

Tilstandsrapport

📍 Hagapynten 23, 0673 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 141, bnr. 219

Andelsnummer 109

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 17.07.2025

Rapportdato: 01.08.2025

Oppdragsnr.: 21229-25295

Referansenummer: US1988

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony André Andersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen

Uavhengig Takstingeniør

taa@taksator.no

476 56 595



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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med innglasset balkong.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard og er vedlikeholdt.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Varmt forbruksvann fra egen bereder i leiligheten.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2015 med delvis åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Plate på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har komfyr, mikrobølgeovn, keramisk platetopp,
oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.
Waterguard er installert.

Eldre våtrom med behov for modernisering.
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Plassbygd hylleløsning.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med dusjstyr.
Gulvmontert toalett.

Utgang fra stuen til sydvestvendt innglasset balkong.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

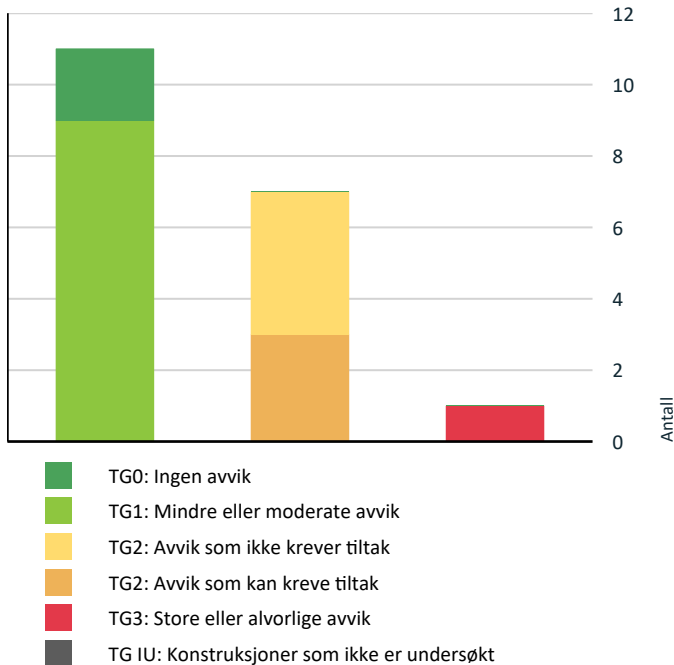
2-roms leilighet i 4.etasje:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt originale tegninger fra megler.

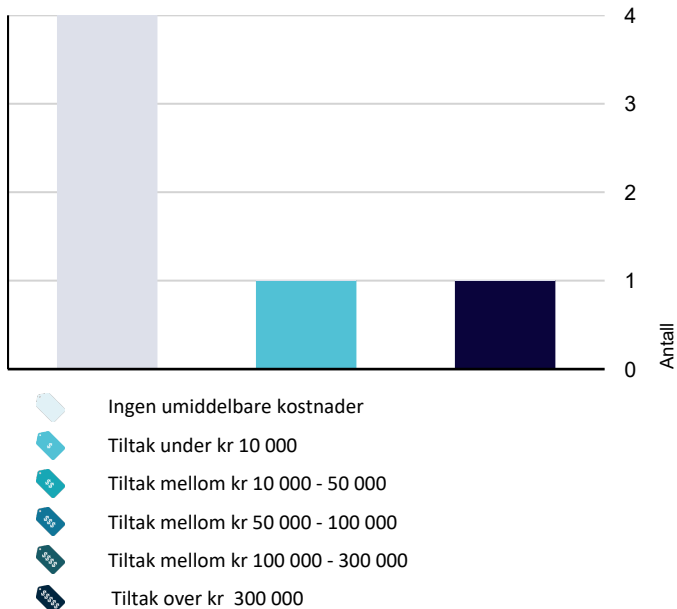
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 4.etasje:

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE:

**Byggeår**

1972

Kommentar

I følge Norges Eiendommer.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1971.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfylder bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfylder tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1999.

Skyvedør.

Ingen unormale avvik registrert.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Det påpekes at balkongdøren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til sydvestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner. Tremmerfliser i plast på betongdekket.

Rekkverk i betong med glassfelt. Rekkverkshøyden er målt til 103cm.

Utvendige zip-screens på balkongen.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.

Fasadeplater montert.

Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.

Innvendig fall til innvendige nedløp.

Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen stod ferdig i 1972 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

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

Vedlikehold og fremtidige behov:

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Felles ansvar:

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på badetrommet.
Laminat i bod.
Ellers 1-stavs parkett i leiligheten.

Vegger:
Noe panel på badetrommet.
Ellers glatte, malte flater i leiligheten.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,44m.

Det påpekes hakk og riper i parkettgulvet (spesielt i entréen). Videre er det skjøtet parkett der tidligere vegg har stått. Løsningen anses som noe ufagmessig, men fungerer. Videre opplyser selger at gulvet er limt av tidligere eier og slike gulv skal flyte for at det skal kunne bevege seg.

Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:

- Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG1
- Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG2
- Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering..

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på over 15mm gjennom stuen.

Konsekvens/tiltak

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

Rommene fungerer med det avvik som er beskrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Sprøytelakkerte dører i profilert utførelse.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:

Skyvedørsgarderober med speil og folierte fronter.

Bad:

Plassbygde hyller.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre våtrom med behov for modernisering.

Badet er opplyst å være overflateoppusset i 2019. Det ble byttet slukrist, men sluk og membran er ikke skiftet.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Teknisk:

Felles mekanisk avtrekksventilasjon.

Originalt støpejernsluk fra byggeåret.

Innredning og sanitærutstyr:

Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speil og lysarmatur på vegg over servanten.

Plassbygd hylleløsning.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjkabinett med dusjstyr.

Gulvmontert toalett.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.

Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Ved befaring ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det var ingen indikasjoner på fukt. Det er viktig å merke seg at fuktsøk kun gir en indikasjon og ikke skal oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Sluket og membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke gjennomført hulltaking da det er inspeksjonsluke fra kjøkkensiden som synliggjør innsiden av baderomsveggen. Det er ingen tegn til fuktighet eller avvik.

–

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2015 med delvis åpen løsning i stuen. Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt. Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Plate på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har komfyr, mikrobølgeovn, keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Waterguard med magnetventil og vannstopper er installert.

–

Tilstandsrapport

Det anbefales å installere komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brannskader.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt. Det påpekes noe svelleskader i sokkelen av kjøkkenet. Dette utgjør ingen funksjonssvikt på kjøkkenet.

Ellers ingen avvik registrert ut over normal og forventet brukslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Mekanisk avtrekk ellers i rommet (veggventil).

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i kobber.

Noe nedstøpte kobberrør i badegulv. Nedstøpte kobberrør har noe større fare for lekkasjer da kobber kan utvide seg og trekke seg noe sammen ved varmtvann/kaldtvann.

Stoppekran er montert i vegg mellom kjøkken og bad.
Adkomst fra kjøkkensiden.

Generelt om rørføringer:

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TE2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast som er ført til felles soilrør i støpejern.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE1 Ventilasjon

Boligen har felles mekanisk avtrekk.

Avtrekk skjer på badetrom og kjøkken.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

TE1 Varmtvannstank

120 liter varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenken.
Bereideren er merket med produksjonsår 2015.

Bereideren er tilknyttet strømmettet med fast tilkobling som er bryterstyrt.

Det er ikke sluk i rommet der bereideren er plassert.

Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Tilstandsrapport



TE 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TE 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskapet er plassert i felles gang.
Eldre skrusikringer.
Enkelte automatsikringer.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.
- 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 på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.

Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

I henhold til NS 3600:2018, tillegg B, skal eldre anlegg uten dokumentert oppgradering vurderes med bakgrunn i alder, utforming og sikkerhetsmessige forhold. Skrusikringer og begrenset antall kurser gir økt risiko for overbelastning og begrenser muligheten for tilkobling av moderne elektrisk utstyr.

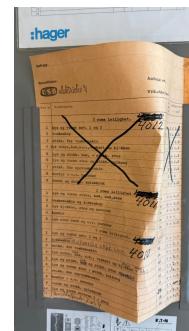
Det anbefales å engasjere autorisert elektroinstallatør for:
Gjennomgang og vurdering av anleggets tilstand.
Oppgradering til automatsikringer.
Etablering av tilstrekkelig antall kurser.
Eventuell utskifting av inntakssikringer og overspenningsvern.

Oppgradering vil kunne gi økt sikkerhet, kapasitet og funksjonalitet i henhold til dagens standarder og behov.

For at anlegget skal ha nødvendig lovlig dokumentasjon må det gjennomføres en kontroll av anlegget og eventuelt innhentes en samsvarserklæring.

Kostnadsestimatet gjelder utgifter til å gjennomføre en el-kontroll. En kontroll vil kunne avdekke videre forhold som det ikke er mulig å estimere nå. Hva det vil koste å dokumentere tilstanden på el-anlegget, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring, er heller ikke noe som kan estimeres nå, men det må innhentes pristilbud på dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke brantilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

Tilstandsrapport

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

2-roms leilighet i 4.etasje:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	54		11	65	
SUM	54		11		
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, Bod, Bad, Soverom, Stue/kjøkken		Innglasset balkong

Kommentar

Entré, bod, bad, soverom og stue med delvis åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stuen til sydvestvendt innglasset balkong på 10m² gulvflate. BRA-b inkluderer veggen imot leiligheten og utgjør derfor 11m².

–

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tilsendt originale tegninger fra megler.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Opplysninger om utførte arbeider og vedlikehold:

Det foreligger opplysninger og dokumentasjon på utførte arbeider og vedlikehold i boligen:

2021: To Snekkere AS har utført endring av planløsning i stue og gang. Arbeidene omfattet flytting av dør fra stuevegg til gangvegg, forkorting av vegg for symmetri med kjøkken, oppføring av nytt entreparti mellom stue og gang, samt legging av nytt gulv i bod. Arbeidene er dokumentert med pristilbud og faktura.

Juli 2022: Det er lagt nytt gulv på veranda. Arbeidene er egeninnsats utført av eier (ufaglært).

Oktober 2024: Elektrikergruppen AS har gjennomført arbeid på det elektriske anlegget. Det ble blant annet montert nye jordede stikkontakter på kjøkkenet og utbedret dimmer på soverom. Arbeidene er dokumentert med samsvarserklæring og sjekklister.

2019: Badet er opplyst å være rehabilitert/overflateoppusset. Det ble byttet slukrist, men sluk og membran er ikke skiftet.

2016: Sikringssskap ble skiftet ut i regi av borettslaget. Tidligere eier opplyste at dette ble utført av Elektris 23 Timer Service AS, men dette er ikke dokumentert.

2015: Varmtvannsbereider med kapasitet på 100 liter er montert under kjøkkenbenk.

2024: Eltilsyn ble gjennomført av Omexom Elsikkerhet AS. Påpekte avvik fra tilsynet ble utbedret av Elektrikergruppen AS, dokumentert med samsvarserklæring.

For øvrig opplyser eier at det ikke er kjente feil eller skader i boligen, og at det ikke foreligger tidligere reklamasjoner eller offentlige pålegg.

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)
2-roms leilighet i 4.etasje:	50	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Tommy Larm Nilsen	Kunde
	Wenche Meådal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	219	0	0	13920 m ²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Hagapynten 23

Hjemmelshaver

Karlstua Borettslag

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0402.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950266198		OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Tommy Larm Nilsen og Wenche Meådal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

109

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hagapynten 23, 0673 Oslo, ligger i Karlstua Borettslag i et rolig og etablert boligområde på Haugerud i bydel Alna, øst i Oslo. Området er kjent for sin familievennlige atmosfære, med nærhet til både urbane fasiliteter og gode rekreasjonsmuligheter.

Boligen har meget gode kollektivforbindelser, med kort gangavstand til Haugerud T-banestasjon (linje 2), som tar deg til Oslo sentrum på omtrent 15 minutter. I tillegg finnes flere bussruter som betjener området og gir god tilgjengelighet til resten av byen.

I nærområdet finner man et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker, apotek og andre nødvendige tjenester. Tveita Senter ligger i nærheten og tilbyr et variert utvalg av butikker, spisesteder og øvrige servicetilbud.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærområdet, noe som gjør det enkelt å organisere hverdagen. I tillegg byr området på gode fritidsmuligheter, med kort vei til Østmarka, som har flotte turstier, skiløyper og badevann. Dette gir gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Karlstua Borettslag er et veletablert og veldrevet borettslag med trivelige uteområder og et godt bomiljø. Her kombineres det beste av byliv og naturnære omgivelser, med enkel tilgang til kollektivtransport, butikker og rekreasjonsområder.

Om tomten

Felles eiet tomt på 13920m².

Tomten er parkmessig opparbeidet med asfalterte internveier, steinsatte arealer, blomsterbed, variert beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Gateparkering etter områdets gjeldende regler.

Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".

For mer info om beboerparkeringsordningen, se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

Tinglyste/andre forhold

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 366,00,-

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsopgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av lavblokkbebyggelse, hus og rekkehus.

Karlstua Borettslag består av 132 andelsleiligheter.

Byggearbeidene ble påbegynt i mai 1971 og første innflytting skjedde 11.1.1972.

Tomta, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnr./bruksnr. 141/219 og er på 13 900 m².

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	3544907			
Kommentar				
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt av megler.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstokumentene og opplysninger om forsikring. Ikke mottatt av megler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra 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 dampsperreren 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/US1988>

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

Egenerklæring

Hagapynten 23, 0673 OSLO

11 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hagapynten 23

Postadresse

Hagapynten 23

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i leiligheten i hele perioden vi har eid den.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 3544907

Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Tommy Larm

Selger

Meådal, Wenche

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

I følge tidligere eier, ble det montert nytt dusjkabinett, ny vask og nytt blandebatteri av faglærte rørleggere. Det ble lagt nye fliser på eksisterende flis på gulv på bad og dekorasjonsvegger av eikeparkett på bad ble utført av faglærte, ifølge tidligere eier. Det ble monert ny slukrist. Alle oppdrag på bad ble, i følge tidligere eier, utført i februar 2019. Veggene og tak på badet ble sparklet og malt av tidligere eier. Dette har ikke vi noe dokumentasjon på, men i følge tidligere eier ble dette utført av Rørlegger TORBJØRN ØDEGÅRDEN AS ved Torbjørn Ødegården. Parkettarbeider TREMLJØ-PRO SJEKT AS ved Øistein Heni Olsen. Dette har hun (tidligere eier) skrevet i sitt egenerklæringskjema fra da vi kjøpte leiligheten i Juni,2020.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle stikontaktene på kjøkkenet ble byttet ut og fikk innlagt jording. Ny dimmer ble installert på soverom

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektrikergruppen AS v/Rizwan Shah

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2020

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rens av viftemoterer og rens av ventilasjonskanaler og rør

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Regi av borettslaget

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det opprettes et eget fond for større fremtidige rehabiliteringer av borettslaget. konkret ordnes fondet i en passeringskonto. Fondet finansieres ved et ekstra påslag på 5% av de månedlige felleskostnader. Påslaget iverksettes 01.01.2026. Verdien av 5% påslaget overføres fondet månedlig.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er bygget en splitter ny lekeplass utenfor blokken (4. kvartal, 2024) som er veldig populær. Det er også åpnet en ny plen i tilknytning lekeplassen (Juni, 2025)

Det har vært store oppgraderinger på T-banenettet siden vi flyttet inn, noe som har kortet ned reisetiden inn til sentrum med ytterligere 2 minutter. Det ble i 2023 installert fibernett i borettslaget på 100 mb opp- og nedlastningshastighet. Dette medfølger i felleskostnadene.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95120845



Egenerklærings skjema

Name
Nilsen, Tommy Larm

Date
2025-08-11

Name
Meådal, Wenche

Date
2025-08-11

Identification
 Nilsen, Tommy Larm

Identification
 Meådal, Wenche



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Nilsen, Tommy Larm
Meådal, Wenche

11/08-2025
14:45:48
11/08-2025
14:47:13

BANKID
BANKID



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 408

KARLSTUA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KARLSTUA 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:

7. mai 2025 kl. 18:00, Haugerud Seniorsenter, Hagapynten 38 c.

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.

Annen informasjon

Etter generalforsamlingen forsøkes avholdt et beboermøte (dersom tiden tillater det).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av møteregler i Karlstua Borettslag
4. Valg protokollfører og protokollvitne
5. Godkjenning av de stemmeberettigede
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Forslag om retningslinjer for Velferdskomiteen
9. Forslag om at Velferdskomiteen bevilges et årlig beløp
10. Forslag om flere lekeapparater, sittegrupper og minst en sandkasse
11. Forslag til nytt punkt i Husordensregler : Flagging fra balkong
12. Forslag til økning av styrehonorar
13. Forslag om å etablere en rehabiliteringskonto (fond) for framtidig rehabilitering av borettslaget
14. Forslag om endring av vedtekter (som følge av sak 13)
15. Forslag om endring av husordensreglene
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

18. Valg av valgkomite

19. Valg av representant med vara til Oppsal Vaktmestersentral

20. Valg av velferdsutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i KARLSTUA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret forslår at Erik Braathen velges til møteleder

Forslag til vedtak

Erik Braathen velges

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Innkalling skal skje med høyst 20 dager og minst 8 dagers varsel.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Godkjenning av møteregler i Karlstua Borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets forslår at generalforsamlingen vedtar møteregler (såkalt forretningsorden). Dette er kjøreregler som regulerer hvordan generalforsamlingen skal foregå og sier noe om hvordan møtet skal ledes og gjennomføres:

- Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
- Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.
- Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen, legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.
-

Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak, samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn. Merk at protokollen er en vedtaksprotokoll og ikke et referat.

- Den som ønsker ordet, skal signalisere til møteleder ved å vise stemmetegn eller ved håndsopprekning, før man tar ordet.
- Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 5 minutter. Ytterligere innlegg må ikke overstige 3 minutter. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
- Benkeforslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
- Hvis et forslag eller en sak i møtet foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten.
- Brudd på ovennevnte møterepler kan pålegges «munnkurv» og eventuelt i verste tilfelle utestengelse fra resten av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Møterepler for Karlstua Borettslag godkjennes.

Sak 4

Valg protokollfører og 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 én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollfører ble Erik Braathen foreslått. Protokollvitne(r) velges på generalforsamlingen.

Sak 5

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Innleverte registreringsblanketter og evt. fullmakter ansees som lovlig fremmøtebevis.

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital i balansen.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for resterende styremedlemmer ekskludert styreleder for perioden 2024/25 foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

Sak 8

Forslag om retningslinjer for Velferdskomiteen

Forslag fremmet av:

Endira Ticevic, Naila Narges, Peipei Ma og Henrik Stiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Velferdskomiteen oppnevnes av generalforsamlingen eller etter fullmakt fra denne. Den velger sjøl sin leder, som blir kontaktperson til styret. Velferdskomiteens oppgave er å gjennomføre tiltak og aktiviteter som fremmer trivsel, tilhørighet og inkludering i borettslaget.

Velferdskomiteen kan bistå styret ved gjennomføring av generalforsamling, beboermøter, dugnader og andre arrangementer.

Velferdskomiteen planlegger sitt arbeid etter en årsplan (årshjul) som blir publisert på Vibbo. Årshjulet drøftes med styret før det legges ut.

Velferdskomiteen kan også gjennomføre tiltak som ikke står i årsplanen hvis det er behov eller ønske om det.

Alle tiltak skal omtales på Vibbo i god tid, slik at de er reelle tilbud til flest mulig i borettslaget. Tiltak kan være for alle beboere eller for spesifikke målgrupper, f.eks. barn, ungdom, voksne og eldre.

Velferdskomiteen fører oversikt over - og dokumenterer utgifter. Dette legges fram for generalforsamlinga sammen med beretning som oppsummerer de tiltaka som er gjennomført i perioden.

Styrets innstilling

Retningslinjer er utarbeidet av styret i perioden 2024/25 og drøftet med velferdskomiteen. Styret mener det blir feil at retningslinjer for et utvalg må behandles av generalforsamlingen.

Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Velferdskomiteen foreslår at det opprettes retningslinjer for Velferdskomiteen

Sak 9

Forslag om at Velferdskomiteen bevilges et årlig beløp

Forslag fremmet av:

Endira Ticevic, Naila Narges, Peipei Ma og Henrik Stiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen setter av et årlig beløp på 40 000 til Velferdskomiteen som skal brukes til å «gjennomføre tiltak og aktiviteter som fremmer trivsel, tilhørighet og inkludering i borettslaget» (fra forslag til retningslinjer for Velferdskomiteen). Det som eventuelt ikke blir brukt av denne potten, går tilbake til borettslaget.

Velferdskomiteen fører oversikt over - og dokumenterer utgifter. Dette legges fram for generalforsamlinga sammen med beretning som oppsummerer de tiltaka som er gjennomført i perioden.

Begrunnelse: Tiltak som sommerfest, markering av høytider og merkedager osv., jf. VKs årshjul, er viktige bidrag til fellesskapet i borettslaget.

En økonomisk ramme som Velferdskomiteen kan arbeide innafor, er ei enkel og ubyråkratisk ordning som letter Velferdskomiteens arbeid betydelig ved at den slipper å forholde seg til frister og å lage detaljerte beskrivelser av tiltak lang tid i forveien. Det blir også mindre belastning for styret.

Behovet for kontroll med bruken av pengene er ivaretatt ved at Velferdskomiteen gjør greie for sine utlegg for generalforsamlinga, jf. avsnitt 2 i forslaget.

Styrets innstilling

Det er styret som lager budsjett og fører kontroll med borettslagets økonomi. Velferdskomiteen tildeles midler etter søknad, se retningslinjer for Velferdskomiteen.

Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Velferdskomiteen foreslår at det bevilges et årlig beløp på kr 40 000 til tiltak og aktiviteter.

Sak 10

Forslag om flere lekeapparater, sittegrupper og minst en sandkasse

Forslag fremmet av:

Endira Ticevic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1 Dette er i tråd med vedtak fra generalforsamlinga 2024

2 Det er gjort flere viktige undersøkelser som viser at storhuske og trampoline er sterkt etterspurt av barna i borettslaget. Dette er dokumentert overfor styret både før og under arbeidet med lekeplassen. (kartlegging skjema av foreldre/ barna gjort høsten 2024 og tegninger / samtaler med barna.

3. Under GF da styret fremmet sine 2 forslag om lekeplassen og tegningen av denne, ble det påpekt tydelig av tidligere prosjekt ansvarlig for lekeplassen og styremedlem Endira Ticevic at styret er pliktig til å ta hensyn til det barna og foreldre ønsket seg. Styret sa tydelig på GF 2024 at de skulle ta hensyn til dokumentasjonen og barnas ønsker. Det viste seg i etterkant at de endret på planen og hverken barna sine eller foreldre sine ønsker ble oppfylt da hverken storhuske eller innebygd trampoline kom med på lekeplassen. Styret brøt løftene sine og ikke minst løftene til barna og foreldre. Det forventes av foreldre og barna i borettslaget at dette rettes opp i av det nye styret. Det nye styret tar ansvar for ugjort arbeid.

3 Det kan søkes eksterne midler til oppgraderinga fra OBOS miljømidler, Sparebankstiftelsen og Alna bydel, så det vil være mulig å holde kostnadene for borettslaget på et rimelig nivå

Styrets innstilling

Styret har gjennomført bygging av ny lekeplass iht. vedtak på generalforsamlingen 2024. Etter ønske fremmet på generalforsamlingen 2024, henvendte styret seg til alle i borettslaget om det var noen som hadde ytterligere innspill til den nye lekeplassen. Styret mottok henvendelse fra en beboer, og denne henvendelsen medførte ingen endringer i planer vedtatt på generalforsamlingen 2024.

Lekeplassen er gjennomført i henhold til vedtak fra generalforsamlingen 2024. Styret har likevel planer om, men på et senere tidspunkt å vurdere sandkasse og ekstra sittegrupper i borettslaget. Sandkasse på selve lekeplassen er ikke anbefalt av entreprenøren, så det vurderes på andre fellesarealer. Dette forslaget forholder

seg ikke til hva som er vedtatt. I tillegg inneholder det ikke et kostnadsbilde for det som fremmes som forslag til ytterligere tiltak.

Styret foreslår at forslaget avvises

Forslag til vedtak

Endira Ticevic foreslår at styret følger opp intensjonen om oppgradering av uteområdene, jf. forslag 14 på generalforsamlingen 2024. På områdene der det tidligere var sandkasser foreslås det at det lages mer sittegrupper, settes opp storhuske trampoline og minst en sandkasse.

Sak 11

Forslag til nytt punkt i Husordensregler : Flagging fra balkong

Forslag fremmet av:

Ottar Johannesen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det kan flagges fra balkong på offentlige flaggdager, på dager som markerer lands nasjonaldag og på dager som markerer merkedager i familien.

Det skal ikke flagges mellom kl.21:00 og kl.08:00.

Begrunnelse: For å unngå unødvendig flagging fra balkong som kan være til plage for naboer, er det påkrevet med retningslinjer for flagging.

Styrets innstilling

Styret henviser til §6 i flaggforskriften. Styret oppfordrer beboerne til å respektere gjeldene regler. Selv om det er mulig for borettslag å ha strengere regler enn flaggloven, mener styret at dette er unødvendig og mener at hver enkelt bør respektere flaggets betydning.

Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Ottar Johannesen foreslår at det kan flagges fra balkong på offentlige flaggdager, på dager som markerer lands nasjonaldag og på dager som markerer merkedager i familien. Det skal ikke flagges mellom kl.21:00 og kl.08:00.

Sak 12

Forslag til økning av styrehonorar

Forslag fremmet av:

Inger J. Solbakken HP 19 og Kari S. Engelstad HP21

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker at styret får høyere styrehonorar. Styret gjør en fantastisk jobb og styret bruker mange timer pr. år. Vi ønsker at blir satt av som styrehonorar for styremedlemmer kr. 300.000

Styrets innstilling

Styret takker for tilliten, men minner om at det totale antall honorar for styret inneholder honorar både til ekstern styreleder, styre- og varamedlemmer. Her vises oversikt over honorar de seneste årene. 2021/22: Styre -og varamedlemmer = Kr. 200 000

2022/23: Ekstern styreleder+ styre -og varamedlemmer = Kr. 150 000+ kr. 100 000= Kr. 250 000

2023/24: Ekstern styreleder+ styre -og varamedlemmer = Kr. 150 000+ kr. 120 000= Kr. 270 000

2024/25: Ekstern styreleder+ styre -og varamedlemmer = Kr. 157 200+ X

Honorar for styreleder for perioden 2024/25 ble bestemt på generalforsamlingen 2024, og andelen X blir bestemt på årets generalforsamling. Ved å øke honorar for styre- og varamedlemmer fra kr. 120 000 til kr. 300 000 økes det totale honoraret fra kr. 457 200 kroner. Dette mener styret er for høyt.

Styret foreslår at forslaget avvises

Forslag til vedtak

Inger J. Solbakken og Kari S. Engelstad foreslår at godtgjørelse til styret 2025 settes til kr 300 000.

Sak 13

Forslag om å etablere en rehabiliteringskonto (fond) for framtidig rehabilitering av borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at laget oppretter et eget fond for framtidig rehabilitering av borettslaget. Fondet bygges opp ved et påslag på 5% på de ordinære felleskostnadene. Fondets oppsparte midler skal kun benyttes til større rehabiliteringsoppgaver og etter vedtak i generalforsamlingen.

Styret ser på dette som et viktig og langsiktig forslag. Derfor er det viktig at det er bred oppslutning om det i generalforsamlingen.

Begrunnelse

Lagets bygninger er over 50 år gamle. Vi må forvente flere store rehabiliteringer (utbedringer) av bygningene innenfor det neste 10 året. Det vil måtte føre til betydelige økte kostnader som må dekkes gjennom de månedlige

felleskostnadene. Ved å avsette et eget fond for slike oppgaver vil vi forberede oss på dette, og gjøre det mindre krevende for beboerne når de faktiske kostnadene oppstår.

Eksempler på vesentlige rehabiliteringsoppgaver (prosjekter) er:

- Utskifting av vinduer på soveromssiden, antatt utbedret innen år 2035.
- Taktekking av blokker, antatt utbedret innen år 2040.
- Tilleggisolering av alle betongelement fasader, antatt utbedret i det tidsperspektivet myndighetene måtte bestemme.
- Utskifting av balkongvegg, antatt utbedret i det tidsperspektivet myndighetene måtte bestemme.
- Mulige andre nye kostnadskrevende krav fra overordnede myndigheter, også EU-direktiver.

Ved å opprette og bygge opp et eget fond for slike oppgaver, unngår laget å måtte ta opp lån for fullfinansiering av det enkelte prosjekt.

Forslag til vedtak

1. Det opprettes et eget fond for større framtidige rehabiliteringer av borettslaget. Konkret ordnes fondet i en plasseringskonto. En slik konto har en gunstig rente, men begrenset antall uttak pr. år. 2. Fondet finansieres ved et ekstra påslag på 5% av de månedlige felleskostnader. Påslaget iverksettes fra 01.01.2026. Verdien av 5 % påslaget overføres fondet månedlig. 3. Laget overfører i 2025 kr. 1.200.000 av egne oppsparte midler til rehabiliteringskontoen (fondet). 4. Uttak/benyttelse av fondets midler skal godkjennes av generalforsamlingen.

Sak 14

Forslag om endring av vedtekter (som følge av sak 13)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det opprettet en nytt punkt 5-2 (4): Borettslaget må være godt forberedt på større framtidige rehabiliteringer. Laget har derfor et eget fond, øremerket for dette. Fondet bygges opp gjennom et påslag på de ordinære felleskostnadene. Bruk av fondets midler må være godkjent av generalforsamlingen.

Eksisterende punkt 5-2 (4) blir til nytt punkt 5-2(5).

Forslag til vedtak

Nytt punkt 5-2(4) legges til i vedtektene og eksisterende punkt 5-2(4) blir til nytt punkt 5-2(5).

Sak 15

Forslag om endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår følgende endring av husordensreglene (se bakerst i heftet for forslag til nye husordensregler i sin helhet). Følgende punkter foreslås endret:

Alminnelig ordensregler

Andre avsnitt endres fra: Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. Slike aktiviteter skal foregå på ballbanen. Aktiviteter på ballbanen skal avsluttes innen kl. 22:00. All parkering og unødvendig kjøring på gangveier er forbudt. Det er kun tillatt med innkjøring for nødvendig av- og pålessing. Innkjøring forbudt mellom 22:00 og 07:00. Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper og sengeklær.

Endres til: Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. For små barn kan en slik aktivitet foregå på gressplenen tilknyttet lekeplassen. Aktiviteter på lekeplassen skal avsluttes innen kl. 22:00. (Resten av avsnittet opprettholdes som i dag).

Regler om ro i leiligheten

Første setning endres fra: Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager.

Endres til: Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager.

Motorsykler og mopeder

Hele avsnittet slettes:

Etter søknad til styret er det mulig å leie oppstillingsplass for motorsykkel og moped i garasjen. Det vil være et begrenset antall plasser til disposisjon. Leiepris fastsettes av styret og særskilt kontrakt opprettes.

Garasjer

Legges til første avsnitt: Andelseier som leier garasjeplass, må være eier/bruker av motorkjøretøyet.

Forslag til vedtak

Husordensregler endres iht. forslag fra styret.

Vedlegg

5. Forslag om endring av husordensreglene.pdf

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer velges for 1 - 2 år.

Det skal velges styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Valgkomiteen ønsker ikke at innstillingen trykkes i dette heftet, men vil legge denne frem senest på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 18

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomité for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 19

Valg av representant med vara til Oppsal Vaktmestersentral

Oppsal Vaktmestersentral avholder sameiemøte hvert år. Til dette skal velges representant med vara til deltakelse på dette møtet. Velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 representant Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 vara Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 20

Valg av velferdsutvalg

Det skal velges velferdsutvalg for 1 år. Komiteens oppgave er sosiale arrangementer i borettslaget i det kommende året.

Roller og kandidater

Valg av 1 velferdsutvalgsmedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 velferdsutvalgsmedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden siden sist generalforsamling hatt høy aktivitet, med jevnlig styremøter.

Både Vibbo, KB-Nytt og oppslagstavler er benyttet til nyttig informasjon.

Representant fra styret har deltatt på møter med Oppsal vaktmester sentral, samt på deres ordinære generalforsamling.

I perioden fra 6. mai 2024 har det vært:

- 16 styremøter, og i tillegg har det vært befaringsmøter med leverandører og samarbeidspartnere.
- Det har blitt oppført en ny lekeplass i henhold til vedtak på årsmøtet 2024.
- Montert grill og sittegrupper ved lekeplass. I tillegg er det montert 3-veggs hus med tak. I dette er det en avlastningsbenk og det er installert strøm, 4 stikkontakter og 2 mobilladere.
- Husker og sandbasseng på inngangssiden av 3 blokker er fjernet og erstattet med plenareale.
- Styret har forhandlet frem ny avtale på bygningsforsikring.
- Gjennomført møter med kommunen i forbindelse med midlertidig barnehage i HP5.
- HMS- ansvarlig har fulgt opp brannsikkerhet i garasjer og øvrige fellesarealer.
- Styret gjennomførte også offisiell åpning av lekeplass med servering av pølser og brus. Dette var det fellesarrangementet det siste året med størst oppmøte.
- Oppgradert kameraovervåkingen i borettslaget i forhold til vedtak på årsmøtet 2024.
-
- Gjennomført budsjettmøte og regnskapsmøte.
- Gjennomført møte med velferdsutvalget for å bli kjent og snakke om fellesretningslinjer for velferdsutvalget. Gjennomgang av velferdsutvalgets årshjul.
- Laget retningslinjer for velferdsutvalget. Vi har lagt disse på vibbo sammen med velferdsutvalgets medlemmer og årshjul. Retningslinjene er styrebehandlet.
-

Retningslinjene og velferdsutvalgets årsberetning er vedlagt.

Retningslinjer for velferdsutvalget i Karlstua borettslag.

Vedtatt av styret i borettslaget 31.07.2024

Velferdsutvalget oppnevnes av generalforsamlingen eller etter fullmakt fra denne. Det velger selv sin leder, som blir kontaktperson til styret.

Velferdsutvalgets oppgave er – i samarbeid med borettslagets styre – å fremme tiltak og aktiviteter til beste for beboernes velferd, trivsel og miljøet i borettslaget.

Velferdsutvalget skal utarbeide en plan for en periode (f.eks. vinter, vår, sommer og høst). Planen vil bli innarbeidet i borettslagets årshjul på Vibbo.

Alle tiltak skal omtales i Vibbo i god tid, slik at de er reelle tilbud til flest mulig i borettslaget.

Utvalget kan selv gjennomføre tiltak som *ikke* er avhengige av bevilgning fra borettslaget (styret). Tiltak kan rettes mot alle, eller legges til rette for mindre grupper, f.eks. barn, ungdom, voksne og eldre.

Styret kan be om bistand fra Velferdsutvalget ved gjennomføring av generalforsamling, dugnader og f.eks. ved arrangementer knyttet til feiring av høytider.

Om Velferdsutvalget ønsket å gjennomføre tiltak som er betinget av bevilgning fra borettslaget, må utvalget fremme søknad til styret i god tid, minimum 6 uker.

Når styret har tatt stilling til søknaden, får utvalget tilbakemelding. Utvalget gjennomfører deretter tiltaket innenfor gitte rammer, eventuelt i samarbeid med styret.

Når tiltaket er gjennomført skal utvalget gi en skriftlig rapport og en enkel men fullstendig oversikt over kostnadene.

I enhver sammenheng opptrer Velferdsutvalget på vegne av borettslaget. Det forventes at utvalget opptrer på en måte som styrker borettslaget omdømme – både internt og utad.

Beretning fra Velferdskomiteen i Karlstua borettslag

Denne beretninga dekker perioden august 2024 – februar 2025. Oppdatering vil komme på generalforsamlinga 2025.

Sammensetning

Generalforsamlinga 2024 bestemte at borettslaget skulle ha en velferdskomite til å stå for sosiale sammenkomster i borettslaget. Endira Ticevic blei valgt som leder, og fikk klarsignal til å rekruttere flere til komiteen.

Disse har bidratt i Velferdskomiteen (VK) i perioden:

Endira Ticevic

Kubra Calais (flytta i løpet av perioden)

Henrik Stiansen

Naila Narges

Ouassila Karroumi (flytta i løpet av perioden)

Peipei Ma

Gjennomførte arrangementer pr. 16. februar 2025

Velferdskomiteen har gjennomført disse arrangementene:

- Sommerfest med Id-markering 21. juni
- Halloween 31. oktober
- Mangfoldsfest 17. november
- Julegrantening 1. desember

Juletreffest 12. januar blei avlyst pga. for få påmeldte.

Vurdering av arrangementene

Sommerfesten blei holdt på fotballbanen (nå lekeplass). Ettersom det var første gang på lang tid at det var et sosialt arrangement i borettslaget, ville VK legge litt ekstra i det, med matservering, aktiviteter og underholdning.

Frammøtet blei mindre enn vi hadde håpa på, og regnvær gjorde sitt til at ikke alt som var planlagt kunne gjennomføres. Vi mener likevel at arrangementet var vellykka, og at en sommerfest bør bli en tradisjon.

En lærdom vi tar med, er at det bør være påmelding til arrangementene, så vi slipper å kjøpe inn for mye.

Halloween er mest for barn og for foreldre som følger dem på «knask eller knep». Dette var et enkelt arrangement på lekeplassen, med godteri og saft til barna, Halloween-dekorasjoner, leker og noe underholdning. Det blei godt mottatt av barna som møtte opp. VK mener at Halloween-markering bør bli en fast tradisjon.

Mangfoldsfesten blei også holdt på lekeplassen. Ideelt sett burde den nok ha vært innendørs, men det ville blitt for dyrt. De frammøtte bidro med mat mm., og det var mye godt å smake på fra forskjellige tradisjoner og kulturer som er representert i borettslaget. Det var også fine kulturelle innslag. Vi mener at det blei en hyggelig flerkulturell sammenkomst, men vi hadde håpa på bedre frammøte. Mangfoldsfesten mener vi det er viktig å videreføre, den gjenspeiler VKs formål.

Julegrantening fant sted 1. desember. Et av barna fikk æren av å slå på lysa. Det var også servering av saft og gløgg.

Årshjul

Velferdskomiteen har laga et årshjul, og det er utgangspunkt for planlegging av arrangementene. På årshjulet har vi ført opp det vi ønsker å gjennomføre i løpet av året. Årshjulet blir oppdatert etter generalforsamlingen og drøfta med styret. Vi ønsker også innspill fra beboere.

Samarbeid med styret

Det har vært holdt ett samarbeidsmøte med styret. I tillegg har styrelederen og Endira hatt uformell kontakt gjennom perioden. Temaene på samarbeidsmøtet var årshjulet og retningslinjer for Velferdskomiteen.

Styret var i hovedsak positive til årshjulet, men i forbindelse med 17. mai ville de ha en dugnad i stedet for VKs opplegg. VK mener at nasjonaldagen skal markeres på tradisjonelt vis, med barneaktiviteter, og pølser og is. Dette er vi blitt enige med styret om i etterkant.

Når det gjelder retningslinjer for VK, var det uenighet om finansiering av VKs arrangementer. Styret krever at VK må søke om penger 6 uker før et arrangement. Dette mener VK er for upraktisk, og innebærer en form for styring og kontroll som er unødvendig. VK vil helst ha en årlig sum til disposisjon, subsidiært en kortere søknadsfrist.

Styret har støtta sommerfesten og godkjent utgifter til den avlyste juletreffesten. De andre arrangementene er gjennomført uten økonomisk støtte fra styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

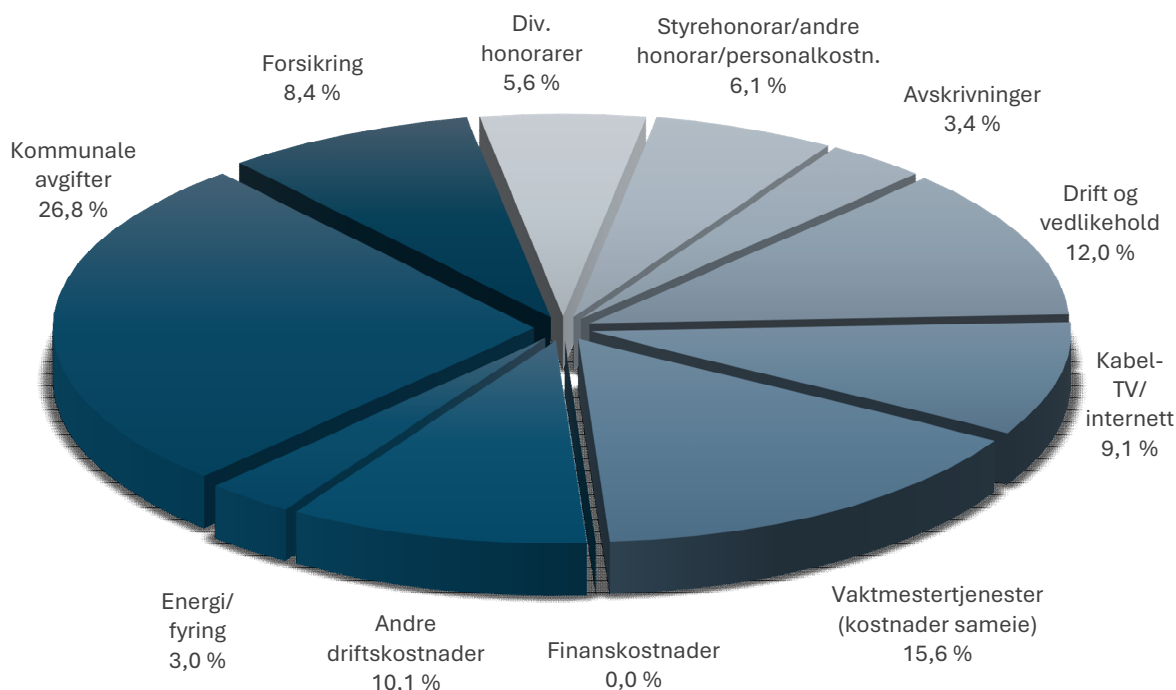
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter er høyere enn budsjettet. I posten Andre inntekter var det budsjettet med parkeringsleie og faktura for demontering av gamle ladebokser. Utover dette, er det inntektsført viderefakturering av beboere for diverse forhold, manuell innkreving av TV-pakke og bredbånd, inntekter fra el-bil lading, samt tilskudd fra Enova og miljømidler fra OBOS. Tilskudd fra Groruddalssatsingen Oslo kommune til uteområdet, er sin helhet inntektsført i balansen under anleggsmidler som varige driftsmidler. Tilskuddet er trukket fra den opprinnelige kostnaden, noe som resulterer i lavere avskrivninger på eiendelen (nettoføring).

Driftskostnader er totalt sett lavere enn budsjettet. Størst avvik er det i posten Drift og vedlikehold som er ca. kr 900 000 lavere enn budsjettet. Her var det i budsjettet for 2024 satt av totalt kr 1 528 000 til ordinært vedlikehold + større prosjekter som omfatter ny lekeplass, dørpumper og vedlikehold av slusene til garasjer. Lekeplass og grillplass er kostnadsført i balansen pga. avskrivninger, med hhv. kr 2 234 868 og kr 32 926, og derfor avvik.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes høyere rentenivå enn forventet i 2024.

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene (husleien) brukes til. I 2024 gikk f.eks. ca. ¼ (26,8 %) til kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp).



Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til opptjent egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler utgjør kr 2 084 109 pr. 31.12.2024 (mot kr 2 902 640 året før).

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025, vist i kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det i 2025 kun beregnet midler til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 60 prosent fram mot 2027. Det ifølge byrådets økonomiplan for årene framover. Årsaken er milliardsprekkene i arbeidet med hovedstadens nye reservevannforsyning og utskifting av gamle rør i grunnen i Oslo.

Det er varslet en årlig økning av gebyrene ca. 18 prosent hvert år fram til 2027.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Det er ikke budsjettert med økning av de ordinære felleskostnader, men prisen på bredbånd øker fra kr 189 til kr 194 fra februar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

- 1993/94 Elektriske garasjeporter.
- 1994/95 Utskifting av soveromsvinduer og balkongdører.
- 1996 Ny entrédører til alle leiligheter.
- 1997 Innglassing av balkonger.
- 2000 Balkongdører, oppgradering kabel-TV, hoved stoppekraner for stigeledninger, fugging utvendige vertikale elementskjøter.
- 2001 Hovedstoppekraner i garasje.
- 2008 Utskifting av postkasser.
- 2009 Maling oppganger og takteking 2 blokker.
- 2010 Takteking 2 blokker.
- 2011 Montert dueavviser på gesims alle blokker.
- 2012 Avtrekksvifter på tak, lysarmaturer.
- 2014 Ny kantstein og asfalt, universell utforming av inngangspartier, beiset ny garasje.
- 2016 Automatsikringer på fellesanlegg nr. 25–29.
- 2017 Solavskjerming balkonger, vask av fasader, tiltak mot dueplager.
- 2018 Video calling-anlegg. Vedlikehold all bordkledning. Nye boddører på uteboder.
- 2019 Nye panelovner i oppgangene og nye utelys (LED) på våre fellesområder.
- 2020 Beslagsarbeid rundt alle vinduer på inngangssiden. Rens av ventilasjonskanaler. Byttet viftemotorer i HP 15, 17, 19, 21 og 23. Vedlikeholdsspyling av rør.
- 2021 LED-belysning garasjer, kjellerboder og søppelrom. Nye automatsikringer i hovedtavlerom. Maling av uteboder, boddører og panel inngangsparti. Slipt og oljet ytterdører. Kameraovervåking i garasjer og utvendige p-plasser.
- 2022 Nye hovedtavler alle blokker.
- 2023 Infrastruktur for el-bil lading i garasjene. Ny lysarmatur utenfor inngangsparti. Løpende utskifting til LED- belysning i trappeopp ganger. Rengjøring av søppelrom og søppelkasser.
- 2024 Oppussing sluser fra trapperom til garasjen. Ny dørpumpe på dør til garasjen på ytterdører. Bygget ny lekeplass. Montert utvendig kameraovervåking av innganger og boder.



Til generalforsamlingen i Karlstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

KARLSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 266 198, KUNDENR. 408

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 902 640	3 134 548
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		555 778	320 699
Tilbakeføring av avskrivning	15	174 695	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-1 631 733	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	-624 994
Innsk. øremerk. bankkto		-6 178	-4 303
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		88 907	76 690
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-818 531	-231 908
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 084 109	2 902 640
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 122 912	3 022 997
Kortsiktig gjeld		-38 803	-120 357
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 084 109	2 902 640

KARLSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 266 198, KUNDENR. 408

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 157 352	5 497 548	5 158 000	5 174 000
Antenneanlegg		37 130	35 702	37 000	38 000
Andre inntekter	3	416 256	192 907	215 000	17 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 610 738	5 726 157	5 410 000	5 229 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 468	-37 008	-39 000	-39 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	15	-174 695	0	0	-175 000
Revisjonshonorar	6	-24 875	-11 125	-12 000	-12 000
Andre honorarer	5	-155 400	-162 500	-155 000	-163 000
Forretningsførerhonorar		-172 625	-163 940	-174 000	-183 000
Konsulenthonorar	7	-61 821	-209 831	-50 000	-50 000
Kontingenter		-26 400	-26 400	-27 000	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-616 517	-1 150 366	-1 528 000	-580 000
Forsikringer		-433 687	-368 391	-420 000	-411 000
Kommunale avgifter	9	-1 378 113	-1 177 004	-1 370 000	-1 556 000
Kostnader sameie	14	-803 349	-678 022	-700 000	-660 000
Energi/fyring		-151 910	-197 980	-330 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-466 691	-623 029	-470 000	-477 000
Andre driftskostnader	10	-519 343	-556 132	-580 000	-580 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 144 894	-5 461 728	-5 975 000	-5 263 000
DRIFTSRESULTAT		465 844	264 429	-565 000	-34 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	90 051	67 080	70 000	63 000
Finanskostnader	12	-117	-10 810	-5 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		89 934	56 270	65 000	60 000
ÅRSRESULTAT		555 778	320 699	-500 000	26 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		555 778	320 699		

KARLSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 266 198, KUNDENR. 408

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 882 200	12 882 200
Tomt		441 697	441 697
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	47 914	136 821
Andre varige driftsmidler	15	1 885 720	428 682
Miljøbankkonto, øremerket		34 307	203 134
SUM ANLEGGSMIDLER		15 291 838	14 092 534
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	37 656
Forskuddsbetalte kostnader		13 471	14 249
Driftskonto OBOS-banken		614 108	285 642
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 860	3 000
Sparekonto OBOS-banken		1 487 472	2 682 451
SUM OMLØPSMIDLER		2 122 912	3 022 997
SUM EIENDELER		17 414 750	17 115 531
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 132 * 100		13 200	13 200
Opptjent egenkapital		15 203 429	14 647 651
SUM EGENKAPITAL		15 216 629	14 660 851
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	16	2 136 200	2 136 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	23 118	198 123
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 159 318	2 334 323
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 249	112 070
Skyldige offentlige avgifter	18	11 554	8 288
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 803	120 357
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 414 750	17 115 531
Pantstillelse	19	2 119 100	2 119 100
Garantiansvar	14	2 386 968	2 787 221

Oslo, 03.04.2025
Styret i Karlstua Borettslag

Øyvind Lorentz Stabel /s/ Bjørn Svendsen /s/ Ottar Johannesen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter optjeningsprinsippet.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 697 484
Bredbånd	297 108
TV-pakke kr 260/mnd	162 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 157 352

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	39 730
Demontering av gammel ladeboks	16 250
Kr.nota staking avløp fra kjøkkenvask etter forlik	-21 929
Fornebu Forvaltning - kr.nota faktura adm.gebyr	-3 000
Manglende staking avløp fra kjøkkenvask (viderefakturert leilighet)	18 437
Stjålet spade (viderefakturert)	500
Lagring av brennbart avfall på garasje plass (viderefakturert)	750
Manglende tilbakelevering av nøkkel til ladeboks (viderefakturert)	630
Manuell innkreving kollektiv TV-pakke (4,5 mnd)	1 170
Tillegg for bredbånd bortfalt (etterfakturert 17 mnd a kr 189)	3 213
Lading el-bil	95 496
ENOVA - tilskudd energikartlegging	61 875
OBOS miljømidler - tilskudd uteområder	203 134
SUM ANDRE INNETEKTER	416 256

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Andre avg.pl. ytelser	-559
Arbeidsgiveravgift	-38 909
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 468

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

Honorar til eksternt styreleder gjelder regnskapsåret 2024, og er på kr 155 400.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 248, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 875.

Ordinær revisjon kr 11 125. Tilleggsfakturering kr 13 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand - Advokatene i OBOS	-21 984
Tilleggstjenester - OBOS Eiendomsforvaltning	-26 289
Rive garasje - OBOS Prosjekt AS	-5 168
Rive garasje - Oslo kommune Plan- og bygningsetaten	-8 380
SUM KONSULENTHONORAR	-61 821

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-175 761
Drift/vedlikehold VVS	-3 013
Drift/vedlikehold elektro	-50 065
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 617
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-299 175
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 279
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 606
Egenandel forsikring	20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-616 517

Styret mener at utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-951 374
Renovasjonsavgift	-426 739
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 378 113

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 500
Container	-9 207
Verktøy og redskaper	-2 566
Vakthold	-172 141
Renhold ved firmaer	-282 979
Andre fremmede tjenester	-2 526
Kontor- og datarekvisita	-4 142
Trykksaker	-5 297
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 248
Andre kontorkostnader	-3 063
Porto	-25
Bilgodtgjørelse	-1 398
Reisekostnader	-732
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 993
Velferdskostnader	-16 026
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-519 343

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 608
Renter av sparekonto i OBOS-banken	86 199
Andre renteinntekter	1 244
SUM FINANSINNTEKTER	90 051

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-117
SUM FINANSKOSTNADER	-117

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973	12 882 200
SUM BYGNINGER	12 882 200

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.141/bnr.219

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold. Gjelder også note 15.

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 3,29 % av Oppsal vaktmestersentral og har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 386 968. Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2024.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2014	90 625	
Avskrevet tidligere	-90 624	
		1
Garasje borettslaget (ikke avskrevet)		
Tilgang 2013	428 681	
		428 681
Grill		
Tilgang 2024	49 388	
Avskrevet i år	-16 462	
		32 926
Lekeplass		
Tilgang 2024	2 607 346	
Bomiljøtilskudd Oslo kommune	-1 025 000	
Avskrevet i år	-158 234	
		1 424 112
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 885 720

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-174 695**

Tilskudd fra Groruddalssatsingen med kr 1 025 000 er ført som nettoføring iht. NRS 4 og reduserer anskaffelseskostnaden til lekeplassen. Avskrives lineært over en 10 års periode.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-2 119 100
Økt 2012	-17 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 136 200

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-23 118
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-23 118

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 860
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 694
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 554

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 136 200
TOTALT	2 136 200

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

Bygninger	12 882 200
Tomt	441 697
TOTALT	13 323 897

HUSORDENSREGLER

KARLSTUA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28/5-74

Med endringer av 24/4-95, 21/4-97, 22/4-98, 3/4-00, 9/4-01, 15/4-02, 3/5-04, 2/5-05, 3/5-07, 13/5-08, 18/5-11, 8/5-12, 6/5-13, 5/5-14, 4/5-15, 2/5-17, 2/5-18, 8/5-19, 13/10-21 og 6/5-24.

Innledning

Karlstua Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i "husordenen" gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde. Husordenen er vedtatt av generalforsamling og gjelder som en del av bruksretten til leiligheten.

Husorden

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at de blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Leiligheten og det som hører til denne, må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Gjentatte brudd på husordensregler kan føre til krav om fravikelse av eiendom (oppsigelse av andelseier). Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar. Husordensregler og vedtekter kan lastes ned fra Vibbo.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker, sparkesykler eller annet i inngangspartiene, utenfor egen inngangsdør, eller i felles ganger. I inngangspartier tillates plassering av inntil to barnevogner på samme side som oppslagstavler. Det tillates plassering av inntil to gåstoler (rullator) under trappen nederst i oppgang. Vogner må ikke være til hinder for vanlig adkomst.

Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. **For små barn kan en slik aktivitet** ~~slike aktiviteter~~ skal foregå på **gressplenen tilknyttet lekeplassen** ~~ballbanen~~. Aktiviteter på ~~ballbanen~~ **lekeplassen** skal avsluttes innen kl. 22:00.

All parkering og unødvendig kjøring på gangveier er forbudt. Det er kun tillatt med innkjøring for nødvendig av- og pålessing. Innkjøring forbudt mellom 22:00 og 07:00.

Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper og sengeklær.

Skilter og lignende kan bare settes opp etter søknad og godkjenning av styret.

Blomsterkasser skal være på innsiden av balkongbrystning.

Dører til kjeller, garasje, utebod og inngangsdører skal alltid være låst. Dørpumper må ikke koples fra. Ved lengre tids åpning på grunn av av- og pålessing må inngangsdøren bevoktes, slik at uvedkommende, samt skadedyr ikke får adgang.

Bad, WC, kjøkken, vannledninger og lufting

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningen ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir. Olje fra matlaging skal ikke tømmes i oppvaskkum eller WC, da dette fører til tette avløp og unødige utgifter for borettslaget. **NB!** Rehabilitering av bad- og våtrom er fra 1.1.2012 ikke søknadspliktig til Oslo Plan- og Bygningsetat, dersom brannskillet ikke brytes. Arbeidene skal utføres av godkjente firmaer. Styret skal også varsles skriftlig om rehabiliteringsarbeider.

NB! Ved rehabilitering/ombygging av kjøkken skal det monteres komfyrvakt og lekkasjevarsler under oppvaskmaskin og varmtvannsbereder iht. forskrifter av 1.1.2013. Manglende montering av lovpålagt utstyr, kan føre til avkorting i forsikringsoppgjør ved evt. vannskade.

Dugnad

Dugnad avholdes etter behov i regi av styret ved velferdskomiteen. Komprimatorbil kommer om våren og evt. høsten og varsles ved oppslag slik at man kan kaste møbler, tre-materialer og annet inventar.

NB! Maling, bilbatterier, løsningsmidler, oljer og bildekk skal ikke kastes i container. Alle former for elektronikk og annet elektrisk materiell, hvite- og brunevarer må ikke kastes i container, men skal innleveres til elektronikk firmaer på Alnabru, eller kommunal gjenbruksstasjon. Glass, flasker, tøy, sko og klær kan leveres i returpunkt ved rundkjøringen på Inger Hagerups plass. Papp og papir leveres i vår egen container utenfor HP-25-29. Det er viktig at ovennevnte blir fulgt, slik at borettslaget ikke påføres unødvendige kostnader.

Balkonger

Fargen på rammene i innglassingen skal være RAL 3011 rød.

Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass pga. rømningsvei. Utstyr på balkongen skal ikke være høyere enn balkongbrystningen. Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill. Grilling på balkong bør begrenses av hensyn til naboer.

Utvendig solavskjerming

Solavskjermingen inngår i borettslagets felleseie.

Det er viktig at solavskjermingen brukes og vedlikeholdes iht. rundskriv av 31.01.2018: *Regler for bruk og vedlikehold av solavskjerming*. Rundskrivet ligger på Vibbo.

Kostnader som skyldes feil bruk av solavskjerming, skal dekkes av andelseier. Fjernkontroll for styring av solavskjerming skal følge leiligheten. Tap av fjernkontroll og programmering av ny fjernkontroll, må dekkes av andelseier.

Meldinger og henvendelser

Henvendelser fra styret eller OBOS til andelseier (beboer) på Vibbo eller ved rundskriv og oppslag, skal gjelde som husordenens bestemmelser. Henvendelser til styret i anledning husordenen skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke av styret.

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. ~~22.00~~ **23.00** til kl. ~~06.00~~ **08.00** på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager.

Boring, banking, støyende oppussingsarbeider og musikkøvelser tillattes ikke mellom kl. 20:00 og kl. 08:00, på hverdager, og hele døgnet på søn-helligdager og høytidsdager. På lørdager er boring og banking tillatt mellom kl. 10.00 og 15.00. Ved store støyende ombyggingsarbeider skal alle naboer varsles. Denne type arbeider skal kun foregå mellom kl. 08.00 og 17:00 på hverdager.

Bruk av vaskemaskin med sentrifuge er ikke tillatt mellom kl. 23.00 og 08.00 alle dager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

TV og fiberkabel

Leieboeren må ikke foreta inngrep i kontaktene for fjernsyn og fiberkabel. Det må bare brukes godkjente kontakter og kabler.

Søppel

Nedkastluken skal kun brukes for søppel som skal kastes i henhold til kildesortering som gjelder for Oslo kommune. Det er beboers ansvar at man har lest og forstått orientering som er utstedt av Oslo kommunes renovasjonsetat, som er utdelt til samtlige andelseiere.

Det er strengt forbudt å kaste brennbare ting, matoljer, glass, metall og papir gjennom nedkastluken. Lukene skal alltid stenges forsvarlig etter bruk.

Plastposer med søppel skal alltid knytes med dobbel knute. Til matavfall benyttes dobbel pose og med dobbel knute.

Matavfall som blir liggende ute på fellesområder, skal ansvarlig plukke opp og kaste i henhold til kildesortering som gjelder for Oslo kommune. Dette for å hindre tiltrekking av skadedyr til eiendommen.

Øvrig avfall

Se punkt under dugnad.

Mating av dyr

Det er ikke tillatt å mate fugler fra egen balkong. Kast heller ikke mat ned på bakken, da dette tiltrekker skadedyr. Det er ikke lov å mate fugler eller andre ville dyr på fellesområder.

Utvendig fellesbod

Fellessboden skal kun benyttes til plassering av sykler, barnevogner, ski og annet sportsutstyr som er i bruk.

Rømningsveier mellom balkonger

Andelseier er ansvarlig for at rømningsveiene mot naboeliligheten er tilgjengelig uten hindring.
RØMNINGSVEIEN MÅ IKKE SPERRES.

Merking av ringepanel, postkasser og entrédør

Den enkelte andelseier er ansvarlig for korrekt merking. Navneskilt til ringepanel og postkasser bestilles skriftlig hos Oppsal Vaktmestersentral. Skiltene betales av borettslaget. Entrédører skal minst være merket med etternavn.

Ved utleie av leiligheten, skal andelseier betale for nye skilt til ringepanel og postkasse.

Motorsykler og mopeder

~~Etter søknad til styret er det mulig å leie oppstillingsplass for motorsykel og moped i garasjen. Det vil være et begrenset antall plasser til disposisjon. Leiepris fastsettes av styret og særskilt kontrakt opprettes.~~

Trappeoppganger og kjellergang

Det er forbudt å hensette skotøy, ski, akebrett, barnevogner eller annet brennbart utenfor egen entrédør eller i fellesarealer iht. gjeldende brannforskrifter.

Dyrehold

Dyrehold tillates under forutsetning av særskilt søknad til styret og at erklæringen om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

GENERELL ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede, som holder en hund/katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden/katten skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.
2. Hunden/katten skal ikke luftes på borettslagets fellesarealer, herunder plener, sandkasser, lekeområder eller veier/plasser.
3. Dyr som anses som farlig av myndighetene, er ikke tillatt i borettslaget
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på borettslagets fellesområder o.l.
5. Dersom det kommer berettigede klager på at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Denne erklæring betraktes som en del av bruksretten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av denne. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den

.....
hund/katterase

.....
andelseier

.....
adresse

Denne erklæring ligger på Vibbo.

Garasjer

Til alle 3- og 4-roms leiligheter følger det med en garasje plass i kjelleren. Utleie av garasje plass er kun tillatt til andelseier i borettslaget. **Andelseier som leier garasje plass, må være eier/bruker av motorkjøretøyet.** Særskilt kontrakt for utleie opprettes gjennom styret.

Andelseier av 2-roms leilighet som disponerer bil, kan få tildelt en reservert utendørs parkeringsplass etter søknad til styret.

Ladeplass for el-bil

Borettslaget disponerer 6 stk. ladeplasser for el-bil. Fast reservert plass inkl. bruk av strøm, kan leies etter søknad til styret. Andelseier som er tildelt reservert utendørs parkeringsplass skal ikke benytte gjesteparkering.

ORDENSREGLER FOR GARASJENE

1. Andelseier som er tildelt garasje plass skal ikke benytte gjesteparkering
2. Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler. Reparasjon og vask av biler er ikke tillatt. Bilen skal stå parkert på den plass som er anvist.
3. Bilen må holdes låst. Utleieren er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilen. Utleieren har ikke ansvar for skade som måtte bli påført p.g.a. kollisjoner i bygget eller som skyldes feilaktig parkering o.l.
4. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Leieren er ansvarlig for skader påført bygget, også for skader som skyldes hans familie eller folk ansatt i hans tjeneste.
5. Den enkelte leier må sørge for at plassen er fri for brennbart materiell. Papir, pussegarn osv. må ikke etterlates i garasjen.
6. Det er tillatt å lagre max 4 stk. bilhjul på plassen.
7. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene, og så langt inn mot bakvegg som mulig.
8. Disse ordensregler går inn som en del av bruksretten.
9. Hvis bilen ikke har registreringsnummer må navn og adresse på eieren klebes opp på vinduet.
10. Ved utkjøring skal man stoppe og vente til porten er lukket. Dette for å hindre at uvedkommende får adgang til garasjen. Følg også med etter innkjøring.
11. Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjene

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 408 Selskapsnavn: KARLSTUA 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 2025 for KARLSTUA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950266198

Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Haugerud Seniorsenter, Hagapynten 38 c.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret forslår at Erik Braathen velges til møteleder

Forslag til vedtak:

Erik Braathen velges

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Innkalling skal skje med høyst 20 dager og minst 8 dagers varsel.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteregler i Karlstua Borettslag

Styrets forslår at generalforsamlingen vedtar møteregler (såkalt forretningsorden). Dette er kjøreregler som regulerer hvordan generalforsamlingen skal foregå og sier noe om hvordan møtet skal ledes og gjennomføres:

- Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
- Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av en møteleder valgt av general-forsamlingen.
- Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for general-forsamlingen, legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.
- Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak, samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn. Merk at protokollen er en vedtaksprotokoll og ikke et referat.
- Den som ønsker ordet, skal signalisere til møteleder ved å vise stemmetegn eller ved håndsopprekning, før man tar ordet.
-

Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 5 minutter. Ytterligere innlegg må ikke overstige 3 minutter. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.

- Benkeforslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
- Hvis et forslag eller en sak i møtet foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten.
- Brudd på ovennevnte møterepler kan pålegges «munnkurv» og eventuelt i verste tilfelle utestengelse fra resten av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Møterepler for Karlstua Borettslag godkjennes.

✓ Vedtatt.

4. Valg protokollfører og 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 én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som protokollfører ble Erik Braathen foreslått. Som protokollvitne ble Steinar Erfelt foreslått.

✓ Vedtatt.

5. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Innleverte registreringsblanketter og evt. fullmakter ansees som lovlig fremmøtebevis.

✓ Vedtatt.

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital i balansen.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for resterende styremedlemmer ekskludert styreleder for perioden 2024/25 foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til a) kr 120 000 eller b) kr 150 000.

✓ Vedtatt. Kr 150 000 ble vedtatt med 23 mot 6 stemmer.

8. Forslag om retningslinjer for Velferdskomiteen

Fremmet av: Endira Ticevic, Naila Narges, Peipei Ma og Henrik Stiansen

Velferdskomiteen oppnevnes av generalforsamlingen eller etter fullmakt fra denne. Den velger sjøl sin leder, som blir kontaktperson til styret. Velferdskomiteens oppgave er å gjennomføre tiltak og aktiviteter som fremmer trivsel, tilhørighet og inkludering i borettslaget.

Velferdskomiteen kan bistå styret ved gjennomføring av generalforsamling, beboermøter, dugnader og andre arrangementer.

Velferdskomiteen planlegger sitt arbeid etter en årsplan (årshjul) som blir publisert på Vibbo. Årshjulet drøftes med styret før det legges ut.

Velferdskomiteen kan også gjennomføre tiltak som ikke står i årsplanen hvis det er behov eller ønske om det.

Alle tiltak skal omtales på Vibbo i god tid, slik at de er reelle tilbud til flest mulig i borettslaget. Tiltak kan være for alle beboere eller for spesifikke målgrupper, f.eks. barn, ungdom, voksne og eldre.

Velferdskomiteen fører oversikt over - og dokumenterer utgifter. Dette legges fram for generalforsamlinga sammen med beretning som oppsummerer de tiltaka som er gjennomført i perioden.

Styrets innstilling

Retningslinjer er utarbeidet av styret i perioden 2024/25 og drøftet med velferdskomiteen. Styret mener det blir feil at retningslinjer for et utvalg må behandles av generalforsamlingen.

Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 6 stemte for, mens et overveldende flertall stemte mot.

9. Forslag om at Velferdskomiteen bevilges et årlig beløp

Fremmet av: Endira Ticevic, Naila Narges, Peipei Ma og Henrik Stiansen

Generalforsamlingen setter av et årlig beløp på 40 000 til Velferdskomiteen som skal brukes til å «gjennomføre tiltak og aktiviteter som fremmer trivsel, tilhørighet og inkludering i borettslaget» (fra forslag til retningslinjer for Velferdskomiteen). Det som eventuelt ikke blir brukt av denne potten, går tilbake til borettslaget.

Velferdskomiteen fører oversikt over - og dokumenterer utgifter. Dette legges fram for generalforsamlinga sammen med beretning som oppsummerer de tiltaka som er gjennomført i perioden.

Begrunnelse: Tiltak som sommerfest, markering av høytider og merkedager osv., jf. VKs årshjul, er viktige bidrag til fellesskapet i borettslaget.

En økonomisk ramme som Velferdskomiteen kan arbeide innafor, er ei enkel og ubyråkratisk ordning som letter Velferdskomiteens arbeid betydelig ved at den slipper å forholde seg til frister og å lage detaljerte beskrivelser av tiltak lang tid i forveien. Det blir også mindre belastning for styret.


Behovet for kontroll med bruken av pengene er ivaretatt ved at Velferdskomiteen gjør greie for sine utlegg for generalforsamlinga, jf. avsnitt 2 i forslaget.

Styrets innstilling

Det er styret som lager budsjett og fører kontroll med borettslagets økonomi. Velferdskomiteen tildeles midler etter søknad, se retningslinjer for Velferdskomiteen.

Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 4 stemte for, mens et overveldende flertall stemte mot.

10. Forslag om flere lekeapparater, sittegrupper og minst en sandkasse

Fremmet av: Endira Ticevic

1 Dette er i tråd med vedtak fra generalforsamlinga 2024

2 Det er gjort flere viktige undersøkelser som viser at storhuske og trampoline er sterkt etterspurt av barna i borettslaget. Dette er dokumentert overfor styret både før og under arbeidet med lekeplassen. (kartlegging skjema av foreldre/ barna gjort høsten 2024 og tegninger / samtaler med barna.

3. Under GF da styret fremmet sine 2 forslag om lekeplassen og tegningen av denne, ble det påpekt tydelig av tidligere prosjekt ansvarlig for lekeplassen og styremedlem Endira Ticevic at styret er pliktig til å ta hensyn til det barna og foreldre ønsket seg. Styret sa tydelig på GF 2024 at de skulle ta hensyn til dokumentasjonen og barnas ønsker. Det viste seg i etterkant at de endret på planen og hverken barna sine eller foreldre sine ønsker ble oppfylt da hverken storhuske eller innebygd trampoline kom med på lekeplassen. Styret brøt løftene sine og ikke minst løftene til barna og foreldre. Det forventes av foreldre og barna i borettslaget at dette rettes opp i av det nye styret. Det nye styret tar ansvar for ugjort arbeid.

3 Det kan søkes eksterne midler til oppgraderinga fra OBOS miljømidler, Sparebankstiftelsen og Alna bydel, så det vil være mulig å holde kostnadene for borettslaget på et rimelig nivå


Styrets innstilling

Styret har gjennomført bygging av ny lekeplass iht. vedtak på generalforsamlingen 2024. Etter ønske fremmet på generalforsamlingen 2024, henvendte styret seg til alle i borettslaget om det var noen som hadde ytterligere innspill til den nye lekeplassen. Styret mottok henvendelse fra en beboer, og denne henvendelsen medførte ingen endringer i planer vedtatt på generalforsamlingen 2024.

Lekeplassen er gjennomført i henhold til vedtak fra generalforsamlingen 2024. Styret har likevel planer om, men på et senere tidspunkt å vurdere sandkasse og ekstra sittegrupper i borettslaget. Sandkasse på selve lekeplassen er ikke anbefalt av entreprenøren, så det vurderes på andre fellesarealer. Dette forslaget forholder seg ikke til hva som er vedtatt. I tillegg inneholder det ikke et kostnadsbilde for det som fremmes som forslag til ytterligere tiltak.

Styret foreslår at forslaget avvises

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 4 stemte for, mens et overveldende flertall stemte mot.

11. Forslag til nytt punkt i Husordensregler : Flagging fra balkong

Fremmet av: Ottar Johannesen

Det kan flagges fra balkong på offentlige flaggdager, på dager som markerer lands nasjonaldag og på dager som markerer merkedager i familien.

Det skal ikke flagges mellom kl.21:00 og kl.08:00.

Begrunnelse: For å unngå unødvendig flagging fra balkong som kan være til plage for naboer, er det påkrevet med retningslinjer for flagging.

Styrets innstilling

Styret henviser til §6 i flaggforskriften. Styret oppfordrer beboerne til å respektere gjeldene regler. Selv om det er mulig for borettslag å ha strengere regler enn flaggloven, mener styret at dette er unødvendig og mener at hver enkelt bør respektere flaggets betydning.

Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 5 stemte for, mens et overveldende flertall stemte mot.

12. Forslag til økning av styrehonorar

Fremmet av: Inger J. Solbakken HP 19 og Kari S. Engelstad HP21

Vi ønsker at styret får høyere styrehonorar. Styret gjør en fantastisk jobb og styret bruker mange timer pr. år. Vi ønsker at blir satt av som styrehonorar for styremedlemmer kr. 300.000

Styrets innstilling

Styret takker for tilliten, men minner om at det totale antall honorar for styret inneholder honorar både til ekstern styreleder, styre- og varamedlemmer. Her vises oversikt over honorar de seneste årene. 2021/22: Styre -og varamedlemmer = Kr. 200 000

2022/23: Ekstern styreleder+ styre -og varamedlemmer = Kr. 150 000+ kr. 100 000= Kr. 250 000

2023/24: Ekstern styreleder+ styre -og varamedlemmer = Kr. 150 000+ kr. 120 000= Kr. 270 000

2024/25: Ekstern styreleder+ styre -og varamedlemmer = Kr. 157 200+ X

Honorar for styreleder for perioden 2024/25 ble bestemt på generalforsamlingen 2024, og andelen X blir bestemt på årets generalforsamling. Ved å øke honorar for styre- og varamedlemmer fra kr. 120 000 til kr. 300 000 økes det totale honoraret fra kr. 457 200 kroner. Dette mener styret er for høyt.

Styret foreslår at forslaget avvises

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Saken utgår, ref. sak 7.

13. Forslag om å etablere en rehabiliteringskonto (fond) for framtidig rehabilitering av borettslaget

Styret foreslår at laget oppretter et eget fond for framtidig rehabilitering av borettslaget. Fondet bygges opp ved et påslag på 5% på de ordinære felleskostnadene. Fondets oppsparte midler skal kun benyttes til større rehabiliteringsoppgaver og etter vedtak i generalforsamlingen.

Styret ser på dette som et viktig og langsiktig forslag. Derfor er det viktig at det er bred oppslutning om det i generalforsamlingen.

Begrunnelse

Lagets bygninger er over 50 år gamle. Vi må forvente flere store rehabiliteringer (utbedringer) av bygningene innenfor det neste 10 året. Det vil måtte føre til betydelige økte kostnader som må dekkes gjennom de månedlige felleskostnadene. Ved å avsette et eget fond for slike oppgaver vil vi forberede oss på dette, og gjøre det mindre krevende for beboerne når de faktiske kostnadene oppstår.

Eksempler på vesentlige rehabiliteringsoppgaver (prosjekter) er:

- Utskifting av vinduer på soveromssiden, antatt utbedret innen år 2035.
- Taktekking av blokker, antatt utbedret innen år 2040.
- Tilleggsisolering av alle betongelement fasader, antatt utbedret i det tidsperspektivet myndighetene måtte bestemme.
- Utskifting av balkongvegg, antatt utbedret i det tidsperspektivet myndighetene måtte bestemme.
- Mulige andre nye kostnadskrevende krav fra overordnede myndigheter, også EU-direktiver.

Ved å opprette og bygge opp et eget fond for slike oppgaver, unngår laget å måtte ta opp lån for fullfinansiering av det enkelte prosjekt.

Forslag til vedtak:

1. Det opprettes et eget fond for større framtidige rehabiliteringer av borettslaget. Konkret ordnes fondet i en plasseringskonto. En slik konto har en gunstig rente, men begrenset antall uttak pr. år. 2. Fondet finansieres ved et ekstra påslag på 5% av de månedlige felleskostnader. Påslaget iverksettes fra 01.01.2026. Verdien av 5 % påslaget overføres fondet månedlig. 3. Laget overfører i 2025 kr. 1.200.000 av egne oppsparte midler til rehabiliteringskontoen (fondet). 4. Uttak/benyttelse av fondets midler skal godkjennes av generalforsamlingen.

✓ Vedtatt. Et overveldende flertall stemte for, mens 1 stemme mot.

14. Forslag om endring av vedtekter (som følge av sak 13)

Det opprettet en nytt punkt 5-2 (4): Borettslaget må være godt forberedt på større framtidige rehabiliteringer. Laget har derfor et eget fond, øremerket for dette. Fondet bygges opp gjennom et påslag på de ordinære felleskostnadene. Bruk av fondets midler må være godkjent av generalforsamlingen.

Eksisterende punkt 5-2 (4) blir til nytt punkt 5-2(5).

Forslag til vedtak:

Nytt punkt 5-2(4) legges til i vedtektene og eksisterende punkt 5-2(4) blir til nytt punkt 5-2(5).

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

15. Forslag om endring av husordensreglene

Styret foreslår følgende endring av husordensreglene (se bakerst i heftet for forslag til nye husordensregler i sin helhet). Følgende punkter foreslås endret:

Alminnelig ordensregler

Andre avsnitt endres fra: Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. Slike aktiviteter skal foregå på ballbanen. Aktiviteter på ballbanen skal avsluttes innen kl. 22:00. All parkering og unødvendig kjøring på gangveier er forbudt. Det er kun tillatt med innkjøring for nødvendig av- og pålessing. Innkjøring forbudt mellom 22:00 og 07:00. Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper og sengeklær.

Endres til: Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. For små barn kan en slik aktivitet foregå på gressplenen tilknyttet lekeplassen. Aktiviteter på lekeplassen skal avsluttes innen kl. 22:00. (Resten av avsnittet opprettholdes som i dag).

Regler om ro i leiligheten

Første setning endres fra: Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager.

Endres til: Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager.

Motorsykler og mopeder

Hele avsnittet slettes:

Etter søknad til styret er det mulig å leie oppstillingsplass for motorsykkel og moped i garasjen. Det vil være et begrenset antall plasser til disposisjon. Leiepris fastsettes av styret og særskilt kontrakt opprettes.

Garasjer

Legges til første avsnitt: Andelseier som leier garasjeplass, må være eier/bruker av motorkjøretøyet.

Forslag til vedtak:

Husordensregler endres iht. forslag fra styret.

Vedtatt. 18 stemte for, men 2 stemte mot endring av punktet om alminnelige ordensregler.

Et overveldende flertall stemte for, mens 2 stemte mot endring av regler om ro i leiligheten.



Sletting av punktet motorsykler og mopeder ble enstemmig vedtatt.

Endring av punktet om garasjer ble enstemmig vedtatt

16. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer velges for 1 til 2 år.

Det skal velges styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Valgkomiteen ønsker ikke at innstillingen trykkes i innkallingen, men vil legge denne frem senest på generalforsamlingen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Lorentz Stabel

Den valgte styreleder skal ha et fast styrehonorar på kr 13 755 pr . måned, til sammen kr 165 060 for hele valgperioden.

Dersom generalforsamlingen i 2026 ikke ønsker å gjenvelge Øyvind Stabel som styreleder, skal han gis honorar for ytterligere en måned (kr 13 755). Avtale med ekstern styreleder følger som vedlegg til protokollen.

Følgende stilte til valg:
Øyvind Lorentz Stabel

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Trine-Lise Hykkerud Helgesen

Bjørn Svendsen

Følgende stilte til valg:

Trine-Lise Hykkerud Helgesen

Bjørn Svendsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ottar Johannesen

Ivar Leveraas

Følgende stilte til valg:

Ottar Johannesen

Ivar Leveraas

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Hala Zawawi

Følgende stilte til valg:

Hala Zawawi

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:

Ottar Johannesen

Følgende stilte til valg:

Ottar Johannesen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ivar Leveraas

Følgende stilte til valg:

Ivar Leveraas

18. Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomité for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ivar Leveraas

Hala Zawawi

Hala Zawawi som leder av valgkomiteen.

Følgende stilte til valg:

Ivar Leveraas

Hala Zawawi

19. Valg av representant med vara til Oppsal Vaktmestersentral

Oppsal Vaktmestersentral avholder sameiemøte hvert år. Til dette skal velges representant med vara til deltakelse på dette møtet. Velges for 1 år.

Representant (1 år)

Følgende ble valgt:

Ottar Johannesen

Følgende stilte til valg:

Ottar Johannesen

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Svendsen

Følgende stilte til valg:

Bjørn Svendsen

20. Valg av velferdsutvalg

Det skal velges velferdsutvalg for 1 år. Komiteens oppgave er sosiale arrangementer i borettslaget i det kommende året.

Velferdsutvalgsmedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ouassila Karroumi

Peipei Ma

Naila Narges

Henrik Stiansen

Endira Tisevic

Følgende stilte til valg:

Ouassila Karroumi

Peipei Ma

Naila Narges

Henrik Stiansen

Endira Tisevic

Møtet hevet kl. 20:50. Protokollen godkjent av Erik Braathen (møteleder) og Steinar Erfelt (protokollvitne)

**Midlertidig avtale mellom
Øyvind Stabel og valgkomiteen i Karlstua borettslag**

Partene er enige om at vedlagte forslag avtale synes å være akseptabel for begge, og at den legges til grunn for valgkomiteens forslag til valg av Øyvind Stabel som styreleder i borettslaget.

Vedlagte forslag til avtale, med eventuelle justeringer, blir bindene for Stabel og borettslaget, når den er undertegnet av partene (Stabel og det nye styret).

Oslo, 02.05.2025



Øyvind Stabel



Hala Zawawi



Ivar Leveraas

Vedlegg til valgkomiteens innstilling:

Karlstua borettslag: forslag til avtale med eventuell valgt ekstern styreleder.

1. Oppdraget og dets varighet

Generalforsamlingen i Karlstua borettslag har valgt Øyvind Lorentz Stabel som ekstern styreleder for perioden generalforsamling 2025 og frem til generalforsamling i 2026.

2. Forutsetninger for oppdraget

- Styrets øvrige medlemmer deltar aktivt i styrets arbeid, og skal følge opp intern avtalt arbeidsfordeling og er stedlig kontakt for muntlige henvendelser fra beboerne (eiere/leietakere).
- Borettslaget har egen forretningsfører (OBOS).
- Borettslaget har egen vaktmestertjeneste, som har ansvar for driftstekniske spørsmål
- Borettslaget benytter elektronisk behandling av fakturaer.

3. Oppgaver som omfattes av denne avtalen

Styreleder skal:

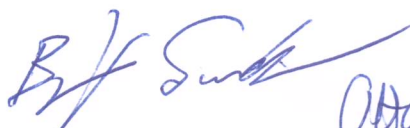
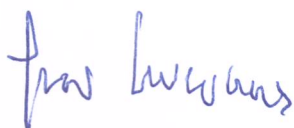
1. Forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling, og sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra alle styremøter.
2. Ha dialog med borettslagets forretningsfører.
3. Motta alle skriftlige henvendelser til borettslaget, herunder skriftlige henvendelser fra beboere, samt sørge for at henvendelser blir besvart. Dersom det er nødvendig, også sørge for at saken behandles i styremøte.
4. Anvise og betale fakturaer for borettslaget sammen med minst ett annet styremedlem.
5. Utarbeide *forslag* til styret om budsjett for borettslaget, bl.a. basert på forslag fra borettslagets forretningsfører (rådgiver).
6. Fremme *forslag* til styret om eventuell regulering av felleskostnadene.
7. Sammen med styret, fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
8. Sammen med styret gjennomføre aktuelle prosjekter, herunder innhente informasjon og pristilbud
9. Delta i møter og befaringer som gjelder normal drift med OBOS, forretningsfører, leverandører, entreprenører, beboere og/ eller andre.
10. Ha personalansvar for eventuelt ansatte i borettslaget.
11. Utarbeide *forslag* til styrets årsrapport.

4. Betaling/basishonorar

Den valgte styreleder skal ha et fast styrehonorar på kr. 13.755 pr. måned, til sammen kr. 165.060 for hele valgperioden.

Dersom generalforsamlingen i 2026 ikke ønsker å gjenvelge Øyvind som styreleder, skal han gis honorar for ytterligere en måned (kr. 13.755).

Undertegnes av den valgte styreleder og to andre representanter for styret.



HUSORDENSREGLER

KARLSTUA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28/5-74

Med endringer av 24/4-95, 21/4-97, 22/4-98, 3/4-00, 9/4-01, 15/4-02, 3/5-04, 2/5-05, 3/5-07, 13/5-08, 18/5-11, 8/5-12, 6/5-13, 5/5-14, 4/5-15, 2/5-17, 2/5-18, 8/5-19, 13/10-21, 6/5-24 og 7/5-25.

Innledning

Karlstua Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i "husordenen" gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde. Husordenen er vedtatt av generalforsamling og gjelder som en del av bruksretten til leiligheten.

Husorden

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at de blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Leiligheten og det som hører til denne, må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Gjentatte brudd på husordensregler kan føre til krav om fravikelse av eiendom (oppsigelse av andelseier). Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar. Husordensregler og vedtekter kan lastes ned fra Vibbo.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker, sparkesykler eller annet i inngangspartiene, utenfor egen inngangsdør, eller i felles ganger. I inngangspartier tillates plassering av inntil to barnevogner på samme side som oppslagstavler. Det tillates plassering av inntil to gåstoler (rullator) under trappen nederst i oppgang. Vogner må ikke være til hinder for vanlig adkomst.

Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. For små barn kan en slik aktivitet foregå på gressplenen tilknyttet lekeplassen. Aktiviteter på ballbanen skal avsluttes innen kl. 22:00.

All parkering og unødvendig kjøring på gangveier er forbudt. Det er kun tillatt med innkjøring for nødvendig av- og pålessing. Innkjøring forbudt mellom 22:00 og 07:00.

Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper og sengeklær.

Skilter og lignende kan bare settes opp etter søknad og godkjenning av styret.

Blomsterkasser skal være på innsiden av balkongbrystning.

Dører til kjeller, garasje, utebod og inngangsdører skal alltid være låst. Dørpumper må ikke koples fra. Ved lengre tids åpning på grunn av av- og pålessing må inngangsdøren bevoktes, slik at uvedkommende, samt skadedyr ikke får adgang.

Bad, WC, kjøkken, vannledninger og lufting

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningen ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir. Olje fra matlaging skal ikke tømmes i oppvaskkum eller WC, da dette fører til tette avløp og unødige utgifter for borettslaget.

NB! Rehabilitering av bad- og våtrom er fra 1.1.2012 ikke søknadspliktig til Oslo Plan- og Bygningsetat, dersom brannskillet ikke brytes. Arbeidene skal utføres av godkjente firmaer. Styret skal også varsles skriftlig om rehabiliteringsarbeider.

NB! Ved rehabilitering/ombygging av kjøkken skal det monteres komfyrvakt og lekkasjevarsler under oppvaskmaskin og varmtvannsbereder iht. forskrifter av 1.1.2013. Manglende montering av lovpålagt utstyr, kan føre til avkorting i forsikringsoppgjør ved evt. vannskade.

Dugnad

Dugnad avholdes etter behov i regi av styret ved velferdskomiteen. Komprimatorbil kommer om våren og evt. høsten og varsles ved oppslag slik at man kan kaste møbler, tre-materialer og annet inventar.

NB! Maling, bilbatterier, løsningsmidler, oljer og bildekk skal ikke kastes i container. Alle former for elektronikk og annet elektrisk materiell, hvite- og brunevarer må ikke kastes i container, men skal innleveres til elektronikk firmaer på Alnabru, eller kommunal gjenbruksstasjon. Glass, flasker, tøy, sko og klær kan leveres i returpunkt ved rundkjøringen på Inger Hagerups plass. Papp og papir leveres i vår egen container utenfor HP-25-29. Det er viktig at ovennevnte blir fulgt, slik at borettslaget ikke påføres unødvendige kostnader.

Balkonger

Fargen på rammene i innglassingen skal være RAL 3011 rød.

Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass pga. rømningsvei. Utstyr på balkongen skal ikke være høyere enn balkongbrystningen. Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill. Grilling på balkong bør begrenses av hensyn til naboer.

Utvendig solavskjerming

Solavskjermingen inngår i borettslagets felleseie.

Det er viktig at solavskjermingen brukes og vedlikeholdes iht. rundskriv av 31.01.2018: *Regler for bruk og vedlikehold av solavskjerming*. Rundskrivet ligger på Vibbo.

Kostnader som skyldes feil bruk av solavskjerming, skal dekkes av andelseier. Fjernkontroll for styring av solavskjerming skal følge leiligheten. Tap av fjernkontroll og programmering av ny fjernkontroll, må dekkes av andelseier.

Meldinger og henvendelser

Henvendelser fra styret eller OBOS til andelseier (beboer) på Vibbo eller ved rundskriv og oppslag, skal gjelde som husordenens bestemmelser. Henvendelser til styret i anledning husordenen skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke av styret.

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager.

Boring, banking, støyende oppussingsarbeider og musikkøvelser tillattes ikke mellom kl. 20:00 og kl. 08:00, på hverdager, og hele døgnet på søn-helligdager og høytidsdager. På lørdager er boring og banking tillatt mellom kl. 10.00 og 15.00. Ved store støyende ombyggingsarbeider skal alle naboer varsles. Denne type arbeider skal kun foregå mellom kl. 08.00 og 17:00 på hverdager.

Bruk av vaskemaskin med sentrifuge er ikke tillatt mellom kl. 23.00 og 08.00 alle dager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

TV og fiberkabel

Leieboeren må ikke foreta inngrep i kontaktene for fjernsyn og fiberkabel. Det må bare brukes godkjente kontakter og kabler.

Søppel

Nedkastluken skal kun brukes for søppel som skal kastes i henhold til kildesortering som gjelder for Oslo kommune. Det er beboers ansvar at man har lest og forstått orientering som er utstedt av Oslo kommunes renovasjonsetat, som er utdelt til samtlige andelseiere.

Det er strengt forbudt å kaste brennbare ting, matoljer, glass, metall og papir gjennom nedkastluken. Lukene skal alltid stenges forsvarlig etter bruk.

Plastposer med søppel skal alltid knytes med dobbel knute. Til matavfall benyttes dobbel pose og med dobbel knute.

Matavfall som blir liggende ute på fellesområder, skal ansvarlig plukke opp og kaste i henhold til kildesortering som gjelder for Oslo kommune. Dette for å hindre tiltrekking av skadedyr til eiendommen.

Øvrig avfall

Se punkt under dugnad.

Mating av dyr

Det er ikke tillatt å mate fugler fra egen balkong. Kast heller ikke mat ned på bakken, da dette tiltrekker skadedyr. Det er ikke lov å mate fugler eller andre ville dyr på fellesområder.

Utvendig fellesbod

Fellesboden skal kun benyttes til plassering av sykler, barnevogner, ski og annet sportsutstyr som er i bruk.

Rømningsveier mellom balkonger

Andelseier er ansvarlig for at rømningsveiene mot naboileiligheten er tilgjengelig uten hindring.
RØMNINGSVEIEN MÅ IKKE SPERRES.

Merking av ringepanel, postkasser og entrédør

Den enkelte andelseier er ansvarlig for korrekt merking. Navneskilt til ringepanel og postkasser bestilles skriftlig hos Oppsal Vaktmestersentral. Skiltene betales av borettslaget. Entrédører skal minst være merket med etternavn.

Ved utleie av leiligheten, skal andelseier betale for nye skilt til ringepanel og postkasse.

Trappeoppganger og kjellergang

Det er forbudt å hensette skotøy, ski, akebrett, barnevogner eller annet brennbart utenfor egen entrédør eller i fellesarealer iht. gjeldende brannforskrifter.

Dyrehold

Dyrehold tillates under forutsetning av særskilt søknad til styret og at erklæringen om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

GENERELL ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede, som holder en hund/katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden/katten skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.
2. Hunden/katten skal ikke luftes på borettslagets fellesarealer, herunder plener, sandkasser, lekeområder eller veier/plasser.
3. Dyr som anses som farlig av myndighetene, er ikke tillatt i borettslaget
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrapet på dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på borettslagets fellesområder o.l.
5. Dersom det kommer berettigede klager på at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Denne erklæring betraktes som en del av bruksretten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av denne. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den

.....
hund/katterase

.....
andelseier

.....
adresse

Denne erklæring ligger på Vibbo.

Garasjer

Til alle 3- og 4-roms leiligheter følger det med en garasje plass i kjelleren. Utleie av garasje plass er kun tillatt til andelseier i borettslaget. Andelseier som leier garasje plass, må være eier/bruker av motorkjøretøyet Særskilt kontrakt for utleie opprettes gjennom styret.

Andelseier av 2-roms leilighet som disponerer bil, kan få tildelt en reservert utendørs parkeringsplass etter søknad til styret.

Ladeplass for el-bil

Borettslaget disponerer 6 stk. ladeplasser for el-bil. Fast reservert plass inkl. bruk av strøm, kan leies etter søknad til styret. Andelseier som er tildelt reservert utendørs parkeringsplass skal ikke benytte gjesteparkering.

ORDENSREGLER FOR GARASJENE

1. Andelseier som er tildelt garasje plass skal ikke benytte gjesteparkering
2. Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler. Reparasjon og vask av biler er ikke tillatt. Bilen skal stå parkert på den plass som er anvist.
3. Bilen må holdes låst. Utleieren er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilen. Utleieren har ikke ansvar for skade som måtte bli påført p.g.a. kollisjoner i bygget eller som skyldes feilaktig parkering o.l.
4. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Leieren er ansvarlig for skader påført bygget, også for skader som skyldes hans familie eller folk ansatt i hans tjeneste.
5. Den enkelte leier må sørge for at plassen er fri for brennbart materiell. Papir, pussegarn osv. må ikke etterlates i garasjen.
6. Det er tillatt å lagre max 4 stk. bilhjul på plassen.
7. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene, og så langt inn mot bakvegg som mulig.
8. Disse ordensregler går inn som en del av bruksretten.
9. Hvis bilen ikke har registreringsnummer må navn og adresse på eieren klebes opp på vinduet.
10. Ved utkjøring skal man stoppe og vente til porten er lukket. Dette for å hindre at uvedkommende får adgang til garasjen. Følg også med etter innkjøring.
11. Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjene

Vedtekter

for Karlstua borettslag org nr 950 266 198 vedtatt på ordinær generalforsamling den 4.5.2006 med endring 13.5.2008, 5.5.2009, 6.5.2013, 4.5.2015, 13.10.2021, 3.5.2022, 3.5.2023, 06.05.2024 og 07.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Karlstua 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.

1-3 Kommunikasjon

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne.

Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

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) Utover det som er nedfelt i pkt. 2-1(3) er det ikke tillatt med juridiske personer.

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

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

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Disse kan bl.a. hentes ned fra Vibbo.no.

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 pkt. 2 i disse vedtektene.

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader 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 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 eiendomsmeidler 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. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Styret ønsker registrering av andelseiere som benytter seg av denne virksomheten.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Laderett

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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, trevinduer på balkongsiden, 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 nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense 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 vedlikeholdspunkt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Unntatt er trevinduer på balkongsiden.
- (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 vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Borettslaget må være godt forberedt på større framtidige rehabiliteringer. Laget har derfor et eget fond, øremerket for dette. Fondet bygges opp gjennom et påslag på de ordinære felleskostnadene. Bruk av fondets midler må være godkjent av generalforsamlingen.
- (5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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.

Ekstrakostnader som påføres borettslaget som følge av mislighold, skal i sin helhet dekkes av andelseier.

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og to år for de andre styremedlemmene. 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.

(4) Styret skal informere andelseierne om sin virksomhet og sine vedtak. Andelseierne skal, som hovedregel, ha rett til innsyn i styrets protokoll, med unntak av saker som gjelder andre navngitte personer eller familier. Styret kan etter konkret vurdering i det enkelte tilfelle også unnta andre saker som anses som særlig følsomme.

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 :
 - ✓ Styreleder for 1 år
 - ✓ Styremedlemmer for 2 år
 - ✓ Valgkomité for 1 år
 - ✓ Delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år
 - ✓ Styremedlem med vara til styret i Oppsal Vaktmestersentral for 1 år
 - ✓ Velferdsutvalg for 1 år
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

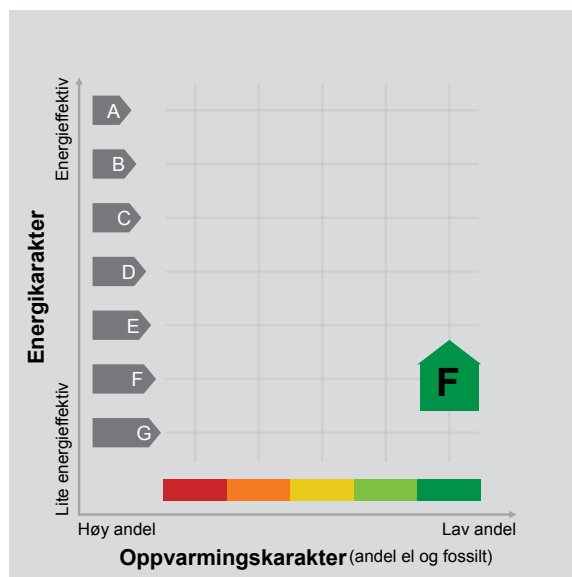
11-2 Forholdet til borettslovene

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

ENERGIATTEST



Adresse	Hagapynten 23
Postnummer	0673
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	219
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80687559
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-146418
Dato	16.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
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 Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





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](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng,

lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Nabolagsprofil

Hagapynten 23 - Nabolaget Karlstuen/Trosterudlia - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚇 Haugerud Linje 2	4 min 🚶 0.3 km
🚇 Haugerud T Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	4 min 🚶 0.3 km
🚇 Trosterud T-bane, buss	15 min 🚶 1.2 km
🚇 Bryn stasjon Linje L1	8 min 🚶 3.5 km
🚇 Helsfyr T-bane, buss	8 min 🚶 3.8 km

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	15 min 🚶 1.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 🚶 4.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

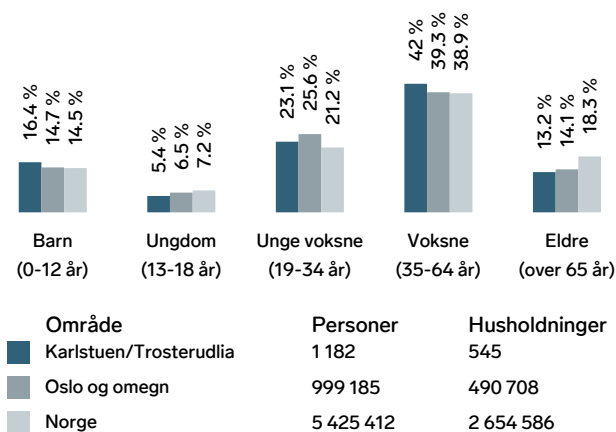
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Karlstua barnehage (1-5 år) 29 barn	2 min 🚶 0.2 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 🚶 0.4 km
Haugerudhagan barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 🚶 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Haugerud Senter Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Kiwi Hellerudveien	9 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



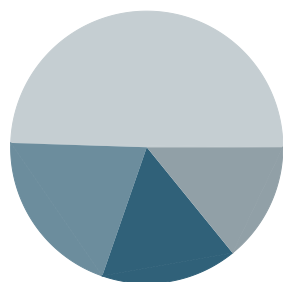
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

Haugerud idrettsanlegg	6 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, tenn...	0.5 km
Haugerudtunet sandvolleyball/basket	7 min
Ballspill	0.6 km
Fresh Fitness Haugerud	5 min
SATS Hellerud	10 min

Boligmasse



- 16% enebolig
- 14% rekkehus
- 49% blokk
- 20% annet

«Nærhet til Østmarka og til sentrum via t-banen.»

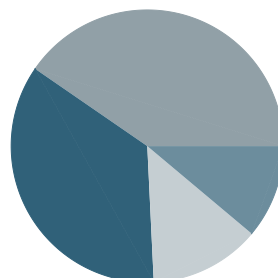
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Haugerud Senter	6 min
Vitusapotek Alna	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

- Karlstuen/Trosterudlia
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

