

Rødbergveien 110D

Nabolaget Tonsenhagen søndre - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kolåsbakken	5 min
Linje 25, 31, 60	0.5 km
Veitvet	11 min
Linje 4, 5	0.9 km
Sinsenkrysset	5 min
Linje 12, 17	3.8 km
Nyland stasjon	7 min
Linje L1	3.6 km
Oslo S	14 min
Totalt 24 ulike linjer	7.4 km

Skoler

Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	14 min
538 elever, 26 klasser	1 km
Linderud skole (1-10 kl.)	16 min
395 elever, 29 klasser	1.4 km
Veitvet skole (1-10 kl.)	18 min
623 elever, 34 klasser	1.5 km
Årvoll skole (1-10 kl.)	20 min
820 elever, 41 klasser	1.8 km
Bjerke videregående skole	14 min
464 elever	1.2 km
Kuben videregående skole	8 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

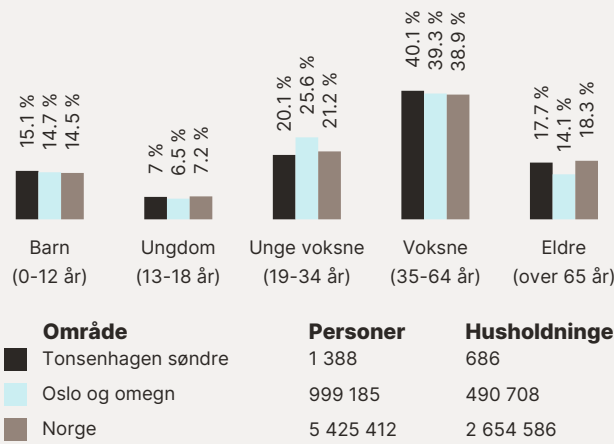


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kolåsbakken barnehage (1-5 år)	7 min
74 barn	0.6 km
Sandbakken barnehage (1-5 år)	8 min
47 barn	0.7 km
Tonsenhagen barnehage (1-5 år)	13 min
32 barn	1 km

Dagligvare

Joker Linderudsletta	7 min
PostNord, søndagsåpent	0.6 km
Coop Mega Linderud	9 min
Post i butikk	0.8 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

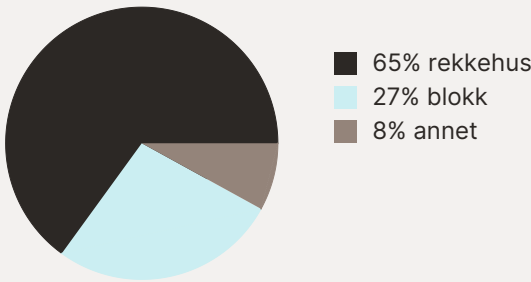


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Sletteløkka kunstgressbane	6 min
Ballspill	0.5 km
Sandbakken brl. ballplass 2	8 min
Ballspill	0.7 km
SATS Linderud	10 min
Fitness24Seven Veitvet	12 min

Boligmasse



«Trygt, godt og hyggelig nabolag med gode skoler, barnehager og andre tilbud for barn. Meget godt kollektivtilbud døgnet rundt. Tett på marka, men samtidig kort vei til byen.»

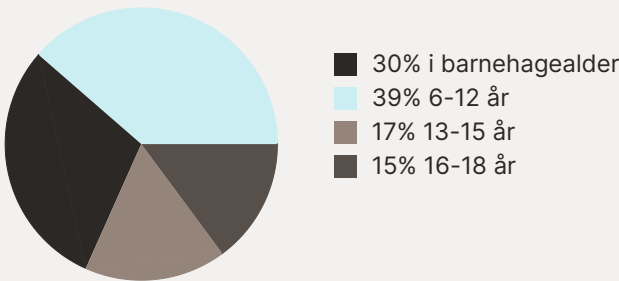
Sitat fra en lokalkjent



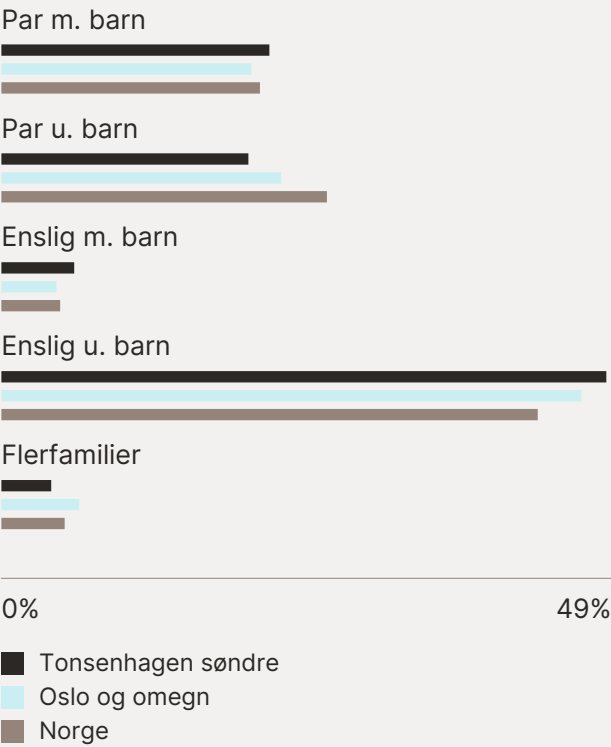
Varer/Tjenester

Linderud Senter	10 min
Apotek 1 Linderud Senter	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

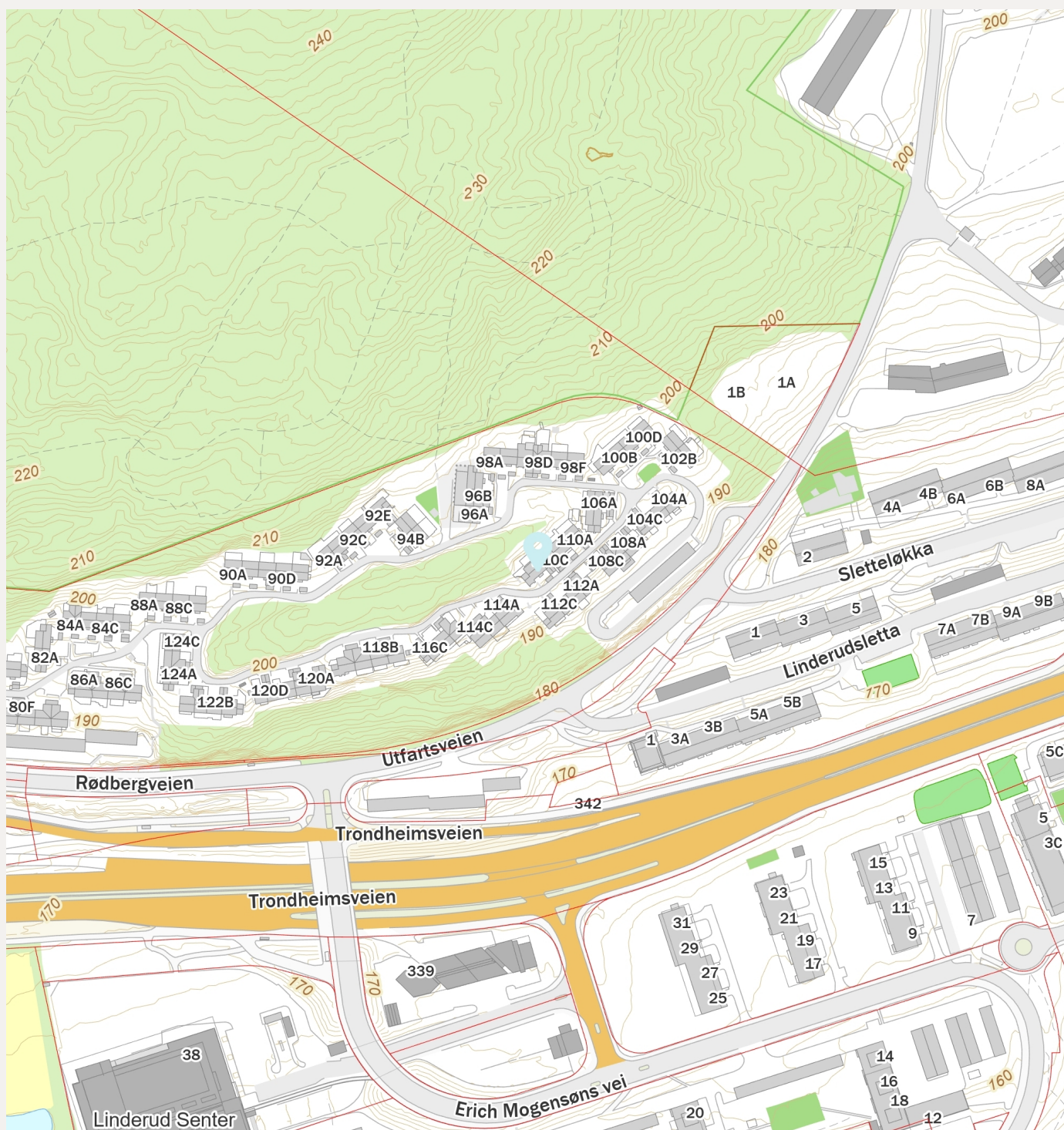
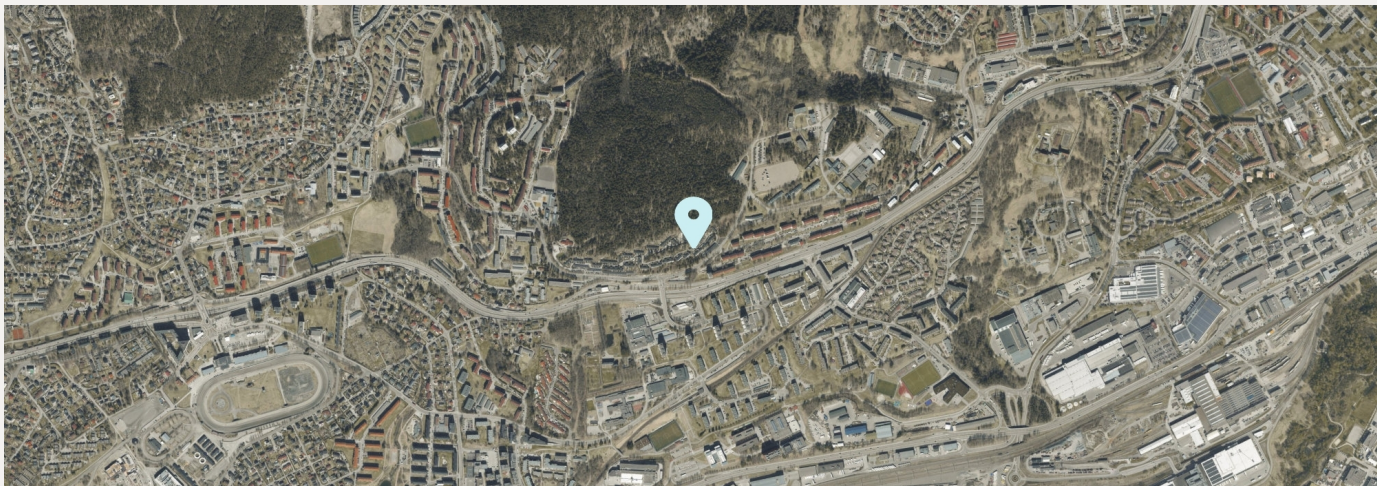


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Rødbergveien 110 D, 0593 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 85, bnr. 237

 Andelsnummer 85

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 14158-2298

Referansenummer: VN1451

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

Norsk takst

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



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

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

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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Tonsenhagen.

Flott panoramautsikt og gode solforhold.

Terrasser på til sammen 91 m².

Andelen disponerer i tillegg en velstelt hage.

Ny kledning på deler av fasaden i regi av Borettslaget i 2024.

Garasjeplass med El-bil lader i felles garasjerekke fra 2024.

Tilbygg over 2 etasjer fra 2002.

Boligen er opprinnelig fra 1983 og går over 2 etasjer.
Det er åpen himling i 2. etasje og takhøyde på opptil 3,05 m.

1. etasje består av entrè/gang, bad/wc, bad i tilbygg, trapperom, 2 innvendige boder og 3 soverom.

2. etasje består av trapperom, stue/spisestue, kjøkken og soverom.

I tillegg kommer utvendig sportsbod på 5 m².

2 boder på terrassen med ikke måleverdig areal.

Oppvarming med panelovner og gulvvarme.
Vedfyring med peisovn i stuen.

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

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

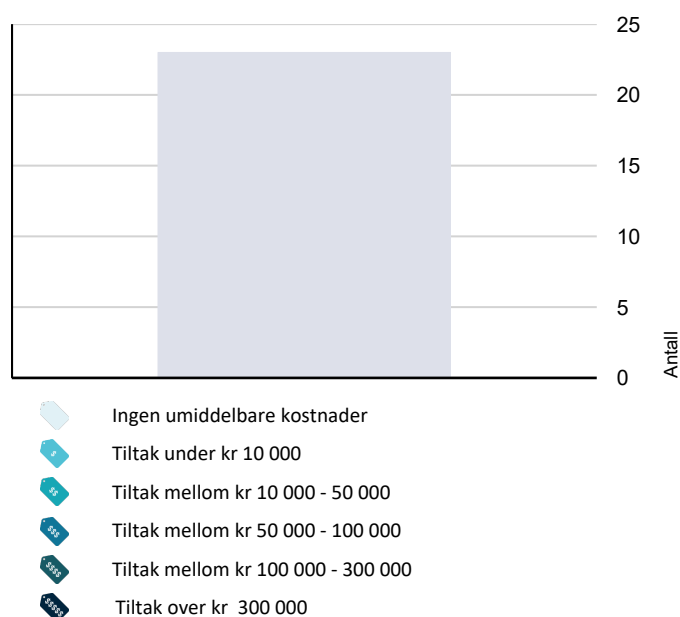
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad i tilbygg > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad i tilbygg > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad i tilbygg > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad i tilbygg > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1983

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Tilbygg over 2 etasjer med soverom og bad i 1. etasje og nytt kjøkken i 2. etasje.
------	---------	--

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av Decra steinbelagte stålplater eller tilsvarende fornyet i 1996 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er kun besikket fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Forventet brukstid for steinbelagte stålplater er opptil 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eier opplyser at utvendig vedlikehold er Borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål fornyet i 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er kun besikket fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag av plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner/nedløp/beslag skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør undersøkes om det er tilstrekkelig adkomst til pipe for feier. Eier opplyser at dette uansett er Borettslagets vedlikeholdsansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av tradisjonelt bindingsverk fra byggeåret kledd med stående panel. Det er opplyst om ny kledning på deler av fasaden i 2024.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er utført som saltak fra byggeåret med isolert skråtak og innvendig åpen himling. Takhøyde opptil 3,05 m i 2. etasje. Takoverbygg over hovedinngangsdøren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er uten inspeksjonsmulighet og nærmere undersøkelser bør gjennomføres. Tak over hovedinngangsdøren med noe slitasje på stolper som er fuktutsatt avsluttet nærme terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stolper som er fuktutsatt avsluttet nærme terrenget bør undersøkes nærmere. Eier opplyser at utvendig vedlikehold er Borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2014. Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

Vinduer i stuen og på 2 soverom med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2008.

Velux takvinduer og vertikale vinduer med 3-lags isolerglass fra 2015. Takvinduer er utstyrt med utvendig solavskjerming. Det er i tillegg opplyst om markiser på de fleste vinduene mot syd.

! TG 1 Dører

Hovedytterdør med 3-lags isolerglass fra 2020.

Heve/skyvedør og terrassedører med 3-lags isolerglass fra 2014. Terrassedørene er utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i trekonstruksjon på 46 m² med utgang fra kjøkken, stue og soverom i 2. etasje. I tillegg kommer 2 boder med gulvareal på til sammen 3 m².

Terrasse i trekonstruksjon på 45 m² ved hovedinngangen med trapper i terrenget. Eier opplyser at terrassen er oppført av fagfolk på støpte fundamenter i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Markterrassen har slitt gulv og det er enkelte råteskader.
Trapper er utstyrt med noe mangelfullt rekkverk og rekkverket på terrassen fra 2019 er lavere enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Flislagt gulv med varmekabler i entrè/gang.
Original parkett som er slipt og malt i 2. etasje.
1-stav hvitlakkert parkett på 3 soverom i 1. etasje.
Med gulvvarme på soverommet i tilbygget.

Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Innfelte downlights i entrè/gang og et soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe gulvknikk og enkelte ujevnheter i parketten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betonggulv på grunnen i 1. etasje.
Trebjelkelag som etasjeskille i den opprinnelige delen og Leca
Byggeplank som etasjeskille i tilbygget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i soverommet i tilbygget og i kjøkken og stue/spisestue. Målt høydeforskjell på 15 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.
Slike høydeforskjeller er normalt i tilsvarende boliger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Radon

Det er opplyst om radonmåling i 2021 og at verdier ligger under tiltaksgrensen på 100 bq/m³.

! TG 1 Pipe og ildsted

Jøtul vedovn i stuen og isolert stålpipe.

Eier opplyser at det ikke er påpekt feil eller mangler ved inspeksjoner utført av det lokale brann- og feiervesen.

Peis og pipe ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

! TG 1 Rom Under Terreng

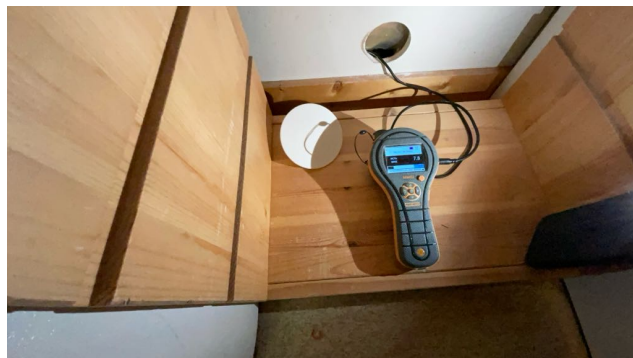
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger på innsiden av grunnmuren under terreng er påført, isolert og platekledd. Hulltaking er foretatt i boden under trappen og det er registrert 7,8 vektprosent fukt i trevirke.

Byggteknisk forskrift (TEK10) § 13-19. Byggfukt

For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

I konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging.



! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Håndløper bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2005.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje. Silikonfuger slipper enkelte steder. Det er sprekk i dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte silikonfuger bør fornyes. Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. 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

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og eier opplyser om fuktsikring 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. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

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. Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:

- Badekar med dusj.
- Servantseksjon med porselenvask.
- Innmurte speil med lys.
- Overskap.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje. Det er sprekk i servanten og det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring. Det bør etableres spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. 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

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > BAD I TILBYGG

Generell

Det er opplyst at badet ble etablert i 2002.

1. ETASJE > BAD I TILBYGG

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med noe bruksslitasje. Det er påvist sprekker i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD I TILBYGG

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) og det er sprekk i en gulvflis ved sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. 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

1. ETASJE > BAD I TILBYGG

Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk. plastsluk og eier opplyser om fuktsikring 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. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

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. Innhent dokumentasjon om mulig.

Sprekk i flis har kun kosmetisk betydning da membranen ligger bak flisene. Utskifting av sprukne fliser bør utføres av fagfolk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD I TILBYGG

Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:

- Dusjhjørne.
- Servantseksjon med heldekkende porselenvask.
- Innmurt speil med lys.
- Overskap.
- Vegghengt wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje. Det er noe krakelering i servanten og det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD I TILBYGG

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er naturlig ventilasjon via det andre badet som angis med TG 2. Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD I TILBYGG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2002 med glatte fronter og kompaktlaminat benkeplater. Planlimt rustfri oppvaskum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning. Komfyrvakt.

Integrerte hvitevarer som består av:

- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Nisje for frittstående kjøøl og frys.

Det er opplyst at kjøkkenet ble oppgradert med nye fronter, benkeplater, stekeovn og Induksjonstopp i 2016. Ny oppvaskmaskin i 2014.

Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstopppventil for røropplegg i rom uten sluk.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannforsyning med rør i rør system.

Rørfordelingsskapet er plassert i gangen inn til tilbygget.

Hovedstoppekran er plassert i boden under trappen og eier opplyser om nyere stoppekran. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter fra byggeåret er plassert i boden under trappen med drenering fra tank inn til bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er oppnådd og utskifting må påregnes. Vurdering er basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da berederen fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør monteres automatisk vannstoppeventil for varmtvannsbereider og røropplegg i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Bredbåndstilknytning

Kabel-TV og bredbånd.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 10 fordelingskurser.

Fjernavlest måler.

Det er opplyst om følgende oppgraderinger:

- Oppgradert sikringsskap med jordfeilautomater i 2011.

- Ny kurs for Induksjonstopp i 2016.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1983

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring fra 2011 og 2016.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Tilstandsgrad er satt basert på alder.

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere med direkte tilknytning til vaktelskap.
Brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeåret og fra 2002 på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig grunnmursplast som fuktsikring på tilbygget. Dreneringen for øvrig var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder og at det er benyttet preaksepterte løsninger. Normal tid før utskifting av drenering med drensledninger 20 - 60 år. Eier opplyser at utvendig vedlikehold er Borettslagets ansvar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eier opplyser at utvendig vedlikehold er Borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og støpte betonggulv på grunnen i den opprinnelige delen.

Det er opplyst om grunnmur av Leca Isoblokk i tilbygget og støpte betonggulv på grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Størstedelen av grunnmuren er skjult i grunnen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er basert på alder/materiale. Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og sørg for god ventilasjon. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres. Eier opplyser at utvendig vedlikehold er Borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

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)				
1. Etasje	67	5		72	45		72
2. Etasje	67			67	46	3	70
SUM	134	5			91	3	142
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, Bad, Bad i tilbygg, Bod, Bod 2, Soverom, Soverom 2, Soverom i tilbygg, Trapperom	Utvendig sportsbod	
2. Etasje	Trapperom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom	Utvendig bod, Utvendig bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

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)
Rekkehus	127	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Rune Volla	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	85	237		0	55189 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rødbergveien 110 D, 0593 OSLO

Hjemmelshaver

Kolåsbakken Borettslag

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1085/KOLÅSBAKKEN BORETTSLAG	851468862	1085	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Volla Rune

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

85

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Tonsenhagen.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 55189 m² som tilhører Borettslaget.
Andelen har disposisjonsrett til hage på 3 sider av huset.

Parkering

Garasjeplass med El-bil lader i felles garasjerekke fra 2024.
Avgiftsfri gjesteparkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.04.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	01.04.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.03.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.04.2025	
2	11.04.2025	
3	11.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VN1451>

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76250015
Adresse	Rødbergveien 110D		
Postnr.	0593	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2001	Hvor lenge har du bodd i boligen?	24 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	57412917
Selger 1 Fornavn	Rune	Etternavn	Volla

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 Lekkasje fra fordelingsskap som var plassert for nær våtsone inne i vegg på bad. Forsikringssak som ble utbedret av håndverkere hentet inn av forsikringsselskapet til borettslaget.

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 Frøiland bygg, Funksjonell VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Vegg tørket ut og deretter utbedret av Frøiland Bygg Skade. Fordelerskap flyttet av Funksjonell VVS. Åpningen i veggen etter fordelerskapet (bak badekaret) ble tettet og forseglet av rørlegger med badromsplate. Arbeidene ble utført i perioden desember 2018 - januar 2019

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Dokumentasjon kan fremskaffes

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke søknadspliktig

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 Funksjonell VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Samme sak som nevnt øverst i pkt 2

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ett skjeggkre observert og tiltak satt inn via forsikring i 2024. Ingen observert etter dette. Mus hørt i skillevegg mot nabo. Ikke hørt etter ny kledning og musebånd montert 2024

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. 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:

12. 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 13.

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

Firmanavn

Ny sikringstavle, ny kurs til kjøkken, utbedringer etter Eltilsynet i hhv 2011, 2016 og 2019

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Kvikk installasjon

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Samsvarserklæringene fra 2011, 2016 og 2019 ligger i Boligmappa som følger boligen ved overtakelse

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Eltilsyn 2019, kun tre små anmerkninger (manglende lampekuppel i bod, behov for ekstra stikkontakt i bod, skifte av lysbryter) som ble utbedret og meldt inn av Kvikk installasjon

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Installert i 2024

15. 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, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tilbygg 2003-2004. I etterkant bruksendring av bod i sokkel i tilbygg til bad

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Godkjent i hhv 2003 og 2024

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Måling foretatt i regi av borettslaget. Verdier under tiltaksgrensen

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. 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 Jeg kjenner fra min tid i styret til at andre andeler har hatt mus. Dette følger av beliggenheten i skogkanten og håndteres med tiltak som musebånd og tetting.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Det er en punktert vindusrute i 1. etg i tilbygget. Ny rute er pr satt i bestilling av borettslagets leverandør Altiglass pr 25 april 2025 og den byttes av dem i løpet av noen uker på borettslagets regning.

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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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 prislistene 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

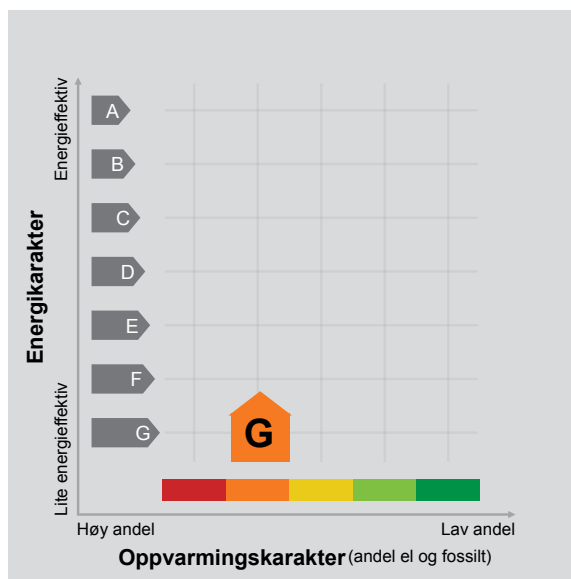
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

ENERGIATTEST



Adresse	Rødbergveien 110D
Postnummer	0593
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	237
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80908083
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108191
Dato	17.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 20 083 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 420 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	134
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Meglerhuset Ullevålsveien AS

Høyden & Partners

v/Hans-Petter Strømsaas

Ordre 8399314

385/1085

26.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.03.2025.

Boligselskap: 385 Kolåsbakken Borettslag
Organisasjonsnr: 851.468.862
Andelseier: Rune Volla
Leieobjektnr: 1085
Adresse: Rødbergvn 110 D, 0593 OSLO
Andelsnummer: 85
Borettsinnskudd: kr 337.900,—
Hjemmeside: <http://www.kolaasbakken.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.

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: Gjensidige Forsikring - polisenummer 57412917.
- 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.
- Eiendomsskatten kreves inn over felleskostnadene for de som har dette i månedene mai, juni, september og november

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208106279 A		5.523.903,-	9 år 2 md.	12		Flyt	5,79%
* OBOS04-98208374753 A		40.052.378,-	29 år 5 md.	12		Flyt	5,79%

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 7.596,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 7.054,-

Leietillegg påbygg 542,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	992,-	19.508,-	15.221,-	439.425,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-98208106279	52.977,-	626,-		
* OBOS04-98208374753	384.129,-	2.269,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 440.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

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 Morten Wiker Røstengen tlf.22 86 55 84 ev. pr. e-post: morten.wiker.rostengen@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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Kristian Bergh Stang Rødbergveien 120 A, 593 OSLO, e-post: colasbakken@styrerrommet.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 385

Kolåsbakken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Kolåsbakken Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2024 kl. 18:30, Aulaen i Tonsenhagen skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. En utleieplass settes av til Bilkollektivet
8. Universell utforming og tilgjengelighet- behov og muligheter på Kolåsbakken
9. Forslag om utvidet forretningsførsel
10. Felleskostnader til nye garasjer
11. Belysning på adkomstveier og p-plasser ved «Blomsterenga»
12. Opprette en egen e-postadresse for valgkomiteen
13. Borettslagets offisielle e-postadresse
14. Endringer i retningslinjer for utbygging 1
15. Endringer i retningslinjer for utbygging 2
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Kolåsbakken 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.

Forslag til vedtak

OBOS representant er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS representant foreslått. Protokollvitner velges i salen..

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

2. notat.rehabprosjektet.årsmøtet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 300 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000

En utleieplass settes av til Bilkollektivet

Forslag fremmet av:

Gunnhild Vikhamar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi skal nå omdisponere utleie-P-plasser. Jeg foreslår da at en av plassene settes av til bildelingsbil.

Bilkollektivet er en ikke-kommersiell bildelingsorganisasjon der alle inntekter går inn i driften eller tilbake til medlemmene. Jeg foreslår derfor at borettslaget inngår en avtale med dem om å ha en bildelingsbil på en av utleieplassene – til gode for alle i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer ja til forslaget.

Styret er enig med forslagsstillers begrunnelser. Flere og flere velger å ikke ha egen bil og mange av dem igjen er med i en bildelingsordning som Bilkollektivet. Jo kortere veien er fra bosted til bil fra Bilkollektivet, jo mer vil det oppmuntre til å benytte ordningen.

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår en avtale med dem om å ha en bildelingsbil på en av utleieplassene – til gode for alle i borettslaget.

Universell utforming og tilgjengelighet- behov og muligheter på Kolåsbakken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kolåsbakken borettslag har en mangfoldig og sammensatt befolkning. Fra de helt små til folk over 90 år. Fra sprekingene som fyker rundt i skogen både støtt og stadig, til de som synes nærheten til byen er fantastisk. For ikke å snakke om utsikten og sola, kort avstand til kollektiv- og butikktilbud, skole og barnehager. Trivsel og trygghetsfølelsen er stor.

Mange trives så godt i borettslaget at de har lyst til å bli boende selv om alderen og fysiske utfordringer gjør det vanskeligere i et borettslag som vårt. Noen tvinges likevel til å flytte fordi vi ikke har en slags universell utforming, eller lettere forståelig; god tilgjengelighet og tilrettelegging for mennesker med ulike behov. Det kan handle om utfordringer med å gå i trapper, behovet for benker til å sette seg ned og hvile på, sosiale møteplasser eller internveier som er mulige å forsere også om vinteren. Enten det er med rullestol, krykker eller andre hjelpemidler.

Enkelte trenger bedre tilrettelagte inngangspartier, bedre belysning, elektriske døråpnere, ekstra gelender og håndløpereutendørs. Tilgjengelighet handler også om elektroniske tjenester, for eksempel vibbo-sider som er enkle å bruke for alle og som har lett forståelig informasjon.

Det er ulike definisjoner på universell utforming og tilgjengelighet

Universell utforming er det å planlegge produkter, omgivelser, programmer og tjenester slik at de kan brukes av så mange mennesker som mulig på en likeverdig måte. Hensikten er å oppnå like muligheter til samfunnsdeltakelse og motvirke diskriminering på grunnlag av nedsatt funksjonsevne. (Store norske leksikon)

I motsetning til universell utforming innebærer *tilgjengelighet* en tilpasning eller tilrettelegging, som oftest for en bestemt brukergruppe, som f.eks en rampe for rullestolbrukere. Det er mulig for borettslaget å søke om tilskudd til tilgjengelighetstiltak. Tiltakene skal bidra til å bedre tilgjengeligheten i fellesarealer, slik at eldre og/eller personer med funksjonsnedsettelse får en bedre og lettere hverdag.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer ja til forslaget.

Forslag til vedtak

Det nedsettes ei gruppe bestående av beboere som får i oppdrag å jobbe med te-maet universell utforming og tilgjengelighet - hvilke muligheter finnes på Kolåsbak-ken. Gruppen leverer forslag til styret i løpet av våren 2025. Målet er å foreslå en plan for konkrete tiltak som borettslaget kan gjennomføre. Gruppen kan disponere inntil 20 000 kroner for å hente inn ekspertise og råd.

Sak 9

Forslag om utvidet forretningsførsel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om å inngå avtale med OBOS om utvidet forretningsførsel

Borettslaget har vært gjennom flere år med krevende saker, både for beboere og styrene. Mange i nåværende styre ble valgt i 2021. Styret som satt i perioden fra 2020 til 2021 trakk seg som følge av turbulens i borettslaget pga sak om fasade- og garasjeprojektet som de ønsket å fremme for årsmøtet i 2021. Også flere styrer før 2020 hadde krevende saker på sitt bord.

Over en periode på mange år har både beboerne og styrearbeidet i borettslaget endret seg. Saker er blitt mer kompliserte, krav og forventninger fra en del andelseierne er blitt høyere og mer omfattende. Dette krever mye av styret og ikke minst tar det mye tid. I flere tilfeller har nåværende styre sett seg nødt til å benytte OBOS-jurister for å få hjelp til å vurdere saker hvor det er uenighet mellom styret og beboere, for eksempel i tolkning av vedtekter og regler. En time med jurist koster ca 2600 kroner +mva. Styrets forventning er at støtte til administrative oppgaver og rådgiving fra en erfaren forvaltningskonsulent, kan redusere bruken for eksterne konsulenter.

For nåværende styre har mye handlet om fasade- og garasjeprojektet, men vi har også hatt krevende tilbyggssaker og -diskusjoner. Styret som velges på årsmøtet i mai 2024, bør få mer tid og ro til å diskutere framtidsplaner, strategiske og prinsipielle saker for en positiv utvikling av borettslaget. Vedtekter, husordensregler og tilbyggsregler kan trenge en gjennomgang og fornying. Det finnes en del økonomiske støtteordninger som borettslag kan søke på. For eksempel til tiltak for energisparing, miljøtiltak, tiltak for barn og unge og oppgradering av borettslag for å skape sosiale møteplasser og øke tilgjengelighet for mennesker med spesielle behov. Det kreves en del tid for å skrive disse søknadene, de kan derfor bli nedprioritert og borettslaget går glipp av slike midler.

For å få tid til disse oppgavene, vil den rådgivende og administrative støttefunksjonen som ligger i en avtale om utvidet forretningsførsel med OBOS, være viktig i driften av borettslaget.

I en avtale om utvidet forretningsførsel kan for eksempel følgende tjenester inngå:

- Forberede innkallingen til styremøtene.
- Delta på styremøtet en gang per måned, samt føre styreprotokoll.
- Korrespondanse og effektivere vedtak som framkommer av saker fra styremøtene.
- Oppfølging av borettslagets økonomi.
- Motta og besvare telefoner, epost og øvrige henvendelser fra beboere og andre.
- Delta på befaringer som gjennomføres etter avtale med styret i borettslaget.
- Følge opp prosjekter og avtaler som blir iverksatt, samarbeide med prosjektleder, entreprenører, gartner, firma med ansvar brøyting, grusing og feiing.
- Borettslagets vaktmester rapporterer til forvaltningskonsuleten/utvidet. forretningsførsel.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at borettslaget inngår avtale med OBOS om utvidet forretningsførsel for to år, fra og med årsmøtet mai 2024 til årsmøtet i 2026. Maks kostnad for avtalen er 150 000 kroner per år. Avtalen kan sies opp i perioden. I inneværende periode betaler vi et honorar til forretningsfører på ca 152 000 kroner. Disse tjenestene vil inngå i en avtale som til sammen vil koste 250-300 000 kroner.

Sak 10

Felleskostnader til nye garasjer

Forslag fremmet av:

Tone Gaarder

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Forslag om at utgifter til nye garasjer er ikke vanlige felleskostnader. Dette bør fordeles likt på alle andelseiere.

Forslagstiller mener dette bør fordeles likt på alle andelseiere. Det føles veldig urimelig at 4 og 5 roms leiligheter skal betale mer for garasjene når alle har like store garasjer. Dette er mulig for styret å endre etter paragraf 5-19 i Borettslagsloven uten å endre selve nøkkelen.

Paragraf 5-19:

«Fordelinga skal justeras dersom endringar av bustaden eller eigedommen ellers fører til vesentlig endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk. Med tilslutning grå dei andelseigarane det gjeld kan det fastsetjast ei anna fordeling»

Styrets innstilling

Styret vurderer at dette forslaget nødvendiggjør endring av den grunnleggende fordelingsnøkkelen for borettslaget. Dette spørsmålet har tidligere vært utredet av flere styrer og Obos sentralt, og tilbakemelding har vært at en slik endring krever 100 % oppmøte og enstemmighet.

Forslag til vedtak

Felleskostnader for garasjene endres likt på alle andelseiere.

Sak 11

Belysning på adkomstveier og p-plasser ved «Blomsterenga»

Forslag fremmet av:

Sigurd Stori

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Før det ble iverksatt oppussing av garasjer var det belysning ved borettslagets leieplasser ved Blomsterenga ved innkjøringen til borettslaget. Dette er en av to hovedadkomstveier til Kolåsbakken og den benyttes av svært mange som går inn i laget. I tillegg fungerer den som skolevei og vei til barnehagen for mange av borettslagets barn i tillegg til andre som benytter veien når de følger sine barn til Tonsenhagen skole og Kolåsbakken barnehage. Veien er også eneste adkomståre for folk som kjører barna sine i bil til Kolåsbakken barnehage og barnehagens ansatte.

Det å ha belysning i bakken inn til borettslaget, som er hovedadkomstvei inn i borettslaget er selvsagt svært viktig mtp. sikkerhet, det er neppe et spørsmål om det en dag skjer en alvorlig ulykke her, men når det skjer en alvorlig ulykke. Videre er det selvsagt viktig mtp. at adkomsten til borettslaget er opplyst og innbydende for beboere og besøkende. Bakken er til tider svært glatt på vinteren og god belysning vil redusere sannsynligheten for at noen faller og slår seg eller brekker noe i bakken. Et annet aspekt er at med belysning ved adkomsten vil det også komme borettslagets leieparkeringsplasser til gode, da parkerte biler her vil være mindre utsatt for tyveri og hæververk når belysningen er god. (Senest i januar ble en parkert bil på leieplassene frastjålet dekk og felger, noe som kanskje kunne vært forhindre med belysning).

Anlegget ligger allerede klart og infrastruktur ligger i bakken. Det må være mulig å koble dette allerede eksisterende anlegget til den nye trafoen slik at det på nytt kommer god belysning i bakken.

Dersom det mot formodning ikke er mulig å benytte seg av eksisterende lyktestolper (pga. alder) må disse, ev. bare lyskildene, skiftes ut med nye. Det er helt uholdbart at det skal være dårlig belysning i denne bakken.

Det er nå kommet frem at styret i Kolåsbakken mener "Når det gjelder lys så har vi besluttet og bytte ut den lyktestolpen som står ved bommen ved styrerommet slik at den, sammen med de nye utelampene på garasjene skal gi bedre lys, enn det er i dag."

Jeg går selv opp denne veien daglig og kan ved selvsyn (etter at lys er slått på i nærmeste garasjerekke) konkludere med at i de mørke månedene er det svært mørkt og ekstremt dårlig synlighet på dette området og at en ny lyktestolpe ved styrerommet ikke vil gi en tilfredsstillende belysning. I tillegg har undertegnede en forståelse av at garasjeprosjektet/fasadeprosjektet skulle gjøre borettslaget bedre. Det å fjerne belysning opp bakken gjør borettslaget og sikkerheten for beboerne dårligere. Det kan vi ikke være bekjent av.

Jeg har vært i dialog med en elektriker som anslår at dersom eksisterende infrastruktur kan benyttes vil kostnadene for å få koblet til lyktestolpene ligge i området rundt kr 15 000,- mens dersom det må monteres nye lyktestolper er kostnaden ca. kr 75 000,-. Dersom det må graves opp asfalt mellom trafo og lyktestolper vil kostnad til dette komme i tillegg.

Det foreslås derfor at Generalforsamlingen stemmer for at det skal etableres belysning med minst 4 lyktestolper langs adkomstveien til borettslaget ved Blomsterenga.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det skal være god belysning langs utleieplassene og adkomstveien fra Rødbergveien og frem til bommen i vest. Lyktestolpen ved bommen er byttet ut. Styret anbefaler at det etableres fire nye lyktestolper langs utleieplassene. Vi har fått en pris på fire nye lyktestolper på 88 000 kr. Det finnes en eksisterende tilførselskabel fra vaktmestergarasjen og frem til utleieplassene. Det er nødvendig å grave en grøft langs utleieplassene for oppføring av lampene. Styret har ikke mottatt pris på dette arbeidet enda.

Forslag til vedtak

Det etableres fire nye lyktestolper langs utleieplassene og adkomstveien fra Rødbergveien

Sak 12

Opprette en egen e-postadresse for valgkomiteen

Forslag fremmet av:

Andreas Nisja og Anette Brandvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å sikre dokumentasjon og korrespondanse for fremtidige medlemmer av valgkomiteen, skal det opprettes en egen e-postadresse. Denne e-postadressen kan for eksempel være valgkomiteen@kolaasbakken.no og skal benyttes for all kommunikasjon i forbindelse med valgkomiteens arbeid.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at forslaget vedtas. Begrunnelsen er at man bør ikke legge bånd på hvordan fremtidige valgkomiteer velger å innrette sitt arbeid.

Forslag til vedtak

Det opprettes en egen e-postadresse for valgkomiteen i Kolåsbakken Borettslag som skal benyttes for all kommunikasjon i forbindelse med valgkomiteens arbeid.

Sak 13

Borettslagets offisielle e-postadresse

Forslag fremmet av:

Andreas Nisja og Anette Brandvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslagets offisielle e-postadresse skal uten unntak brukes til all kommunikasjon internt, ekstern og til beboere.

For å sikre all dokumentasjon og korrespondanse er sentralisert og tilgjengelig for fremtidige styremedlemmer skal kun Borettslagets offisielle e-postadresse benyttes.

Dette vil lette prosessen med å finne tilbake til tidligere saker og beslutninger, samt bidra til økt åpenhet og sporbarhet i styrets arbeid.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at forslaget vedtas. Begrunnelsen er at det til enhver tid sittende styre selv bør bestemme hvordan man velger å innrette styrets arbeid. Rammene for dette arbeidet skal uansett være i tråd med borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Forslag til vedtak

Borettslagets offisielle e-postadresse skal uten unntak brukes til all kommunikasjon internt, ekstern og til beboere.

Sak 14

Endringer i retningslinjer for utbygging 1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Borettslaget v/styret engasjerer en takst- og/eller fagperson til å godkjenne og dokumentere den faglige utførelsen ved utbygging. Kostnaden tilfaller andelseier. Forslaget fremmes for å bidra til å forebygge
1. potensielle unødige kostnader i ettertid.

Styrets innstilling

Det legges til et nytt punkt, II B 6:

II B 6: Kontroll av fagperson og/eller takstmann. Andelseier bekoster borettslagets utgift til at fagperson og/eller takstmann følger opp og dokumenterer at alle regler for oppføringen følges, feks de byggfaglige- og tekniske reglene, ref II B 5. Styret bestiller fagekspertisen. Utbyggingen ansees ikke som ferdigstilt før eventuelle avvik er utbedret.

** Nåværende retningslinjer for utbygging av leiligheter i Kolåsbakken borettslag/egenerklæring vedtatt på generalforsamling 07.05.2003 kan leses på vibbo/temaer/utbygging.*

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas som fremlagt.

Sak 15

Endringer i retningslinjer for utbygging 2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Depositumsbeløpet endres fra kr 35.000 til 1/2 G. Beløpet har vært uendret siden 2003. 1/2G er i 2024 kr 59 310 kroner. Depositumet er en garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av eventuelle skader.

Styrets innstilling

Ny tekst i punkt II A 6 a) blir: **Garanti for fullføring:** Som garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av eventuelle skader må utbygger enten: a) Stille et depositum tilsvarende 1/2 G overfor borettslaget. Depositumet skal være innbetalt til egen konto som kun borettslaget disponerer. Depositumsbeløpet skal være stilt før endelig tillatelse kan gis, se II A pkt. 8. Renter på depositumet tilfaller andelseier. **OG i punkt II A 8 endres beløpet fra nåværende kr 35.000 til 1/2 G.**

** Nåværende retningslinjer for utbygging av leiligheter i Kolåsbakken borettslag/egenerklæring vedtatt på generalforsamling 07.05.2003 kan leses på vibbo/temaer/utbygging.*

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas som fremlagt.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trude Volla

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Barbro Salte
- Morten Seland

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Rune Alm
- Tone Kjersti Zander

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Jensen
 - Ingrid Håland
-

Sak 17

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:

- Morten Seland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tone Kjersti Zander
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Bergh Stang	Rødbergveien 120 A
Styremedlem	Harald Langeppen	Rødbergveien 90 E
Styremedlem	Arne Valdemar Nilsen	Rødbergveien 80 D
Styremedlem	Trude Volla	Rødbergveien 110 D
Styremedlem	Tone Kjersti Zander	Rødbergveien 84 C
Varamedlem	Liv Tone Gaarder	Rødbergveien 80 H
Varamedlem	Christian Jensen	Rødbergveien 78 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Arne Valdemar Nielsen	Rødbergveien 80 D

Varadelegert	
Kristian Bergh Stang	Rødbergveien 120 A

Valgkomiteen

Svein Arne Åsheim	Rødbergveien 94 B
Madeleine Moen Ivers	Rødbergveien 116 A
Per-Sigurd Stori	Rødbergveien 72 B

Generelle opplysninger om Kolåsbakken Borettslag

Borettslaget består av 106 andelsleiligheter.

Kolåsbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 851468862, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

85 237 4

Første innflytting skjedde i 1983. 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.

Kolåsbakken Borettslag har ingen 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.

Styrets arbeid juni 2023 til mai 2024

Rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjektet garasjer og fasader

Garasjene: Oppdraget med å rehabilitere garasjene ble tildelt Igland Garasjen. De starta opp arbeidet i månedsskiftet april/mai 2023 med riving av de 76 garasjene vest i borettslaget. Alle disse garasjene ble ferdigstilt i slutten av september samme år. Det er montert elektriske porter og alle andelene fikk en portåpner hver. Arbeidet med med toplans-garasjene i øst ble påbegynt i oktober 2023. Arbeidet ble utsatt på grunn av at undersøkelser viste at ikke bare gulvet mellom de to etasjene måtte rives og etableres på nytt, men også den lange støttemuren og kortveggene i begge ender. Garasjene er snart ferdigstilt. Det samme gjelder asfaltering i området rundt garasjene og inn fra Utfartsveien. Styret er i slutfasen mht å velge ladeanlegg i garasjene etter rådgiving fra elbilforeningen.

Fasadene: Fasadevedlikehold ble påbegynt i månedsskiftet oktober/november 2023. Bjerkvind AS ble valgt som entreprenør for fasadeprosjektet etter anbefaling fra OPAK - firmaet med ansvar for prosjektadministrasjon og kontroll av utført arbeid. Bjerkvind startet arbeidet ved styrerommet og Rbv 70a for så å fortsette innover i borettslaget. Ved riving av kledningen ble det avdekket forhold som ikke var forventet, noe som har ført til økte kostnader. Ulike forhold har ført til forsinkelser og endrede arbeidsplaner enn forespeilet i kontrakten og noe av dette ble blant tatt opp med beboerne av Bjerkvinds daværende prosjektleder på beboermøtet i oktober 2024. Når dette skrives(29.04.24) er status at ferdigstilling er estimert ca tre uker seinere enn opprinnelig planlagt, dvs ca uke 30.

(Les mer informasjon om garasje- og fasadeprosjektet i eget notat vedlagt GF-innkallingen.)

Møter, informasjon og kommunikasjon

Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt digitalt i perioden 4. til 7. juli 2023. Det ble stemt over forslag fra styret om å øke låneramma med kroner 10,5 millioner til 31 millioner kroner. Forslaget ble vedtatt.

Det ble avholdt et beboermøte om garasje- og fasadeprosjektet den 24. oktober. I perioden har det vært holdt 13 styremøter og det har vært gjennomført budsjett- og regnskapsmøte med OBOS. I tillegg har styret hatt både digitale og fysiske møter med jurister, blant annet for å få avklaring av vedlikeholdsansvar for balkonger og hjelp til å vurdere og håndtere vanskelige saker, spesielt knyttet til tilbygg. Styret har gjennomført befaringer og møter med beboere.

Styret har prioritert å holde beboerne godt orientert og har publisert 84 informasjonssaker på vibbo. De fleste av disse handler om garasje- og fasadeprosjektet. Vibbo-sakene har alltid vært åpne for kommentarer fra beboerne. I løpet av september 2023 begynte ordbruk og karakteristikk i kommentarfeltet for alvor å utvikle seg i en uakseptabel retning, og mot våre retningslinjer for

kommunikasjon. Styret varslet om at dette ikke kunne aksepteres, men det hjalp ikke nevneverdig og i november besluttet styret å stenge kommentarfeltet. Dette synes styret var beklagelig, men nødvendig.

Forsikringssaker

Borettslaget har en forsikringsavtale med Gjensidige som kan benyttes ved ulike typer skader på boligen. Den dekker skader som en vanlig boligforsikring ikke dekker. Ved skade må beboere melde fra til styret, men kan selv melde skader til Gjensidige som så sender en takstperson for befaring av skaden. Hvem som skal betale egenandelen avgjøres av årsaken til skaden. Egenandelen er per dags dato på kr 12 000. Forsikringen er blitt tatt i bruk flere ganger i denne perioden.

Tilbyggssaker

Kolåsbakken Borettslag har tydelige retningslinjer for bygging av tilbygg. Regler og retningslinjer ligger på vibbo, tema utbygging. Styret har i 2023/2024 brukt mye tid sammen med andelseiere for å veilede og bidra til at reglene blir forstått og etterfulgt.

Driftsoppgaver

Vi har fortsatt kontrakt med Driftshjelp om vaktmestertjenester og enkelte gartneroppdrag. En ny oppgave de har fått i løpet av året er å en gang per uke følge med på og sørge for at kummen i skråningen bak 72-rekka ikke går tett. Dvs rydde vekk kvist, blader og annet.

Før vintersesongen ble det inngått ny kontrakt med Frode Gran AS om brøyting, grusing og feiing. Avtalen med Vaktmesterkompaniet ble avslutta fordi kvaliteten på tjenestene de leverte stadig ble mindre god. Det har vært ualminnelig snørrik, lang og kald vinter med varme dager innimellom da snøen smelta og lagde bekker på internveiene for så å fryse til is dagen etter. Vi oppfatter at både styret og beboerne er ganske fornøyde med det nye firmaet. Takk til alle gode naboer som tar i et tak og bidrar til fellesskapets beste, for eksempel når hele Østlandet lammes av snø.

En oppsummering av saker styret har jobbet med:

- Fasade- og garasjeprosjektet
- Planlegging og gjennomføring av årsmøte, ekstraordinær generalforsamling, samt beboermøte om rehab-prosjektet
- Svare på spørsmål fra beboere
- Spørsmål om trefelling
- Høstdugnad
- Vedlikehold av vinduer og dører
- Bekjempe museplagen, maur og insekter inne i boligene
- Refusjon av strømutgifter for felles utelys og juletrebelysning
- Julegrantenning med tilhørende markering - takk til gode naboer som bidrar til denne hyggelige tradisjonen

- Behandle søknader om leieplass og fordeling av plasser
- Beregne tilbyggstillegget i henhold til det som er vedtatt av generalforsamlingen
- Behandle søknader om tilbygg, varmepumpe, utvidelse av opprinnelig bod, oppføring av ny bod mm
- Behandle klager fra Kolåsbakken barnehage og beboere om feilparkering
- Krav om feilaktig utbetaling av for mye lønn til ekstern styreleder. OBOS har gjort en feil og følger opp prosessen
- Lekkasje rundt tilbygg. Enighet oppnådd med tidligere beboer om plikt til å betale for ny drenering. Årsak til lekkasjen var ikke-fagmessig utført tidligere drenering. Tidligere beboer har betalt borettslaget 75 prosent av kostnaden for ny drenering.
- Driftsoppgaver
- Tilrettelegging for inspeksjoner for Norsk Brannvern
- Vurdering av innvendig pipeløp, spesifikt Selkirk i samarbeid med fagfolk
- Samarbeid med jurister for å få hjelp til vurdering av vanskelige saker
- Forsikringssaker
- Oppfølging og moderering av kommunikasjon på vibbo
- Reetablering av lekeplassen i øst - gruppe bestående av folk fra styret og beboere skal sammen planlegge den ny lekeplassen. Søkt om og fikk innvilget 80 000 kroner i støtte fra OBOS.

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.

Driftsinntektene var til sammen i 2023 kr. 6 750 236.

Driftskostnadene var til sammen i 2023 kr. -22 485 787

Finanskostnader var til sammen i 2023 kr. -488 633

Resultat

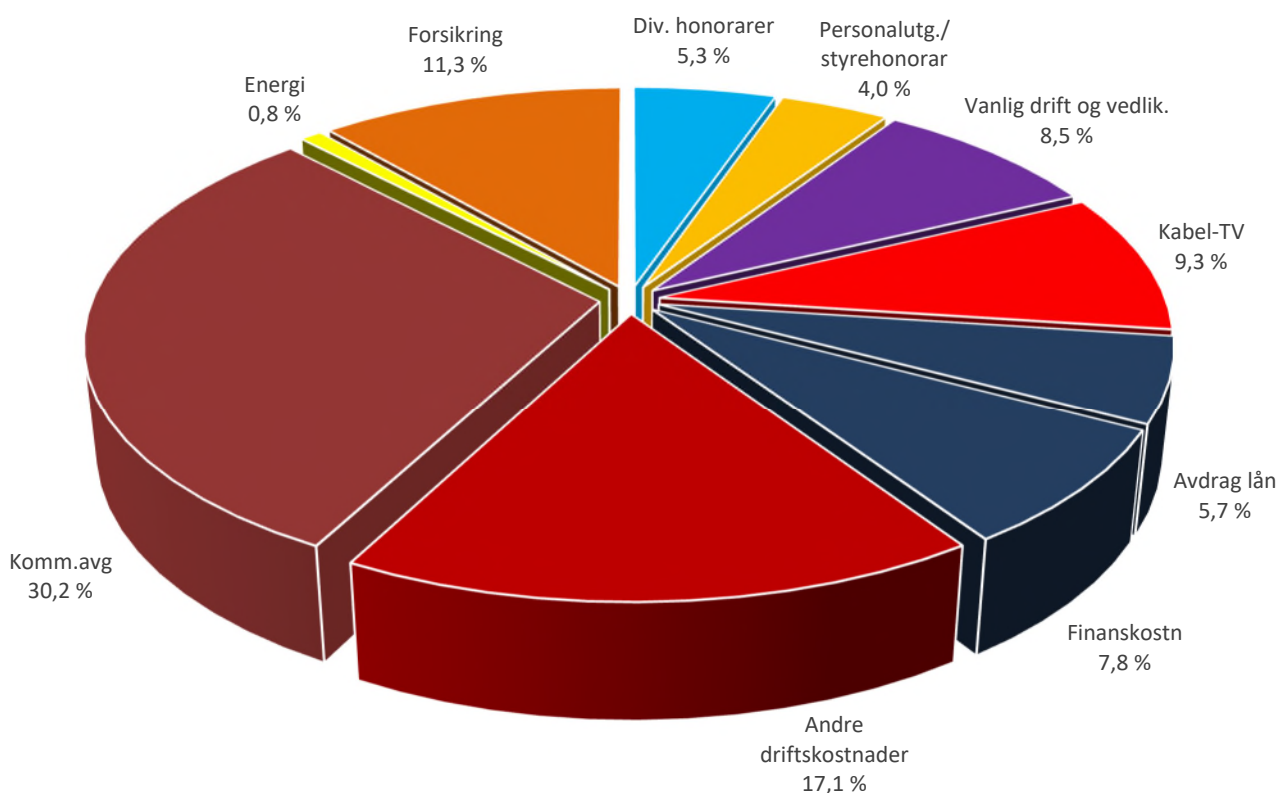
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 15%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

Kostnadsdiagram



329 174	Div. honorarer	5,28 %
252 254	Personalutg./ styrehonorar	4,04 %
531 595	Vanlig drift og vedlik.	8,52 %
577 861	Kabel-TV	9,26 %
353 945	Avdrag lån	5,67 %
488 633	Finanskostn	7,83 %
1 068 597	Andre driftskostnader	17,13 %
1 881 757	Komm.avg	30,16 %
50 089	Energi	0,80 %
704 751	Forsikring	11,30 %
6 238 656	Sum	100,00 %

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 425 000 til vanlig 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 Kolåsbakken Borettslag.

Lån

Kolåsbakken Borettslag har 2 annuitetslån i OBOS banken med månedlige forfall og med nominell rente på 5,79%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,2 % i 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.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kolåsbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kolåsbakken 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>.

Oslo, 16. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

KOLÅSBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 851 468 862, KUNDENR. 385

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 fratrullet kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 591 348	1 986 309	1 591 348	-51 970
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-16 141 198	79 973	-19 595 450	-12 813 325
Tillegg for nye langsiktige lån	16	21 374 650	0	0	15 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-6 875 497	-474 365	26 286 650	-579 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 274	-569	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 643 319	-394 961	6 691 200	1 607 675
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-51 970	1 591 349	8 282 548	1 555 705

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 788 786	1 830 293
Kortsiktig gjeld	-3 840 756	-238 944
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-51 970 1 591 349

KOLÅSBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 545 241	5 333 121	6 232 000	7 934 000
Andre inntekter	3	204 995	6 339	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 750 236	5 339 460	6 232 000	7 934 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	47 746	-170 863	-35 250	-51 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-250 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-10 250	-9 625	-10 000	-12 000
Andre honorarer		-50 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-144 325	-138 510	-145 000	-152 900
Konsulenthonorar	7	-124 599	-332 291	-80 000	-150 000
Kontingenter		-21 200	-21 200	-21 200	-21 200
Drift og vedlikehold	8	-17 600 106	-635 879	-20 500 000	-15 425 000
Forsikringer		-704 751	-614 097	-665 000	-775 225
Kommunale avgifter	9	-1 881 757	-1 462 714	-1 535 000	-1 764 500
Energi/fyring		-50 089	-111 034	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-577 861	-485 039	-530 000	-590 000
Andre driftskostnader	10	-1 068 597	-843 906	-900 000	-767 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 485 787	-5 125 158	-24 771 450	-20 109 325
DRIFTSRESULTAT		-15 735 551	214 302	-18 539 450	-12 175 325
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	82 987	72 192	0	0
Finanskostnader	12	-488 633	-206 521	-1 056 000	-638 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-405 646	-134 329	-1 056 000	-638 000
ÅRSRESULTAT		-16 141 198	79 973	-19 595 450	-12 813 325
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	79 973		
Fra opptjent egenkapital		-16 141 198	0		

KOLÅSBAKKEN BORETTSLAG BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	52 605 000	52 605 000
Tomt		5 161 525	5 161 525
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		80 947	114 210
SUM ANLEGGSMIDLER		57 847 473	57 880 736
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 070	9 689
Forskuddsbetalte kostnader		283 329	365 522
Andre kortsiktige fordringer	15	109 125	900
Driftskonto OBOS-banken		880 777	640 063
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	12 045
Sparekonto OBOS-banken		2 509 485	802 074
SUM OMLØPSMIDLER		3 788 786	1 830 293
SUM EIENDELER		61 636 259	59 711 028
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Opptjent egenkapital		1 873 694	18 014 891
SUM EGENKAPITAL		1 884 294	18 025 491
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 020 705	6 521 552
Borettsinnskudd	17	34 811 400	34 811 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	79 104	113 641
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 911 209	41 446 593
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 627 204	195 278
Skyldige offentlige avgifter	19	165	20 002
Påløpte renter		93 634	0
Påløpte avdrag		64 138	0
Påløpte kostnader		19 444	0
Annen kortsiktig gjeld	20	36 172	23 665
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 840 756	238 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 636 259	59 711 028
Pantstillelse	21	61 311 400	10 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2024

Styret i Kolåsbakken Borettslag

Kristian Bergh Stang

Harald Langeggen

Arne Valdemar Nilsen

Trude Volla

Tone Kjersti Zander

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 967 292
Eiendomsskatt	348 956
Leietillegg for påbygg	182 628
Parkeringsleie	35 280
Strøm elbil	17 655
Refusjon utelys (2022/2023)	-6 150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 545 661

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 545 241

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	79 995
Skadeutlegg	125 000
SUM ANDRE INNTEKTER	204 995

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-9 375
Påløpte feriepengar	-1 172
Arbeidsgiveravgift	-33 207
Fordring Fornebu Forvaltning	91 500
SUM PERSONALKOSTNADER	47 746

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 3 171, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-53 219
OBOS Prosjekt AS	-31 774
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-39 606
SUM KONSULENTHONORAR	-124 599

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OPAK AS	-1 044 108
Driftshjelp AS	-44 279
Igland Rekkegarasjer AS	-12 527 419
Bjerk-Lind Bygg AS	-3 121 875
Elvia AS	-330 831

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-17 068 511
---	--------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-270 086
Drift/vedlikehold VVS	-17 750
Drift/vedlikehold elektro	-11 436
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-126 562
Drift/vedlikehold brannsikring	-96 084
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 342
Kostnader dugnader	-1 335

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17 600 106
---------------------------------	--------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-348 583
Vann- og avløpsavgift	-777 516
Feieavgift	-6 503
Renovasjonsavgift	-749 155
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 881 757

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-17 206
Container	-147 121
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-107 866
Vaktmestertjenester	-430 434
Renhold ved firmaer	-3 065
Snørydding	-292 288
Andre fremmede tjenester	-28 408
Trykksaker	-1 865
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 171
Andre kontorkostnader	-26 767
Bank- og kortgebyr	-2 953
Velferds kostnader	-6 463
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 068 597

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 171
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 685
Kundeutbytte fra Gjensidige	68 131
SUM FINANSINNTEKTER	82 987

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-103 445
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-216 034
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-168 859
Renter på leverandørgjeld	-295
SUM FINANSKOSTNADER	-488 633

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1985	52 605 000
SUM BYGNINGER	52 605 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.85/bnr.4 og 237

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Tilhenger**

Tilgang 2005	17 541	
Avskrevet tidligere	-17 540	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0
--------------------------------	--	----------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring Fornebu Forvaltning motkonto	91 500	
Avsetning arbeidsgiveravgift	17 625	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		109 125

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika BoligKreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

	-10 000	
Opprinnelig 2014	000	
Nedbetalt tidligere	3 478 448	
Nedbetalt i 2023	6 521 552	
		0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 11 år.

	-6 374	
Opprinnelig 2023	650	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i 2023	291 501	
		-6 083 149

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,20 %. Løpetiden er 30 år.

	-15 000	
Opprinnelig 2023	000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i 2023	62 444	
		-14 937 556
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-21 020 705

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-34 539 500
Tilleggsinnskudd	-271 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-34 811 400

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-79 104
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-79 104

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-165
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-165

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 172
Midlertidig deposita	-35 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-36 172

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 811 400
Pantelån	21 020 705
Påløpte avdrag	64 138
TOTALT	55 896 243

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

Bygninger	52 605 000
Tomt	5 161 525
TOTALT	57 766 525

NOTE: 22**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Borettslaget rehabiliterer garasjene og har ved årsslutt store fakturaer liggende til forfall, som påvirker disponible midler. Status er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret

Styret kan kontakts på e-post kolasbakken@styrerommet.no Styrepostkassen er ved styrerommet i Rødbergveien 70 D.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for intern kommunikasjon i borettslaget.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget har p.d.d 14 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57412917, med egenandelen på kr.12.000. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker, i hht borettslagets vedtekter. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Kolåsbakken Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Omsetning av boliger i 2023

Det har vært omsatt 8 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Lavest pris	Høyest pris	Gjennomsnitts pris
5 stk	3-roms	7 250 000	9 150 000	kr. 7 930 000
2 stk	4-roms	8 100 000	8 950 000	kr. 8 525 000
1 stk	5-roms	-	-	kr. 10 000 000

Større vedlikehold og rehabilitering

2014		Bytte av vinduer og dører
2010		Totalrenovering/utskifting av lekeplasser
2008 - 2008	Asfaltering slutført	
2007 - 2007	Videreført asfaltering	Beising av boligmassen
2006 - 2006	Sikkerhetsgjerde	Sikkerhetsgjerde ved garasjerekke nord i borettslaget er byttet ut.
2005 - 2006	Asfalt / Lekeplass / Trapper	Asfaltering / Ferdigstilt lekeplassprosjekt / Nye trapper
2004 - 2004	Ballsletta / Belysning	Inngjerding og asfaltering av ballsletta / Skiftet belysning i garasjeanlegget ved Rødbergveien
2003 - 2003	Lekeplass / Beplanting	Oppgradering av lekeplass ved 94-rekka / Beplanting ved innkjørsel i vest
2002 - 2002	Bærestolper / Inngangsparti / Gjerder mm	Utskifting av bærestolper / Takutbygging inngangsparti 4-roms / Rehabilitering av gjerder med betongarbeid / Asfaltering og reparasjon / Oppstart ballsletta / Belysning i midtveien

Til orientering

Garasje- og fasadeprosjektet - en oppsummering av arbeidet i perioden juni 2023-mai 2024

Garasje- og fasadeprosjektet, vedlikehold og rehabilitering ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 27. september 2022. Økonomisk ramme: inntil 20 millioner kroner. På ekstraordinær generalforsamling 4-7. juli 2023 ble det vedtatt å øke den økonomiske ramma til 31 millioner kroner.

Vi er snart i mål

Prosjektet vårt er omfattende med rehabilitering av garasjer og fasader som igjen har medført en kraftig fornying av det elektriske anlegget i borettslaget. Akkurat nå, når vi er ferdige med rundt sytti prosent av fasadeprosjektet og bortimot hundre prosent av garaserehabiliteringen, føler vi mest stolthet og glede over å ha klart å gjennomføre et sårt tiltrengt vedlikeholdsarbeid og løft for borettslaget så langt. Den gleden og stoltheten håper vi de fleste av beboerne også føler. Det har vært store utfordringer og mange runder med entreprenørene for å få best mulig kvalitet. Andelseiernes interesse for prosjektet og deres tilbakemeldinger har betydd mye underveis i arbeidet. Fortsett med det. Vi er snart i mål.

Arbeidet med garasjene i vest startet i siste uka i april 2023 og ble ferdigstilt siste uka i september. De aller fleste synes resultatet ble bra og at den sorte fargen på portene står fint til rødfargen på treverket. Etter råd fra involverte fagpersoner ble det bestemt å grave en langsgående grøft foran garasjerekke to og tre for å legge rør til strømkabler på grunn av langt spenn mellom strømskap og strømtilførsel i garasjene. Dette arbeidet var ikke med i det opprinnelige tilbudet fra Igland.

Det ble deretter asfaltert foran alle garasjene, på veien opp mot barnehagen til bommen og på utleieplassene. Asfaltering var ikke med i opprinnelig tilbud/kontrakt og utgiftene til asfaltering både i øst og vest har kommet som en ekstra kostnad i garasjeprosjektet. Styrerommet som ligger rett over enden av garasjerekke 4, ble vurdert til å være i god stand, og ble ikke rehabilitert i denne omgangen.

Det har vært nødvendig å øke strømtilførselen til garasjene, hovedsakelig på grunn av at alle plassene skal ha egen ladeboks. Økning fra 250 Amp til 630 Amp i vest og fra 160 Amp til 200 Amp i øst. Ny trafostasjon er satt opp i vest og i øst var det nødvendig å legge nye kabler fra garasjene opp til trafostasjonen. Det er etablert nye strømskap fordi anlegget i tilknytning til garasjene var gammelt og slitt.

Riving av toplans-garasjene i øst startet i andre halvdel av august. I vedlikeholdsnøkkelen som borettslaget hadde bestilt i 2018/2019 ble det påpekt at etasjeskillet var i dårlig stand med store, synlige skader på betongen og utskifting ble anbefalt. Når det gjelder grunnmur/støttemur skrives det i vedlikeholdsnøkkelen at det var mindre riss og fuktinnsig. Da etasjeskillet/dekket ble revet og grunnmuren sto åpen for vær og vind ble det etter en ukes tid oppdaget at puss/betongen på et område hadde løsnet. Armeringen var så dårlig at den kunne pirkes i stykker med bare fingrene og det ble besluttet å ta ytterligere kontroll av betongen. Rapporten viste høy sannsynlighet for korrosjon av armeringen. Derfor

ble det tatt enda flere prøver og analyser. Resultatene av disse testrapportene var nedslående og ble lagt til grunn for beslutningen om å rive grunnmuren. Med nytt etasjedefekte som er estimert å vare i 50 år, mente styret det ville være feil å ikke sørge for at grunnmuren skal holde like lenge. Riving av grunnmuren og etablering av ny mur førte til ytterligere forsinkelse av arbeidet og store, økte kostnader for prosjektet.

Flere forhold knytta til elektroarbeider forsinket arbeidet, blant annet måtte garasjearbeidet vente på en strømløsning/nye kabler som Elvia skulle montere og graving fra garasjen og opp til trafoen mellom 98f og 100a. Heldigvis ble det funnet en midlertidig løsning som korrigerer ned ventetida. Entreprenøren var optimist mht ferdigstilling av garasjene, men ferdigstillingsdato ble stadig skjøvet fram i tid. Styret og OPAK sendte flere purringer til entreprenøren. Været i vinter har også vært en årsak til at planlagte arbeider har måttet utsettes. I slutten av april var garasjene i overetasjen ferdige og er blitt tatt i bruk. Porter til garasjeplassene i underetasjen kunne ikke bestilles før asfalteringen var gjort, og det igjen kunne ikke gjøres før vår og høyere temperaturer. Portene er bestilt og garasjen i øst nærmer seg ferdigstilling. Styret beklager forsinkelsene og ventetida for andelseierne. Det som har vært bra, er at en av beboerne i denne enden av borettslaget har gode kontakter på Krigsskolen og har sørget for at de med garasjeplasser i øst har hatt tillatelse til å stå på deres parkeringsplass i mange måneder.

Ladeanlegg. Styret er i slutfasen mht å velge ladeanlegg i garasjene etter rådgiving fra elbilforeningen. Alle garasjeplasser er klargjort for installering av ladebokser.

Vedlikehold av fasadene

Fasadevedlikehold ble påbegynt i månedsskiftet oktober/november 2023. Bjerkind AS ble valgt som entreprenør for fasadeprosjektet etter anbefaling fra OPAK - firmaet med ansvar for prosjektadministrasjon og kontroll av utført arbeid. Styret inviterte til informasjons- og beboermøte 24. oktober. Her stilte både Bjerkind og OPAK med sine folk som skulle være med i prosjektet. De redegjorde for prosjektet og beboerne fikk stille spørsmål til entreprenøren. Bjerkinds daværende prosjektleder ga en del svar. Oppsummering fra dette møtet ligger på vibbo(27.10.23). Diskusjon om hvem som skal betale for hva, beboer eller borettslaget/fellesen, kom opp, men ble ikke besvart i dette møtet. Den 31. oktober ble det lagt ut en vibbo-melding (*Om balkonger og andre installasjoner*) hvor de fleste av disse spørsmålene ble omtalt. Vedlikehold av balkonger ble behandlet som en egen sak, og etter møter og juridiske vurderinger av spørsmålet, slo OBOS-jurist fast at balkonger er å regne som en del av den felles bygningskonstruksjonen og dermed er borettslagets vedlikeholdsansvar. Ansvar for de- og remontering av markiser var også en stor diskusjon, men siden det ikke er et felles tiltak, men noe beboere velger å gjøre på eget initiativ, ble det fastslått at beboere er ansvarlig for sine egne markiser.

En annen uttalelse fra prosjektleder Lindtun på beboermøtet var: *-Bygging av stillas starter i uke 44 med hus 1, 2, 3, 4, 5 og 6. Dvs. Rbv. Nr. 70, 72, 74, 76, 78 og 80. Det vil være en regnduk som dekker 2. etasje, noe som gir begrenset utsikt den perioden stillasene står oppe.*

-Når snekkerarbeidet er ferdig i hus 1-3, begynner de med hus 4-6. Stillasene i rekke 1-3 demonteres og flyttes til rekke 7-9 osv. Slik skulle det dessverre ikke bli.

Bjerkhind startet arbeidet i Rbv 70a, b og c for så å fortsette innover i borettslaget. Stillas og presenning ble satt opp. Ved riving av kledningen ble det avdekket forhold som ikke var forventet, noe som førte til forsinkelser, økte kostnader og endrede arbeidsplaner. Eksempler på dette er bla at det var gips som vindsperre flere steder istedenfor veggpapp. Dessuten viste det seg at det ikke var fuget/isolert rundt vinduene i vindusprosjektet i 2014. Etter hvert som ukene gikk, ble det klart for oss alle at arbeidsplanen som Lindtun hadde skissert på beboermøtet ikke ville bli overholdt. Stillaser og presenninger ble satt opp på flere rekker av gangen og det ble jobbet litt her og litt der. Resultatet var at rekene «aldri ble ferdig». Kledning ble tatt av før arbeidere sto klare til å gjøre jobben bak. Resultatet var fukt og våt isolasjon. Presenninger ble værende i både tre og fire måneder. Beboerne klaget og det samme gjorde styret. I tillegg til at problemet ble tatt opp på byggemøtene etter hvert som arbeidsmønsteret ble klart, sendte byggekomiteen sammen med OPAK krav om diverse oppklaringer, blant annet hvorfor plan om puljevis ferdiggjøring av bygg ikke ble fulgt.

Styret mener det var en feilvurdering å ikke følge opprinnelig arbeidsplan, og med den uvanlig kalde vinteren med mye nedbør, ble konsekvensene negative for prosjektet. Styret/byggekomiteen har gitt uttrykk for at det kan se ut til at arbeiderne ikke får god nok instruksjon og opplæring i det de skal gjøre. Vi har også dratt i tvil om det er nok fagarbeidere som arbeider her. Etter en vanskelig oppstart og ca fire måneders jobbing, kunne vi i mars se at arbeidet begynte å bli bedre og raskere. Men fortsatt har vi sett at kvaliteten på arbeidet ikke er god nok. Styret/byggekomiteen er i dialog med Bjerkhind om hyppigere og grundigere kontroller, helst daglig og flere mellomledere med fagutdanning.

Når dette skrives(30.04.24) er status at ferdigstilling er estimert ca tre uker seinere enn opprinnelig planlagt, ikke første uka i juli men i slutten av måneden, dvs uke 30.

Avslutningsvis:

Det har vært en meget arbeidssom periode for styret/byggekomiteen. Jobben har i perioder vært ubehagelig og tung på grunn av urimelige og uakseptable verbale beskyldninger og trakasseringer på vibbo og facebook. Styremedlemmer har vært utsatt for verbal utskjelling ansikt til ansikt med enkelte beboere. Det har også vært tøffe tak for beboerne. Når vi går gjennom borettslagshet og ser resultatet av det arbeidet som er gjort med garasjer og fasader, tror vi de fleste av oss er enige om at det ser bra ut.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 385 Selskapsnavn: Kolåsbakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Kolåsbakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 851468862

Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:30, Aulaen i Tonsenhagen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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.

Forslag til vedtak:

OBOS representant er valgt.

Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. 66 andeler representert 6 ved fullmakt

Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble OBOS representant foreslått. Som protokollvitner ble Per-Sigurd Stori valgt.

Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital

Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 300 000

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000

Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Det kom benkeforslag fra salen på kr. 178.000

Ikke vedtatt.

7. En utleieplass settes av til Bilkollektivet

Fremmet av: Gunnhild Vikhamar

Vi skal nå omdisponere utleie-P-plasser. Jeg foreslår da at en av plassene settes av til bildelingsbil. Bilkollektivet er en ikke-kommersiell bildelingsorganisasjon der alle inntekter går inn i driften eller tilbake til medlemmene. Jeg foreslår derfor at borettslaget inngår en avtale med dem om å ha en bildelingsbil på en av utleieplassene – til gode for alle i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer ja til forslaget.

Styret er enig med forslagsstillers begrunnelser. Flere og flere velger å ikke ha egen bil og mange av dem igjen er med i en bildelingsordning som Bilkollektivet. Jo kortere veien er fra bosted til bil fra Bilkollektivet, jo mer vil det oppmuntre til å benytte ordningen.

Forslag til vedtak:

Borettslaget inngår en avtale med dem om å ha en bildelingsbil på en av utleieplassene – til gode for alle i borettslaget.

Vedtatt.

8. Universell utforming og tilgjengelighet- behov og muligheter på Kolåsbakken

Kolåsbakken borettslag har en mangfoldig og sammensatt befolkning. Fra de helt små til folk over 90 år. Fra sprekingene som fyker rundt i skogen både støtt og stadig, til de som synes nærheten til byen er fantastisk. For ikke å snakke om utsikten og sola, kort avstand til kollektiv- og butikktilbud, skole og barnehager. Trivsel og trykksfølelsen er stor.

Mange trives så godt i borettslaget at de har lyst til å bli boende selv om alderen og fysiske utfordringer gjør det vanskeligere i et borettslag som vårt. Noen tvinges likevel til å flytte fordi vi ikke har en slags universell utforming, eller lettere forståelig; god tilgjengelighet og tilrettelegging for mennesker med ulike behov. Det kan handle om utfordringer med å gå i trapper, behovet for benker til å sette seg ned og hvile på, sosiale møteplasser eller internveier som er mulige å forsere også om vinteren. Enten det er med rullestol, krykker eller andre hjelpemidler.

Enkelte trenger bedre tilrettelagte inngangspartier, bedre belysning, elektriske døråpnere, ekstra gelender og håndløpereutendørs. Tilgjengelighet handler også om elektroniske tjenester, for eksempel vibbo-sider som er enkle å bruke for alle og som har lett forståelig informasjon.

Det er ulike definisjoner på universell utforming og tilgjengelighet

Universal utforming er det å planlegge produkter, omgivelser, programmer og tjenester slik at de kan brukes av så mange mennesker som mulig på en likeverdig måte. Hensikten er å oppnå like muligheter til samfunnsdeltakelse og motvirke diskriminering på grunnlag av nedsatt funksjonsevne. (Store norske leksikon) I motsetning til universell utforming innebærer tilgjengelighet en tilpasning eller tilrettelegging, som oftest for en bestemt brukergruppe, som f.eks en rampe for rullestolbrukere. Det er mulig for borettslaget å søke om tilskudd til tilgjengelighetstiltak. Tiltakene skal bidra til å bedre tilgjengeligheten i fellesarealer, slik at eldre og/eller personer med funksjonsnedsettelse får en bedre og lettere hverdag.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer ja til forslaget.

Forslag til vedtak:

Det nedsettes ei gruppe bestående av beboere som får i oppdrag å jobbe med te-maet universell utforming og tilgjengelighet - hvilke muligheter finnes på Kolåsbakken. Gruppen leverer forslag til styret i løpet av våren 2025. Målet er å foreslå en plan for konkrete tiltak som borettslaget kan gjennomføre. Gruppen kan disponere inntil 20 000 kroner for å hente inn ekspertise og råd.

Vedtatt.

9. Forslag om utvidet forretningsførsel

Styret fremmer forslag om å inngå avtale med OBOS om utvidet forretningsførsel

Borettslaget har vært gjennom flere år med krevende saker, både for beboere og styrene. Mange i nåværende styre ble valgt i 2021. Styret som satt i perioden fra 2020 til 2021 trakk seg som følge av turbulens i borettslaget pga sak om fasade- og garasjeprosjektet som de ønsket å fremme for årsmøtet i 2021. Også flere styrer før 2020 hadde krevende saker på sitt bord.

Over en periode på mange år har både beboerne og styrearbeidet i borettslaget endret seg. Saker er blitt mer kompliserte, krav og forventninger fra en del andelseierne er blitt høyere og mer omfattende. Dette krever mye av styret og ikke minst tar det mye tid. I flere tilfeller har nåværende styre sett seg nødt til å benytte OBOS-jurister for å få hjelp til å vurdere saker hvor det er uenighet mellom styret og beboere, for eksempel i tolkning av vedtekter og regler. En time med jurist koster ca 2600 kroner +mva. Styrets forventning er at støtte til administrative oppgaver og rådgiving fra en erfaren forvaltningskonsulent, kan redusere bruken for eksterne konsulenter.

For nåværende styre har mye handlet om fasade- og garasjeprosjektet, men vi har også hatt krevende tilbyggssaker og -diskusjoner. Styret som velges på årsmøtet i mai 2024, bør få mer tid og ro til å diskutere framtidsplaner, strategiske og prinsipielle saker for en positiv utvikling av borettslaget. Vedtekter, husordensregler og tilbyggsregler kan trenge en gjennomgang og fornying. Det finnes en del økonomiske støtteordninger som borettslag kan søke på. For eksempel til tiltak for energisparing, miljøtiltak, tiltak for barn og unge og oppgradering av borettslag for å skape sosiale møteplasser og øke tilgjengelighet for mennesker med spesielle behov. Det kreves en del tid for å skrive disse søknadene, de kan derfor bli nedprioritert og borettslaget går glipp av slike midler.

For å få tid til disse oppgavene, vil den rådgivende og administrative støttefunksjonen som ligger i en avtale om utvidet forretningsførsel med OBOS, være viktig i driften av borettslaget.

I en avtale om utvidet forretningsførsel kan for eksempel følgende tjenester inngå:

- Forberede innkallingen til styremøtene.
- Delta på styremøtet en gang per måned, samt føre styreprotokoll.
- Korrespondanse og effektivere vedtak som framkommer av saker fra styremøtene.
- Oppfølging av borettslagets økonomi.
- Motta og besvare telefoner, epost og øvrige henvendelser fra beboere og andre.
- Delta på befaringer som gjennomføres etter avtale med styret i borettslaget.
- Følge opp prosjekter og avtaler som blir iverksatt, samarbeide med prosjektleder, entreprenører, gartner, firma med ansvar brøyting, grusing og feiing.
- Borettslagets vaktmester rapporterer til forvaltningskonsulenten/utvidet. forretningsførsel.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at borettslaget inngår avtale med OBOS om utvidet forretningsførsel for to år, fra og med årsmøtet mai 2024 til årsmøtet i 2026. Maks kostnad for avtalen er 150 000 kroner per år. Avtalen kan sies opp i perioden. I inneværende periode betaler vi et honorar til forretningsfører på ca 152 000 kroner. Disse tjenestene vil inngå i en avtale som til sammen vil koste 250-300 000 kroner.

Vedtatt.

10. Felleskostnader til nye garasjer

Fremmet av: Tone Gaarder

Forslag om at utgifter til nye garasjer er ikke vanlige felleskostnader. Dette bør fordeles likt på alle andelseiere. Forslagstiller mener dette bør fordeles likt på alle andelseiere. Det føles veldig urimelig at 4 og 5 roms leiligheter skal betale mer for garasjene når alle har like store garasjer. Dette er mulig for styret å endre etter paragraf 5-19 i Borettslagsloven uten å endre selve nøkkelen.

Paragraf 5-19:

«Fordelinga skal justeras dersom endringar av bustaden eller eigedommen ellers fører til vesentlig endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk. Med tilslutning grå dei andelseigarane det gjeld kan det fastsetjast ei anna fordeling»

Styrets innstilling

Styret vurderer at dette forslaget nødvendiggjør endring av den grunnleggende fordelingsnøkkelen for borettslaget. Dette spørsmålet har tidligere vært utredet av flere styrer og Obos sentralt, og tilbakemelding har vært at en slik endring krever 100 % oppmøte og enstemmighet.

Forslag til vedtak:

Felleskostnader for garasjene endres likt på alle andelseiere.

Det var 100% tilslutning fra salen, men for å kunne fatte et endelig vedtak må styret hente stemmesedlene fra resten av andelseiere som ikke var til stede. Det kan også anbefales å kalle inn til ekstraordinært digitalt årsmøte hvor alle andelseiere får stemme både digitalt og analogt.

11. Belysning på adkomstveier og p-plasser ved «Blomsterenga»

Fremmet av: Sigurd Stori

Før det ble iverksatt oppussing av garasjer var det belysning ved borettslagets leieplasser ved Blomsterenga ved innkjøringen til borettslaget. Dette er en av to hovedadkomstveier til Kolåsbakken og den benyttes av svært mange som går inn i laget. I tillegg fungerer den som skolevei og vei til barnehagen for mange av borettslagets barn i tillegg til andre som benytter veien når de følger sine barn til Tonsenhagen skole og Kolåsbakken barnehage. Veien er også eneste adkomståre for folk som kjører barna sine i bil til Kolåsbakken barnehage og barnehagens ansatte.

Det å ha belysning i bakken inn til borettslaget, som er hovedadkomstvei inn i borettslaget er selvsagt svært viktig mtp. sikkerhet, det er neppe et spørsmål om det en dag skjer en alvorlig ulykke her, men når det skjer en alvorlig ulykke. Videre er det selvsagt viktig mtp. at adkomsten til borettslaget er opplyst og innbydende for beboere og besøkende. Bakken er til tider svært glatt på vinteren og god belysning vil redusere sannsynligheten for at noen faller og slår seg eller brenner noe i bakken. Et annet aspekt er at med belysning ved adkomsten vil det også komme borettslagets leieparkeringsplasser til gode, da parkerte biler her vil være mindre utsatt for tyveri og hærverk når belysningen er god. (Senest i januar ble en parkert bil på leieplassene frastjålet dekk og felger, noe som kanskje kunne vært forhindre med belysning).

Anlegget ligger allerede klart og infrastruktur ligger i bakken. Det må være mulig å koble dette allerede eksisterende anlegget til den nye trafoen slik at det på nytt kommer god belysning i bakken. Dersom det mot formodning ikke er mulig å benytte seg av eksisterende lyktestolper (pga. alder) må disse, ev. bare lyskildene, skiftes ut med nye. Det er helt uholdbart at det skal være dårlig belysning i denne bakken. Det er nå kommet frem at styret i Kolåsbakken mener "Når det gjelder lys så har vi besluttet og bytte ut den lyktestolpen som står ved bommen ved styrerommet slik at den, sammen med de nye utelampene på garasjene skal gi bedre lys, enn det er i dag."

Jeg går selv opp denne veien daglig og kan ved selvsyn (etter at lys er slått på i nærmeste garasjerekke) konkludere med at i de mørke månedene er det svært mørkt og ekstremt dårlig synlighet på dette området og at en ny lyktestolpe ved styrerommet ikke vil gi en tilfredsstillende belysning. I tillegg har undertegnede en forståelse av at garasjeprojektet/fasadeprojektet skulle gjøre borettslaget bedre. Det å fjerne belysning opp bakken gjør borettslaget og sikkerheten for beboerne dårligere. Det kan vi ikke være bekjent av.

Jeg har vært i dialog med en elektriker som anslår at dersom eksisterende infrastruktur kan benyttes vil kostnadene for å få koblet til lyktestolpene ligge i området rundt kr 15 000,- mens dersom det må monteres nye lyktestolper er kostnaden ca. kr 75 000,-. Dersom det må graves opp asfalt mellom trafo og lyktestolper vil kostnad til dette komme i tillegg.

Det foreslås derfor at Generalforsamlingen stemmer for at det skal etableres belysning med minst 4 lyktestolper langs adkomstveien til borettslaget ved Blomsterenga.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det skal være god belysning langs utleieplassene og adkomstveien fra Rødbergveien og frem til bommen i vest. Lyktestolpen ved bommen er byttet ut. Styret anbefaler at det etableres fire nye lyktestolper langs utleieplassene. Vi har fått en pris på fire nye lyktestolper på 88 000 kr. Det finnes en eksisterende tilførselskabel fra vaktmestergarasjen og frem til utleieplassene. Det er nødvendig å grave en grøft langs utleieplassene for oppføring av lampene. Styret har ikke mottatt pris på dette arbeidet enda.

Forslag til vedtak:

Det etableres fire nye lyktestolper langs utleieplassene og adkomstveien fra Rødbergveien

Vedtatt.

12. Opprette en egen e-postadresse for valgkomiteen

Fremmet av: Andreas Nisja og Anette Brandvik

For å sikre dokumentasjon og korrespondanse for fremtidige medlemmer av valgkomiteen, skal det opprettes en egen e-postadresse. Denne e-postadressen kan for eksempel være valgkomiteen@kolaasbakken.no og skal benyttes for all kommunikasjon i forbindelse med valgkomiteens arbeid.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at forslaget vedtas. Begrunnelsen er at man bør ikke legge bånd på hvordan fremtidige valgkomiteer velger å innrette sitt arbeid.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt.

13. Borettslagets offisielle e-postadresse

Fremmet av: Andreas Nisja og Anette Brandvik

Borettslagets offisielle e-postadresse skal uten unntak brukes til all kommunikasjon internt, eksternt og til beboere.

For å sikre all dokumentasjon og korrespondanse er sentralisert og tilgjengelig for fremtidige styremedlemmer skal kun Borettslagets offisielle e-postadresse benyttes.

Dette vil lette prosessen med å finne tilbake til tidligere saker og beslutninger, samt bidra til økt åpenhet og sporbarhet i styrets arbeid.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at forslaget vedtas. Begrunnelsen er at det til enhver tid sittende styre selv bør bestemme hvordan man velger å innrette styrets arbeid. Rammene for dette arbeidet skal uansett være i tråd med borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt.

14. Endringer i retningslinjer for utbygging 1

1. Borettslaget v/styret engasjerer en takst- og/eller fagperson til å godkjenne og dokumentere den faglige utførelsen ved utbygging. Kostnaden tilfaller andelseier. Forslaget fremmes for å bidra til å forebygge potensielle unødige kostnader i ettertid.

Styrets innstilling

Det legges til et nytt punkt, II B 6:

II B 6: Kontroll av fagperson og/eller takstmann. Andelseier bekoster borettslagets utgift til at fagperson og/eller takstmann følger opp og dokumenterer at alle regler for oppføringen følges, feks de byggfaglige- og tekniske reglene, ref II B 5. Styret bestiller fagekspertisen. Utbyggingen ansees ikke som ferdigstilt før eventuelle avvik er utbedret.

** Nåværende retningslinjer for utbygging av leiligheter i Kolåsbakken borettslag/egenerklæring vedtatt på generalforsamling 07.05.2003 kan leses på vibbo/temaer/utbygging.*

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas som fremlagt.

Vedtatt.

15. Endringer i retningslinjer for utbygging 2

Depositumsbeløpet endres fra kr 35.000 til 1/2 G. Beløpet har vært uendret siden 2003. 1/2G er i 2024 kr 59 310 kroner. Depositumet er en garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av eventuelle skader.

Styrets innstilling

Ny tekst i punkt II A 6 a) blir: Garanti for fullføring: Som garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av eventuelle skader må utbygger enten: a) Stille et depositum tilsvarende 1/2 G overfor borettslaget. Depositumet skal være innbetalt til egen konto som kun borettslaget disponerer.

Depositumsbeløpet skal være stilt før endelig tillatelse kan gis, se II A pkt. 8. Renter på depositumet tilfaller andelseier. OG i punkt II A 8 endres beløpet fra nåværende kr 35.000 til 1/2 G.

** Nåværende retningslinjer for utbygging av leiligheter i Kolåsbakken borettslag/egenerklæring vedtatt på generalforsamling 07.05.2003 kan leses på vibbo/temaer/utbygging.*

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas som fremlagt.

Vedtatt.

16. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Trude Volla

Følgende stilte til valg:

Trude Volla

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Barbro Salte

Morten Seland

Følgende stilte til valg:

Barbro Salte

Morten Seland

Styremedlem (1 år)**Følgende ble valgt:****Rune Alm****Tone Kjersti Zander**

Følgende stilte til valg:

Rune Alm

Tone Kjersti Zander

Varamedlem (1 år)**Følgende ble valgt:****Ingrid Håland****Christian Jensen**

Følgende stilte til valg:

Ingrid Håland

Christian Jensen

17. 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:****Morten Seland**

Følgende stilte til valg:

Morten Seland

Varadelegat (1 år)**Følgende ble valgt:****Tone Kjersti Zander**

Følgende stilte til valg:

Tone Kjersti Zander

Morten Røstengen /s/
Møteleder

Miguel Antonetti /s/
Protokollfører

Per-Sigurd Stori /s/
Protokollvitner

HUSORDENSREGLER FOR KOLÅSBAKKEN BORETTSLAG

Revidert på generalforsamling 12.05.2011/ 11.05.2015 / 05.06.2022

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal- og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Brudd på husordensregler er å anse som misligholdelse av boretten.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Leiligheten skal benyttes slik at det ikke sjenerer andre.

LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET

Det skal være ro i leiligheten og på boområdet mellom kl. 22.00 og 06.00.

Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 – 20.00.

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

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet. Utekraner må tappes og stenges før frosten kommer.

Det er andelseiers ansvar å påse at brannslukningsutstyr/røykvarsler til enhver tid fungerer.

Det skal være minst en røykvarsler i hver etasje.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennener eller annet utvendig utstyr som kan være skjemmende uten styrets samtykke.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for andre beboere i borettslaget. Det skal være restriktive regler, og det er opp til det sittende styre å avgrense og håndheve reglene. Personer som ønsker å ha/holde hund og katt må sende skriftlig erklæring til styret. Erklæringen finnes på borettslagets hjemmesider. Ved evt. dyrehold gjelder følgende regler:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

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

- 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 mv.

- Kommer det inn skriftlige klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel og angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt klage er berettiget.

SØPPEL

Beboere er ansvarlige for renhold av søppelbeholderne. Det anbefales å benytte søppelsekker av plast. Det må påses at lokket slutter tett til.

TØRKING OG LUFTING AV TØY

Utendørs tørking og lufting av tøy må ikke foretas til sjenanse for naboene, og skal så langt det er mulig unngås på søn- og helligdager og på offentlige høytidsdager.

BILHOLD

Bilkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Unntak likevel for syke-/ varetransport samt renovasjon.

Det må ikke kjøres fortere enn 5 km/t. og det må vises spesiell aktsomhet.

Biler som har garasje skal parkeres der.

Parkering innenfor gangveisystemet tillates kun for av- og pålessing.

Parkering utenfor oppmerkede oppstillingsplasser er ikke tillatt, og blir uten forvarsel tauet bort for eiers risiko og regning.

Bilvask på gangveier og møteplasser tillates ikke.

Beboere som bestiller varer som krever store biler, plikter å gjøre leverandøren oppmerksom på de trange kjøreforholdene på feltet, slik at skader på hus, gjerder m.m. unngås.

UTEAREALER

Beboerne plikter å vedlikeholde egne utearealer på en slik måte at lagets helhetsinntrykk ikke skjemmes.

Det er ikke tillatt å felle trær på borettslagets eiendom uten skriftlig søknad til styret.

Trær, hekker, busker, faste installasjoner og lignende på det uteareal beboer disponerer skal ikke være til sjenanse for naborekkehus. Ved uenighet om slike forhold skal saken legges fram for styret som vil ta utgangspunkt i grannelovas bestemmelser om høyde på trær for å treffe sin beslutning.

VARMEPUMPE

Beboere som ønsker å montere en varmepumpe i sitt rekkehus må sende en skriftlig søknad til styret om dette.

Søknaden skal gi opplysninger om hvor varmepumpens utedel er tenkt plassert, gjerne i form av tegning.

Når styret har gitt tilsagn kan varmepumpen monteres av godkjent installatør.

Styret har utarbeidet følgende krav og retningslinjer som skal legges til grunn for planlegging og gjennomføring:

- Varmepumpens utedel skal monteres etter styrets anvisning der det er til minst sjenanse for naboer.

- Styret bestemmer hvorvidt utedelen skal bygges inn med en kasse av treverk som beises i husets farger

- Varmepumpen må ikke gi et støynivå nattestid som overstiger 35dB, ved naboenes vinduer eller dører. Denne støygrensen er 10dB over grenseverdien i helseforskriften i Oslo kommune. Andelseier er selv ansvarlig for at støygrensen ikke overstiges, og ved naboklage forbeholder styret seg retten til å foreta støymålinger. Hvis støygrensen overskrides kan styret kreve at varmepumpen demonteres, og tilbakeføre inngrepne på bygningen på andelseiers regning.

- Andelseieren er selv ansvarlig for å vedlikeholde anlegget og for å fjerne snø og is som måtte feste seg til utedelen. Slangen mellom utedelen og innedelen går gjennom ytterveggen, og gjennomføringen må være slik at det ikke kan sive inn vann eller fuktighet inn i veggen. Andelseieren er ansvarlig for hvert år å sjekke om hullet er tett og foreta eventuell etterfuging av gjennomføringen i veggen.

- Andelseier som monterer varmepumpe er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på bygningen og inventar som måtte oppstå, som følge av montering og drift.

Vedtekter

for Kolåsbakken borettslag org nr 851 468 862

vedtatt på ordinær generalforsamling den 10.05.2006.

Revidert på generalforsamling 12.05.2011

Revidert på generalforsamling 30.04.2013

Revidert på generalforsamling 05.06.2022

Revidert på generalforsamling 24.05.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kolåsbakken 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 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 ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. 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) 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.

(5) 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.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) Nekte 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 frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

(2) 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 på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret 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 skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg til kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier skal skriftlig gi beskjed om dette til styret.

(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) Ved utleie av garasjer har andelseiere fortrinnsrett. Utleide garasjer skal kun benyttes til registrert kjøretøy.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

(3) Alle forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, terrasseoverbygg, gjerder og levegger, ulike boder/bodutvidelser og liknende er ikke tillatt uten styrets forutgående, skriftlige samtykke. Makshøyde på gjerder og levegger ut mot fellesareal er 120 cm. Fellesareal tolkes her som annet enn skille mellom andelene.

(4) Utbygging er tillatt etter retningslinjer gitt av generalforsamlingen.

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 unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også beising av fasade iht. gjeldende regler, og nødvendig reparasjon av vinduer og ytterdører, samt reparasjon og utskifting av rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusiv slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) 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 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.

(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 ytterdører og vinduer til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører og vinduer når disse ikke lenger holder dagens standard.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(1) 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 besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens 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 fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker

behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til 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 valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT. 19 XIII OSLO 5 * 68 30 40

HARO/KL

KOPI

Oslo, den

28.5.86

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidets art

Gnr.85, bnr.237, Hus 22, Rødbergveien 110 A-B-C-D

Bygningens art

Nybygg

Byggherre

Rekkehus med boder

Byggemelder

OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO 1

Ansvarshavende

Ark. Alex Christiansen, Skjolden 1, 1310 BLOMMENHOLM

Siv.ing. Einar Otnæss, Postboks 772 Sentrum, 0106 OSLO 1

Journalnr.

80/2842

Avsluttende synsforretning

4.2.86

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

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

For bygningsjefen

H.A. Rasch-Olsen

H.A. Rasch-Olsen

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
06 NOV. 2002			
SAKSNR: 200201276-5			
AVD. Ø	SBH	ANR 531	MERKN.

GENERELL ORIENTERING

Til tiltakshaver!

DA DET IKKE ER KOMMET INN MERKNADER TIL DET MELDTE BYGGEARBEID, KAN DE I HENHOLD TIL BYGNINGSLOVENS § 86A UTFØRE ARBEIDET.

De må varsle Plan- og bygningsetaten når arbeidet er ferdigstilt.

Bygningsgebyret må betales omgående, og innen bygging starter.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for et byggs plassering og at naboavstand og avstand til vei overholdes. I tvilstilfelle må tiltakshaver rekvireres påvisning og kontroll fra plan- og bygningsetaten.

Igangsetting av byggearbeidet må skje innen 3 år.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, Trondheimsveien 5, 0560 Oslo
Telefon: 22 66 20 20, Telefax 22 66 25 65

VARSEL OM AT MELDINGSPLIKTIG ARBEID ER FERDIGSTILT

SAKSNR. 200201276-3 GNR. 85 BNR. 4

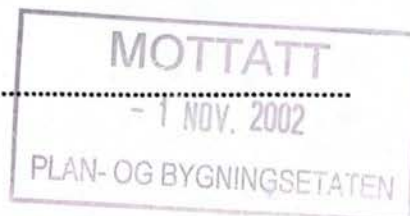
ADRESSE. RØDBERGVEIEN 110D

ARBEIDETS ART. PÅBYGG AV REKKEHUS

TILTAKSHAVER. RUNE VOLLA

DATO. 2002-10-30

UNDERSKRIFT. Rune Volla



RUNE VOLLA
RØDBERGVEIEN 110D
0593 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 20.08.2024
202457612 - 5
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: RØDBERGVEIEN 110D Eiendom: 85/237/0/0
Tiltakshaver: RUNE VOLLA Søker: RUNE VOLLA
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest – Rødbergveien 110 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod til bad, mottatt 21.06.2024.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202457612			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan underetasje			1/9

Klagefristen er tre uker

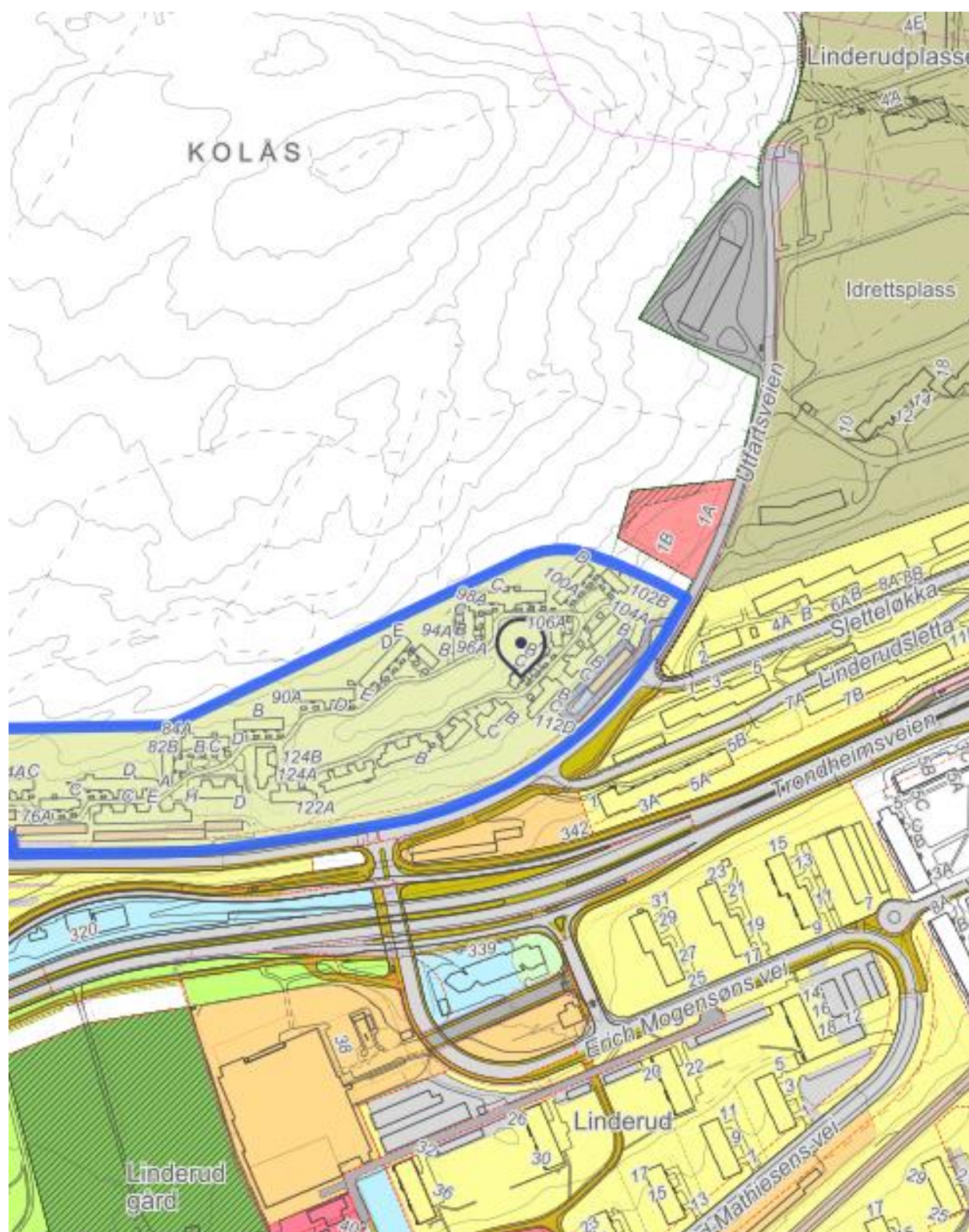
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre [nettsider](#).

Vennlig hilsen

Bård Søråas Pettersen - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

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](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.