 048 187
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 999	3 735	0	0
Finanskostnader	12	-2 997 207	-1 900 982	-2 449 000	-3 385 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 985 208	-1 897 247	-2 449 000	-3 385 000
ÅRSRESULTAT		-73 913	2 997 427	3 411 083	2 663 187
Overføringer:					
Udekket tap		-73 913	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 997 427		

SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 335 050, KUNDENR. 44

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 910 825	12 910 825
Tomt		2 195 156	2 195 156
Andre varige driftsmidler	14	363 771	507 997
Miljøbankkonto, øremerket		132 975	258 590
SUM ANLEGGSMIDLER		15 602 727	15 872 568
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		83 722	77 150
Andre kortsiktige fordringer	15	4 550	4 550
Driftskonto OBOS-banken		8 294 477	1 272 979
Sparekonto OBOS-banken		615	186 211
Innestående i andre banker		168 447	164 587
SUM OMLØPSMIDLER		8 551 810	1 705 477
SUM EIENDELER		24 154 537	17 578 045
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 240 * 100		24 000	24 000
Udekket tap	16	-52 602 989	-52 529 077
SUM EGENKAPITAL		-52 578 989	-52 505 077
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	72 308 419	68 110 646
Borettsinnskudd	18	867 000	867 000
Annen langsiktig gjeld	19	8 700	8 700
Avsetning bomiljøtiltak	19	125 530	257 301
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 309 649	69 243 647

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 568 896	85 174
Påløpte renter		263 203	184 410
Påløpte avdrag		591 779	569 891
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 423 878	839 475

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 154 537	17 578 045
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	92 372 300	92 372 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2024

Styret i Søndre Åsen Borettslag

Øystein Worpvik/S/

Ingvill Eidsvåg/s/

Mohammad Mehdi Izadi/s/

Marlene Haraldstad/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 823 487
Parkering	616 800
Eiendomsskatt	120 472
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 560 759

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-9 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 551 559

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger/vaskeri	52 262
Miljøfond (mottatt fra OBOS gir tilbake)	234 695
Nettinnbetalinger	9 000
Nøkler	7 000
Utleie	53 840
SUM ANDRE INNTEKTER	356 797

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-50 760
SUM PERSONALKOSTNADER	-50 760

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 360 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-41 841
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-144
Bjørbekk & Lindheim AS, konsulenthonorar	-10 125
SUM KONSULENTHONORAR	-52 110

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Norva24 Gravco AS, rørfornyning	-2 392 690
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 392 690
Drift/vedlikehold bygninger	-119 733
Drift/vedlikehold VVS	-20 053
Drift/vedlikehold elektro	-15 579
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-649 117
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 195
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-107 275
Kostnader dugnader	-18 023
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 331 665

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-120 821
Vann- og avløpsavgift	-1 664 337
Feieavgift	-24 608
Renovasjonsavgift	-1 021 255
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 831 020

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-77 169
Skadedyrarbeid	-12 567
Diverse leiekostnader/leasing	-7 615
Driftsmateriell	-5 465
Lyspærer og sikringer	-1 646
Vaktmestertjenester	-332 860
Renhold ved firmaer	-439 389
Snørydding	-127 039
Andre fremmede tjenester	-49 430
Kontor- og datarekvisita	-1 515
Trykksaker	-2 675
Andre kontorkostnader	-796
Telefon, annet	-7 548

Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-3 601
Velferdskostnader	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 073 993

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 439
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 560
SUM FINANSINNTEKTER	11 999

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 569 508
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-119 260
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-308 413
Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	-2 997 207

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	10 219 300
Oppskrevet 1972	2 361 525
Tilgang 2017 (balkongutvidelse)	330 000
SUM BYGNINGER	12 910 825

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.224/bnr.249 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2012	196 501	
Avskrevet tidligere	-196 500	
		1
Henger		
Tilgang 2013	19 139	
Avskrevet tidligere	-19 138	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2020	18 499	
Avskrevet tidligere	-11 099	
Avskrevet i år	-3 700	
		3 700
Sandsilo		
Tilgang 2014	55 000	

Avskrevet tidligere	-54 999	1
Hagemøbler		
Tilgang 2022	88 935	
Avskrevet tidligere	-17 787	
Avskrevet i år	-17 787	53 361
Sykkelbod		
Tilgang 2020	295 297	
Avskrevet tidligere	-59 059	
Avskrevet i år	-29 530	206 708
Sykkelparkering/stativ		
Tilgang 2021	175 054	
Avskrevet tidligere	-70 022	
Avskrevet i år	-35 011	70 022
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	214 000	
Avskrevet tidligere	-213 999	1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	89 925	
Avskrevet tidligere	-29 975	
Avskrevet i år	-29 975	29 975
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	84 675	
Avskrevet tidligere	-56 450	
Avskrevet i år	-28 224	1
Søppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 2012	2 282 033	
Avskrevet tidligere	-2 282 032	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		363 771
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-144 226
NOTE: 15		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Depositum Sinsensgarasjene tidligere år		4 550
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		4 550

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-65 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-65 000 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021	-62 475 000	
Nedbetalt tidligere	2 847 885	
Nedbetalt i år	59 627 115	
		0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,77 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-24 000 000	
Nedbetalt tidligere	15 516 469	
Nedbetalt i år	1 175 112	
		-7 308 419

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-72 308 419
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-863 600
Opprinnelig 1995	-3 400

SUM BORETTINNSKUDD	-867 000
---------------------------	-----------------

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-125 530
Andre innskudd	-8 700

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-134 230
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 20

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	867 000
Pantelån	72 308 419
Påløpte avdrag	591 779
TOTALT	73 767 198

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

Bygninger	12 910 825
Tomt	2 195 156
TOTALT	15 105 981

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1436971. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 7.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.06.24

Selskapsnummer: 44 Selskapsnavn: Søndre Åsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Øystein Worpvik er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Simen Roe og Per-Christian Marthinsen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer for styrets arbeid 2023/2024

Styrets godtgjørelse settes til kr 380.000,-

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2023/2024

Valgkomiteens samlede godtgjørelse settes til kr 12000,-

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Steffen Hegg

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Stig Ove Gravdal

Torstein Bremset

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Pernille Toppen Dahl

Siri Mittet

Sak 8 Valg av valgkomité 2024/2025

Det vedtas at de tre kandidatene får vervene som valgkomité

For

Mot

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Steffen Hegg

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Torstein Bremset

Sak 10 Salg av fellesarealer på loft til utvidelse av tilstøtende leiligheter

Generalforsamlingen godkjenner salg og utbygging av fellesarealer på loft, forankret i utredning fra 2022, som ivaretar prinsippet om at ingen beboere skal miste merkbart bodareal. Kjøper innlemmer areal for egen loftsbod i kjøpsarealet. Utbygging skal skje i henhold til godkjent byggesøknad og rammevilkår gitt av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Styret skal godkjenne planløsning for omdisponering av bodareal før salg av fellesarealer. Alle utgifter bekostes av utbygger, slik som opparbeiding av nytt bodareal (inkludert belysning), eventuelle tørkeskap, søknader og gebyrer, samt bistand med fysisk flytting eller andre praktiske gjøremål. I tillegg må utbygger bekoste tilleggsutgifter som evt. måtte påløpe ved installering av brannvarslingssystem i egen oppgang, dersom bygging utløser et slik krav om anlegg, i tråd med kravene i Tek17 (allerede installert i HNH 31/33 og EGA3). Styret får fullmakt til å gjøre ytterligere avklaringer, innhente takst, utarbeide prinsipielle retningslinjer for salg og utbygging, og inngå salgsvtale med utgangspunkt i anbefalingene i utredningen fra 05.05.2022, inkludert avtale om kostnadsfordeling og prissetting av fellesarealer, som ivaretar borettslagets interesser på beste måte.

For

Mot

Sak 11 Endre Husordensreglene om varmtvannsbereder i kjeller.

Generalforsamlingen vedtar å ta ut bestemmelsene i punkt 9, 7. og 8. avsnitt. Nytt punkt 9, 7. avsnitt skal lyde "Leiligheter i 1 etasje med kjellerbod direkte under eget bad eller kjøkken, kan få tillatelse til å plassere varmtvannsbereder i boden. Det forutsettes at arbeidene utføres av sertifiserte fagfolk i tråd med bestemmelser i relevant regelverk."

For

Mot

Sak 12 Endre vedtektenes §8 om styret

Vedtektenes punkt (2-5) skal lyde "Dersom styreleder eller et styremedlem må fratre vervet i perioden, jf Borettslaglova §8-3 (2) (eget ønske) eller (3) (avsatt av generalforsamlingen) skal det gjenværende styret snarest avgjøre om det skal kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge en erstatte. Forøvrig gjelder bestemmelsene i lovens §§ 8-5 til 8-7 for styremøter, vedtak og møteledelse.

For

Mot

Sak 13 Innkjøp og utplassering av flaggermuskasser

Generalforsamlingen vedtar å kjøpe 3 flaggermuskasser som skal henges opp på egnede steder på borettslagets område.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Søndre Åsen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948335050

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. juni kl. 09:00 til 10. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 135.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styrets leder, Øystein Worpvik leder møtet.

Forslag til vedtak:

Øystein Worpvik er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 116

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret har anmodet Simen Roe og Per-Christian Marthinsen om å stille seg til disposisjon, og begge har akseptert.

Forslag til vedtak:

Simen Roe og Per-Christian Marthinsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 116

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 117

Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 18
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 111
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 24
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer for styrets arbeid 2023/2024

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380 000,-

Forslaget gir styret honorar på linje med hva OBOS opplyser er gjennomsnitt for et borettslag av vår størrelse. Honoraret tilsvarer cirka kr 1500 per andel.

Det foreslås en liten økning fra fjoråret da honoraret ikke har vært justert siden årsmøtet avholdt i 2018.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 380.000,-

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 104
Antall stemmer mot vedtaket: 9
Antall blanke stemmer: 22
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen 2023/2024

Borettslaget har praksis for å honorere valgkomiteens arbeid.

Valgkomiteens arbeid med å finne gode kandidater til ulike verv i styret er veldig viktig, spesielt i en tid hvor få personer selv melder interesse for å ta på seg verv.

Styrets innstilling

Det vedtas å honorere hvert av valgkomiteens tre medlemmer med NOK 4000 hver for arbeidet som er utført i 2023-2024.

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens samlede godtgjørelse settes til kr 12000,-

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 108

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder har det overordnede ansvaret for driften av borettslagets eiendom.

Dette inkluderer å lede styret, ta avgjørelser om økonomi, vedlikehold og fellesområder, samt sørge for at reglene og vedtektene blir fulgt.

Som styreleder spiller man en viktig rolle i å ivareta interessene til beboerne og bidra til et godt fungerende bofellesskap.

Valgkomiteen 2024 har hatt et mål om å finne et godt sammensatt styre, og det har vært viktig for oss å sikre kontinuitet. Vi har etterstrebet at de innstilte styremedlemmene og varaene representerer flere deler av borettslaget på spredte adresser. Kandidatene vi har innstilt har ulike erfaringsbakgrunn og kompetanse og vi tror de vil bli et flott styre for borettslaget i 24/25..

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Steffen Hegg (105 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Steffen Hegg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Torstein Bremset (97 stemmer)

Stig Ove Gravdal (104 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Torstein Bremset

Stig Ove Gravdal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Pernille Toppen Dahl (103 stemmer)

Siri Mittet (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Pernille Toppen Dahl

Siri Mittet

8. Valg av valgkomité 2024/2025

Borettslaget trenger en valgkomite. Komiteen bør bestå av tre medlemmer som har som oppgave å finne og innstille kandidater til styrevervene.

Til valg stiller:

Styrets innstilling

GINA KENNEDY

Gina er fra Oslo, har bodd i EGA siden 2018, er statsviter og jobber som lærervikar. Har fått mange gode venner i borettslaget og liker å snakke med folk. Tror på at alle må være med på å dra lasset og vil gjerne bidra med noe til fellesskapet.

JULIE ROGNVED AMUNDSEN

Julie jobber som teaterkritiker og redaktør. "Jeg har bodd i Søndre Åsen Borettslag med familien min siden 2013 og er motivert for å sitte i valgkomiteen for å bidra til fellesskapet".

MARIUS MULSTAD

Marius er byggingeniør og jobber hos et konsulentfirma i Oslo. Har bodd ett år i borettslaget, men flere år på Torshov og trives veldig godt her. "Jeg ser på valgkomiteen som en god mulighet til å bidra til fellesskapet."

Forslag til vedtak:

Det vedtas at de tre kandidatene får vervene som valgkomité

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 111

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Steffen Hegg (106 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Steffen Hegg

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Torstein Bremset (96 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Torstein Bremset

10. Salg av fellesarealer på loft til utvidelse av tilstøtende leiligheter

Fremmet av: Sara Reitan Jacobsen, HNH 31 Roger Arntzen, HNH 31 Kari Grete Jacobsen, EGA 3B Julie Rongved Amundsen, EGA 5 Erik Nicolai Strutz, EGA 5 Lars-Jacob Kinge, EGA 13 Gudrun Jordheim, RG 15 Anne Krosshaug, EGA 19B

Bakgrunn: I 2023 anbefalte styret generalforsamlingen om å stemme for salg av fellesarealer på loft.

Bygningsmassen er fra 1952 og større vedlikehold vil måtte påregnes i årene som kommer, med den nylig

ferdigstilte rørfornyingen på rundt 5 millioner som et ferskt eksempel. Konkret skal også oppgangene pusses opp og belysningen i fellesarealene skiftes ut, mens nye klimakrav («byggningsenergidirektivet») fra EU om etterisolering av loft også kan bli en realitet de neste årene. Avhengig av hvordan direktivet treffer vår bygningsmasse (Gul liste, etc.) vil dette bli en betydelig kostnad for vårt borettslag. Borettslaget må derfor uansett gå i gang med loftsutbedring for å møte disse kravene. Et sammenfall med salg av flest mulig utbyggbare loft vil sterkt redusere kostnadene i en slik pålagt utbedring for borettslaget.

Disse fellesutgiftene kommer på toppen av et fortsatt høyt rentenivå, kommunale avgifter og vaktmestertjenester. Pr. forrige regnskap fra GF 2023 viste tallene at vi har en fellesgjeld på ca. 69 mill. Når man beregner at salg av loft vil generere ca. 0,5 mill. pr. loftsenehet (når man tar utgangspunkt i taksten innhentet til utredningen i 2022, hvor maksimal mengde loftsareal på den ene siden blir bygd ut, i henhold til utredningen), vil 10 mill. i salgsinntekter kunne redusere fellesgjelden med tilsvarende. For å sette dette i perspektiv vil 10 mill. kunne gi hver andelseiere 41.500,- i redusert fellesgjeld eller redusere nye låneopptak i borettslaget med 10 mill.

Utredningen fra 05.05.2022 viser for øvrig at det vil både være mulig og forsvarlig å selge fellesarealer på loftene uten uforholdsmessige ulemper for øvrige beboere og borettslaget som helhet. Det presiseres at ingen øvrige beboere mister egen bod på loft som følge av forslaget. Det som berøres er tørkeareal på loft, men med fem fellesvaskerier fordelt på adressene EGA 3, 6, 11 og 14 og i SLG 19, med tilhørende tørketromler og tørkerom, mener vi at denne kapasiteten tilfredsstiller dagens behov for tørking av tøy, satt opp mot de økonomiske fordelene ved å omgjøre felles tørkeareal til boligareal.

I tillegg til den økonomiske fordel er arealutnytting til boligformål i tråd med Oslo kommunes boligpolitikk og klimaomstilling. At det finnes leiligheter som er større enn 67 kvm, i kombinasjon med intern forkjøpsrett, vil bidra til et mer stabilt bomiljø, og at særlig familier med barn i skolealder kan slippe å bytte skolekrets, men i stedet blir boende i borettslaget, slik som i Søylegården og Morellgården.

Salg og utbygging gir:

- salgsinntekter fra loftsareal
- økte husleieinntekter fra utvidede leiligheter
- sammenfallende loftsisolering etter EU-direktiv
- arealutnytting og strømbesparing
- etablering av brannvarslingsanlegg i fireetasjes-blokkene på utbyggers kostnad
- stabilt bomiljø og variert boligmasse
- i tråd med Oslo kommunes boligpolitikk

Artikkel om Bygningsenergidirektivet kan finnes her:

<https://www.huseierne.no/nyheter/nye-krav-om-energieffektivisering-av-boliger---desember-2022/>

Styrets utredning fra 2022 finnes her: Utredning salg og utbygging fellesarealer SÅB 2021-2022_Endelig versjon_20220505.pdf (vibbo.no)

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslagsstillernes forslag og begrunnelse og anbefaler generalforsamlingen å stemme mot.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 45
Antall stemmer mot vedtaket: 77
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

11. Endre Husordensreglene om varmtvannsbereder i kjeller.

Fremmet av: Lene Hollekve, EGA 15B

Husordensreglene punkt 9, 7. og 8. avsnitt sier

"Det er ikke tillatt å installere varmtvannsberedere, frysere eller andre elektriske apparater i disponerte boder. Der det av tidligere styre er gitt tillatelse til varmtvannsbereder kan denne bli stående, men det er ikke tillatt å installere ny varmtvannsbereder når denne må skiftes ut eller bad pusses opp.

Det settes frist til 1.januar 2020 med å fjerne frysere og andre faste elektriske apparater (utover nevnte varmtvannsberedere). Det henvises til at bodene er fellesskapets ansvar og at tilsyn på elektriske installasjoner ikke er mulig i disponerte boder og utgjør dermed en potensiell brannfare på bekostning av fellesskapet."

Forslag til ønsket vedtak.

Jeg foreslår at leiligheter i 1 etasje med tilhørende bod, i rett nedstigende linje, under sitt eget bad, kan få tillatelse til å oppbevare sin varmtvannsbereder i boden. Ifølge informasjon fra fagfolk er dette en vel så god og trygg løsning som det er å ha varmtvannsbereder på kjøkken og skulle det oppstå skade, blir omfanget mindre dersom lekkasjen oppstår i kjeller heller enn dersom tilsvarende skade skulle skje på kjøkken. Til informasjon så er det kun beholderen som blir plassert i kjelleren. Det elektriske er tilknyttet leiligheten som vanlig.

Det å få frigjort litt plass på kjøkken betyr mye for oss som ønsker å fortsette å bo i borettslaget til tross for at leiligheten er i minste laget. Siden vi nå har fått nedslående tilbakemelding om at kjeller ikke egner seg til utbygging, mener jeg vi bør åpne opp for dette tiltaket, som kompenserer litt, og gir oss litt større leilighet. Det kan eventuelt gjerne stilles krav om at det likevel skal settes inn uttak som gjør det mulig å flytte varmtvannsbereder tilbake til kjøkken, dersom det skulle bli behov for å bruke kjeller til andre formål.

Styrets innstilling

Styret stiller seg negativ til forslaget. Dette begrunnes med at bodene er andelseiernes eiendom i felleskap og den enkelte har kun disposisjonsrett. Å tillate at enkelte får installere faste installasjoner vurderes derfor som uheldig.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 30
Antall stemmer mot vedtaket: 90
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Endre vedtektenes §8 om styret

Til vurdering:

Punkt 2-5 i vedtektene inneholder bestemmelser som i sin ordlyd er i strid med Borettslagslova og må endres. Dette gjelder «Hvis ikke trer nestleder inn som leder, og varamedlem, bestemt ved loddtrekning, inn som fullverdig medlem i den respektive rollen inntil neste generalforsamling. Styret skal innstille på at erstatter

enten sitter ut den opprinnelige perioden til den som erstattes, eller til en ordinær generalforsamling innen to år fra valget.»

Feilen er ordlyden gir styret mulighet til å bestemme hvem som skal være styremedlem og/eller -leder i en periode, mens dette er et valg for Generalforsamlingen.

Vedtektenes § 8-1:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer.

(2-1) Styreleder velges for to år.

(2-2) Styremedlemmer velges for to år.

(2-3) Varamedlemmer velges for ett år.

(2-4) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(2-5) Dersom styreleder eller et styremedlem må fratre vervet i perioden skal det gjenværende styret bestemme om det skal kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for velge en erstatter innen 30 dager. Hvis ikke trer nestleder inn som leder, og varamedlem, bestemt ved loddtrekning, inn som fullverdig medlem i den respektive rollen inntil neste generalforsamling. Styret skal innstille på at erstatter enten sitter ut den opprinnelige perioden til den som erstattes, eller til en ordinær generalforsamling innen to år fra valget.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt (2-5) skal lyde "Dersom styreleder eller et styremedlem må fratre vervet i perioden, jf Borettslaglova §8-3 (2) (eget ønske) eller (3) (avsatt av generalforsamlingen) skal det gjenværende styret snarest avgjøre om det skal kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge en erstatter. Forøvrig gjelder bestemmelsene i lovens §§ 8-5 til 8-7 for styremøter, vedtak og møteledelse.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **109**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **24**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Innkjøp og utplassering av flaggermuskasser

Fremmet av: Gina Kennedy, EGA 8

Borettslaget vårt er et yndet sted for flaggermus å jakte insekter om sommeren. Det flyr massevis av dem mellom blokkene på kveldstid. Jeg ønsker at vi skal gjøre livet litt enklere for disse små vennene, og synes vi skal sette opp flaggermuskasser i noen av trærne i fellesområdene. Foreslår innkjøp og montering av 3 stk flaggermuskasser.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å kjøpe 3 flaggermuskasser som skal henges opp på egnede steder på borettslagets område.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 87
Antall stemmer mot vedtaket: 27
Antall blanke stemmer: 21
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

HUSORDENSREGLER FOR SØNDRE ÅSEN BORETTSLAG

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 23. MAI 2006 MED ENDRINGER AV 26. MAI 2016, 15. MAI 2017, 5. FEBRUAR 2018, 15. MAI 2018, 4. MARS 2019 OG 9. SEPTEMBER 2019, 15 MAI 2023.

(Erstatter husordensregler av 1993 med endringer 030698, 050600 og 020604)

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal inne og ute, 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.

Ordensreglene er et supplement til vedtektene, og brudd på disse reglene ansees som mislighold.

1. BRANNSIKKERHET

Primær rømningsvei er oppgangene, sekundær rømningsvei er balkongene. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) må ikke forekomme. Rømningsveiene må til enhver tid være frie for hinder. Balkongene skal ikke benyttes som lagringsplass. Se forøvrig punkt 3 om bruk av trappeoppgangene.

Den enkelte beboer må gjøre seg kjent med hvordan brannslukkerapparat (pulver eller skum) skal brukes, hvor de lagres i leiligheten og kontrollere at disse fungerer. Styret vil med jevne mellomrom arrangere kurs for beboere om dette. Andelseier er også ansvarlig for at leiligheten har røykvarslere, at disse testes jevnlig og sørger for å skifte batterier i røykvarslerne når dette er nødvendig. Røykvarslere bør installeres på soverom og i stue.

Dører til fellesarealer (kjeller og loft) holdes lukket og låst for å hindre spredning av brann. Uvedkommende skal ikke slippes inn.

Røyking eller bruk av bar ild er ikke tillatt i noen av borettslagets fellesarealer innomhus, så som i felleslokalet, oppganger, kjellere, medregnet vaskeriene, eller loft.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige-, eksplosjonsfarlige- eller giftige produkter i bodene. Herunder nevnes spesielt gassflasker (propan o. a.), løsemidler (aceton, lynol, syrer, lut, bensin etc.) og gift (plantevernmidler etc.). Normale olje- og vannbaserte produkter så som maling og smøreoljer aksepteres, så lenge de oppbevares i sikker emballasje.

2. REGLER OM RO

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er tillatt i tiden mellom 08.00 til 20.00. Slikt støyende arbeid er ikke tillatt på søndag og helligdager.

Musikkøvelser er ikke tillatt i tiden fra kl. 20.00 til 08.00 og på høytids- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med borettslagets styre, og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leiligheter.

3. TRAPPEOPPGANG

Vask og renhold av oppgangene, kjellertrappene, vaskeriene og fellesareal på loft, samt matteskift ved inngang utføres av innleid firma.

Trappeoppgangene må ikke brukes til oppbevaring av søppel, barnevogner, ski, kjelker, sko, sykler eller andre private eiendeler. Privat pynt og annet må heller ikke henges opp, bortsett fra på egen dør.

Inngangsdører holdes alltid låst. Beboere som slipper selgere eller reklamebud inn i oppgangen, er ansvarlige for at deres ærend følges opp. Kjeller- og loftsdører holdes alltid låst, likeledes utgangsdører fra kjeller.

4. SØPPEL – AVFALL

Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Påse at avfallet er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende gjenstander, f. eks. sigarettstumper, eller oljet avfall i kassene.

Miljøfarlig avfall, som batterier, malingsspann, elektriske artikler o.l. skal fraktes til egnede mottakssteder.

Avfall og emballasje i forbindelse med oppussing og rydding skal ikke kastes i søppelkassene, men bringes til avfallsdeponi. Slikt avfall fra opprydding o.l. kan også kastes i containere som blir utplassert i forbindelse med vår- og høstdugnadene. Brett sammen pappesker.

5. VEIER OG GRØNTANLEGG

Parkering og unødig kjøring i stikkveier er forbudt.

Bilparkering er bare tillatt på anviste og oppmerkede parkeringsplasser. Borettslaget har egen parkeringsregulering, og parkeringsordningen er regulert i parkeringsreglene. Oppdaterte parkeringsregler finner man på borettslagets hjemmeside www.sondreasen.no. Direkte link: <http://sondreasen.no/0044/parkering/parkeringsregler-for-sondreasenborettslag>

Vask, reparasjoner, smøring o.l. må ikke finne sted hverken på parkeringsplassene eller på borettslagets område for øvrig.

Vern om plener og beplantninger. Vaktmester skal holde veier og grøntanlegg i orden. Kast ikke mat ut til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Fotballsparking er forbudt på borettslagets område.

6. BAD, WC, VANNLEDNINGER, STRØM OG LUFTING

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

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir. Brukerinstruks som fulgte med de nye badene i 2002–2004, skal følges.

Arbeider 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 arbeid eller uaktsom bruk.

Andelseier er selv ansvarlig for at leiligheten har tilstrekkelig ventilasjon ved å benytte lufteluker, luftespalter i vinduer og generell lufting via vindu. Utlufting gjennom inngangsdør er ikke tillatt.

Det er ikke lov å koble ventilator eller elektrisk vifte (feks. kjøkkenvifte og vifte på bad) til luftekanaler i borettslaget grunnet at byggene er naturlig ventilert. Benytt ventilator med kullfilter. Stengte ventiler og avtrekk kan føre til fukt- og soppskader. Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt å installere nye kabelkater i oppgangene. Alle kabelgater som ikke er forskriftsmessig satt opp må utbedres. Styret setter frister for utbedring, med minimum to uker.

7. DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr i borettslaget. Dette kan likevel fravikes dersom gode grunner taler mot dyreholdet og det er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal søkes styret om tillatelse til dyrehold i hvert enkelt tilfelle. Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til beboere/andelseiere i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder ved dyrehold. Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

8. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vasketidene er som følger:

- Mandag-fredag: kl. 08–12, 12–16 og 16–20
- Lørdag, søndag og helligdager: kl. 10-14 og 14-18

Tørketromler kan benyttes til kl. 21 mandag-fredag og til kl. 19 på lørdager og søndager. Tørkebåser kan brukes til hhv. Kl. 23 og 21. Oppslag med regler for bruk av fellesvaskeriene, instruks om vasketider og bruk av maskinene må følges nøye.

Felles tørkeboder på loft må bare benyttes til klestørking.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn borettslagets beboere.

9. KJELLER OG LOFT

Bodene i borettslaget er felleskapets eiendom der leietaker har eksklusiv disposisjonsrett for tildelte boder. Renhold av disponerte kjellerboder, kjellervinduer og lofts boder besørges av den enkelte leieboer. Rengjøring av fellesarealer på loft utføres av innleid firma.

Felles oppbevaringsrom i kjeller må ikke benyttes av den enkelte som alminnelig lagerrom. Felles tørkerom på loft skal benyttes til tørking av klær, ikke oppbevaring av personlige eiendeler.

Sykler plasseres i egne sykkelstaller (nedgang mellom oppgangene) og barnevogner i boder og andre arealer spesielt merket 'barnevogner' (nedgang via kjellertrapp). Korridorer og andre rom som benyttes av beboerne i fellesskap, må ikke brukes til å oppbevare gjenstander av noen art.

La aldri mindreårige barn oppholde seg alene i kjeller eller på loft. Slukk alltid lyset når du forlater loft eller kjeller.

Disposisjonsretten på bod gir ikke adgang til endring av areal, vegger, tak eller endring og/eller opprettelse av elektriske anlegg.

Tilkoblede elektriske apparater uten tilsyn er ikke tillatt i egen bod eller fellesbod (eksempelvis lading av el-sykkel eller andre batterier).

Det er ikke tillatt å installere varmtvannsberedere, frysere eller andre elektriske apparater i disponerte boder. Der det av tidligere styrer er gitt tillatelse til varmtvannsbereder kan denne bli stående, men det er ikke tillatt å installere ny varmtvannsbereder når denne må skiftes ut eller bad pusses opp.

Det settes frist til 1.januar 2020 med å fjerne frysere og andre faste elektriske apparater (utover nevnte varmtvannsberedere). Det henvises til at bodene er fellesskapets ansvar og at tilsyn på elektriske installasjoner ikke er mulig i disponerte boder og utgjør dermed en potensiell brannfare på bekostning av fellesskapet.

Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser (feks. propanbeholder til gassgrill) er ikke tillatt i kjeller- eller loftsboder jfr. punkt 1.

10. BALKONGER OG FASADER

Balkonger må ikke benyttes til oppbevaring av uvedkommende ting.

Balkonger og vinduer skal ikke benyttes til lufting av klær eller sengetøy.

Innvendig vedlikehold av balkongene påhviler andelseier. Det er strengt forbudt å legge tette matter o.l. på balkonggulvet. Markiser, skilt, blomsterkasser etc utvendig på bygningen må bare anbringes etter tillatelse fra styret. Det er ikke tillatt å montere antenner på bygningene eller fjerne balkongskjermene.

Boring, skruer, maling eller oppheng av gjenstander på balkong/fasade er strengt forbudt. Flislegging eller annen permanent løsning er ikke tillatt. Markiser kan kun monteres for øverste etasje etter godkjenning fra styret.

11. MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som ordensreglene.

Henvendelser til borettslagets styre angående ordensreglene skal skje skriftlig. Styret kan nås på følgende e-post: sondreasen@styrerommet.net.

12. BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating må godkjennes av borettslagets styre. (Søknadsskjema fås hos OBOS og behandlingsavgift betales til dem). Innehaver av leilighet har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført borettslaget eller andelseiere/beboere av eventuell leietaker.

Andelseier må ha bodd i borettslaget i minst ett år før bruksoverlating kan innvilges.

13. VEDTEKTER

Det vises for øvrig til vedtektene, som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til vedtektenes bestemmelser om husleieinnbetaling, bruksoverlating, vedlikehold og mislighold.

Vedtekter

for Søndre Åsen borettslag, org.-nr. 948335050

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. mai 2006, 27. mai 2013, 15. mai 2018, 15. mai 2019, 10 juni 2022 og 10 juni 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS, som også er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

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

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

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Ved ethvert eierskifte, også ved overføring mellom slektninger og liknende, må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfelleskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og

vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av leilighetsvinduer, balkongdør og ytterdør til boligen.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(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 reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskiftning av leilighetsvinduer, balkongdør eller ytterdør til boligen.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

5-4 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Ombygginger inni leilighetene som griper inn i bygningens konstruksjon, så som bærevegger, skal dokumenteres forsvarlige av fagfolk og søkes styret om løyve til. Nye eller endrede ildsteder skal monteres av fagfolk og godkjennes av rett offentlig myndighet før de tas i bruk.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer.

(2-1) Styreleder velges for to år.

(2-2) Styremedlemmer velges for to år.

(2-3) Varamedlemmer velges for ett år.

(2-4) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(2-5) Dersom styreleder eller et styremedlem må fratre vervet i perioden, jf. Borettslaglova § 8-3 (2) (eget ønske) eller (3) (avsatt av generalforsamlingen) skal det gjenværende styret snarest avgjøre om det skal kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å velge en erstatter. For øvrig gjelder bestemmelsene i lovens §§ 8-5 til 8-7 for styremøter, vedtak og møteledelse.

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

(4) Varamedlemmer innkalles til alle møter og har talerett.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og ev. andre
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen og at denne signeres.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt. Valg skal skje skriftlig dersom det er flere forslag og møteleder eller minst en tidel av de frammøtte andelseierne krever det.

10. Egenandel forsikring

Andelseiere betaler egenandel ved forsikringskader i tilfeller hvor skaden skyldes at andelseier har opptrådt uaktsomt.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

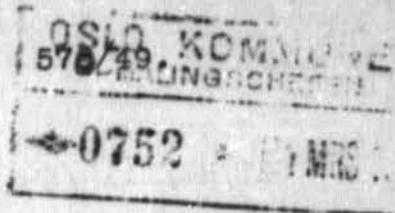
13. Beboernes innsynsrett

(1) Alle opplysninger vedrørende borettslagets styre og drift skal være tilgjengelige for beboerne. Unntak gjelder for personopplysninger, jf. Borettslagslovens § 13-1 (1), og borettslagets vedtekter §11-2, om krav til taushetsplikt.

Anmeldelse

B. bl. bilag.

W/B.D.



Kyrre Greppsgt. 25

Ekspedisjons-Dokument ✓

angående våningshus

på matr.nr. 71 Vogtsgate bygn. VIII

Innlevert 23. feb. 1949.

Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringsjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

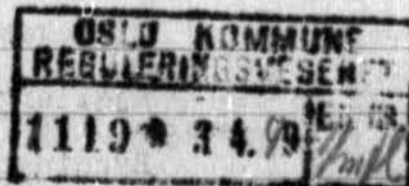
Oslo den 24. feb. 1949.

✓
Hilje Skibhus

ÅM/AH.

Nr. 71 Vogts gate bygn. VIII.

Bygningssjefen eksp. av 24. febr. 1949.



Sendes herr reguleringsjefen.

Grensene for nr. 71 Vogts gate, 21 Hans Hauges gate, gnr. 179, bnr. 2, gnr. 7, bnr. 5 og gnr. 80, bnr. 1 er inntegnet med grønne linjer på bl. nr. 1. Samtlige eiendommer eies av Oslo kommune.

Forslag til delingsplan må innsendes til reguleringsvesenet til godkjennelse og nye målebrev må utferdiges.

Oslo oppmålingsvesen, den 3. mars 1949.

For oppmålingssjefen.

A. E. Nyen





Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.