

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vestliveien 20 A, 0750 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 28, bnr. 946

 Andelsnummer 115

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 07.08.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 11410-1476

Referansenummer: Q1614

Autorisert foretak: FS Takst Seemann

Sertifisert Takstingeniør: Finn Seemann

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

FS Takst Seemann



Rapportansvarlig

Finn Seemann

Uavhengig Takstingeniør

finn@fstakst.no

975 37 178



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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Total renoverert leilighet i 2025.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021 og malte trevinduer med 3-lags glass fra 2024.

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2011 og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong på 14m² i betong og terrasse på 29m² med impregneret trevirke.

Terrasse ny i 2025.

Bygningsdelene som står under "Andre utvendige forhold" er ikke vurdert - kun beskrevet, utvendig forhold er borettslagets ansvar.

Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.

Betongsåle, fundamentert til faste masser.

Grunnmur i betong.

Ytterveggene er forblendet med teglstein, pussetfasader og fasadeplater.

Støpte dekker som etasjeskillere.

Flatt tak tekket med papp/folie.

Vinduer og balkongdør med isolerglass.

Støpte betongtrapper med banebelegg i trinnene og reposer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler

som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkong/terrasser og vinduer vurderes dersom

takstmannen finner det relevant for leiligheten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av fiskeben parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Fast montert garderobeskap entré og soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Våtrom er ny i 2025 og hultaking er unødvendig.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Våtrom er ny i 2025 og hultaking er unødvendig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp med integrert ventilator, vinskap, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter som er integrert i induksjonstopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

El-skap med automat sikringer.

Røykvarsler og brann sluknings apparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

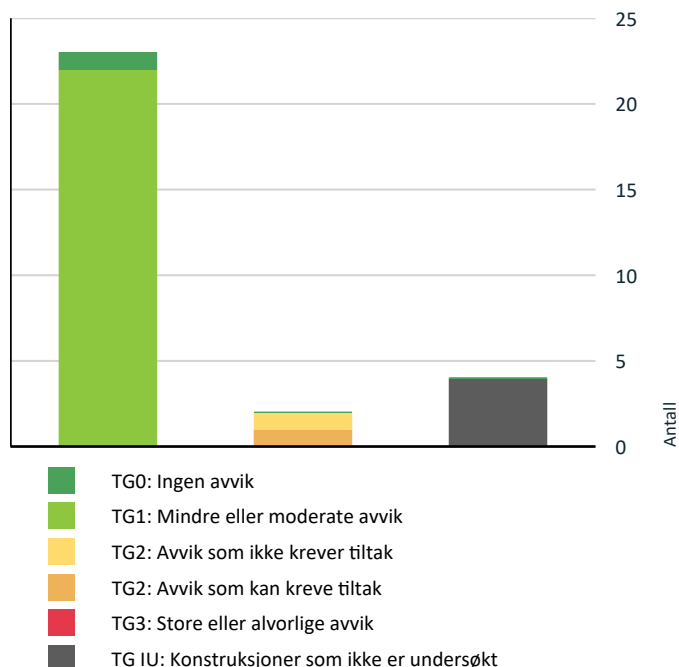
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkken flyttet til stue.

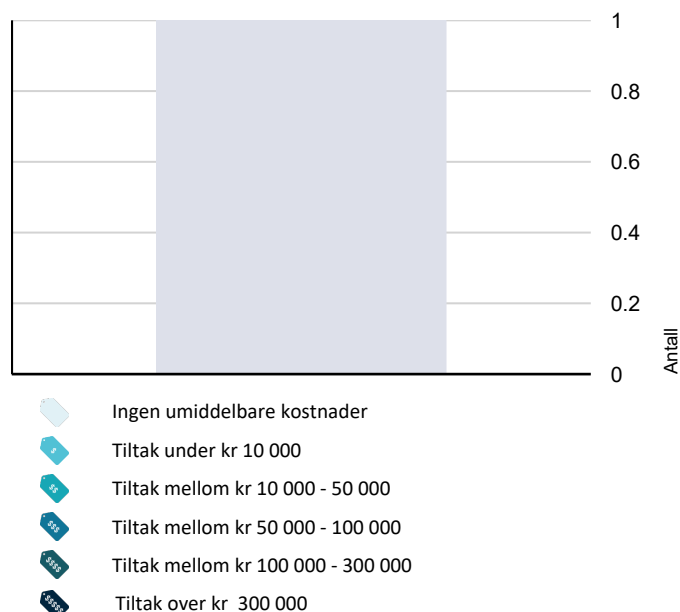
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1980

Standard

God standard.

Vedlikehold

Totalt renoverert innvendig i 2025.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021 og malte trevinduer med 3-lags glass fra 2024.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2011 og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 14m² i betong og terrasse på 29m² med impregneret trevirke.
Terrasse ny i 2025.

TG IU Andre utvendige forhold

Bygningsdelene som står under "Andre utvendige forhold" er ikke vurdert - kun beskrevet, utvendig forhold er borettslagets ansvar.

Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong.
Ytterveggene er forblendet med teglstein, pussetfasader og fasadeplater.
Støpte dekker som etasjeskillere.
Flatt tak tekket med papp/folie.
Vinduer og balkongdør med isolerglass.
Støpte betongtrapper med banebelegg i trinnene og reposer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkong/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av fiskeben parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Fast montert garderobeskap entré og soverommene.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom er ny i 2025 og hultaking er unødvendig.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom er ny i 2025 og hultaking er unødvendig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp med integrert ventilator, vinskap, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter som er integrert i induksjonstopp.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

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.

Røykvarsler og brann sluknings apparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

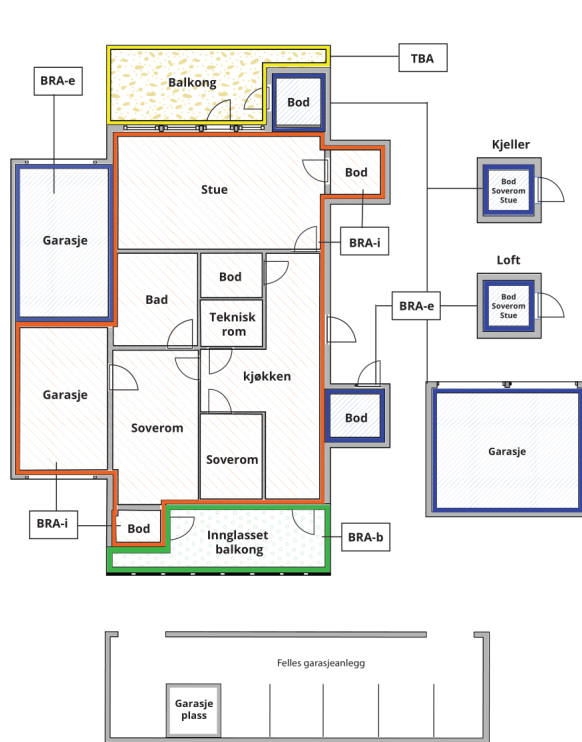
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	99			99	43
Kjeller		4		4	
SUM	99	4			43
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Bad 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjøkken flyttet til stue.

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?

Kommentar: Totalt renover i 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	99	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Finn Seemann	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	946		0	8557.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestliveien 20 A

Hjemmelshaver

Rønningen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RØNNINGEN BORETTSLAG	950442433			Fraz Nayaab

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

115

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Med beliggenhet i Vestliveien 20A bor du i et av de mest attraktive og familievennlige områdene på Lysejordet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

1 biloppstillingsplass i felles garasje medfølger leiligheten.

Se grunnboken. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	

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 for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QI1614>

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

Vestliveien 20A, 0750 OSLO

18 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vestliveien 20A

Postadresse

Vestliveien 20A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

annet, Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Fraz, Nayaab

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

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er lagt 2 stk nye sluk og nytt avløp til Wc x 2, kjøkken, servant x 2 og vaskemaskin disse er tilkoble eksisterende rør i gulv. Det er lagt nye rør i rør fra eksisterende stoppekraner og til nytt fordelerskap og til wc x 2 Dusj, badekar, servant x 2, vaskemaskin. og kjøkken. Det er montert tese vegg sisterner med sealingbag, det er montert vannstoppeventil med føler ledning under kum og oppvaskmaskin. Det er lagt sveisemembran i gulv og Aqua pro våtromsplater som er sparklet og malt over. Inspeksjonsluke for rør er plassert ved badekar. Badet er bygget opp av ENK til Mege Aleisa Rørlegger arbeid gjort av AE RØR AS Sveisemembran av MEMBRAN OG LINOLEUM SIMONEN ENK Elektrikker Rett Elektro AS

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AE RØR AS og Mege Aleisa ENK

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt nye kurser, bryter og lampepunkter.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rett elektro AS

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

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

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2025

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



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

Kjøkken er flyttet ut i tidligere bod/omklæringsrom. Tidligere kjøkken er omgjort til soverom.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mege Aleisa ENK

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

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:

Kjøkken er flyttet ut i tidligere bod/omklæringsrom. Tidligere kjøkken er omgjort til soverom.

Det er Skjevheter på parkett. Alle gulv utenom et soverom er avrettet med avretningsmasse, men det kan likevel forekomme bevegelser og skjevheter.

Leiligheten er helmalt og sparklet, da det er eldre bygg kan det forekomme ujevnheter i sparkel, maling, fug og overganger.

Leiligheten er vasket til visning og vil ikke bli ytterligere vasket.

Det foreligger papirer på utført arbeid.

**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 95180349

Egenerklæringsskjema

Name

Fraz, Nayaab

Date

2025-08-18

Identification

 **bankID** Fraz, Nayaab



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Fraz, Nayaab

18/08-2025
19:14:56

BANKID



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 487

RØNNINGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RØNNINGEN 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:

1. april 2025 kl. 18:00, Møllestua, Møllefaret 46A (Underetasjen).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i RØNNINGEN 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.

Forslag til vedtak

Marie Haugen Moesman er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørnar Nesse
- Liv Hukset Wang

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Kapstad
- Karen Dyveke Lem Hetland
- Lasse Furuseth
- Petter Brandal

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Andreas Rindal Ellingsen
- Magne Aarvik

Valg av 6 trafikk - og miljøutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som trafikk - og miljøutvalg:

- Aage Ertzeid
- Andreas Momme Jensen
- Andreas Rindal Ellingsen
- Christian Kjølseth
- Hanne Eilhardt Pedersen
- Steinar Kjetil Johansen

Valg av 1 delegert hovseter vaktmestersentral Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert hovseter vaktmestersentral:

- Marie Haugen Moesman

Valg av 1 varadelegert hovseter vaktmestersentral Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert hovseter vaktmestersentral:

- Tore Georg Braathen

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomite'Rønningen Borettslag 2025.pdf

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marie Haugen Moesman

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tore Georg Braathen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marie Haugen Moesman	Vestliveien 20 C
Nestleder	Tore Georg Braathen	Møllefare 14 C
Styremedlem	Erik Høygaard	Vestliveien 20 C
Styremedlem	Line Torkildsen Stang	Møllefare 28 B
Styremedlem	Bjørnar Føleide Nesse	Møllefare 30 C
Varamedlem	Petter Brandal	Møllefare 22 B
Varamedlem	Lasse Furuseth	Vestliveien 26 D
Varamedlem	Karen Dyveke Lem Hetland	Møllefare 30 E
Varamedlem	Hilde Kapstad	Vestliveien 30 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Marie Haugen Moesman Vestliveien 20 C

Varadelegert
Tore Georg Braathen Møllefare 14 C

Valgkomiteen

Magne Aarvik Møllefare 30 F
Andreas Rindal Ellingsen Vestliveien 28 C

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert
Marie Haugen Moesman Vestliveien 20 C

Varadelegert
Tore Georg Braathen Møllefare 14 C

Medlemmer i Trafikk- og miljøutvalget

Steinar Kjetil Johansen Møllefare 22 C
Hanne Eilhardt Pedersen Møllefare 14 C
Aage Ertzeid Vestliveien 24 B
Henning Gravnås Vestliveien 26 F
Ulrikke Selmer Møllefare 18 E
Andreas Rindal Ellingsen Vestliveien 28 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post ronningen@styrerommet.no. Se Rønningen Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/ronningen> for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Rønningen Borettslag

Borettslaget består av 170 andelsleiligheter.

Rønningen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950442433, og ligger i bydel Ullern og Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 946 979 980 981

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Rønningen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter og flere befaringer.

Husleie

Det er ingen økning i felleskostnadene f.o.m. 01.01.2025.

Vedlikehold 2024

Det er skiftet ut i alt 49 vinduer samt utført murerarbeid på rekkehus og på skillevegger i garasjene. I terrasseblokkene er det byttet ut 20 inngangsdører til leilighetene.

Planlagt vedlikehold 2025

Fortsette utskifting av inngangsdører til leilighetene i terrasseblokkene. Internkontroll elektro på fellesområdene i borettslaget. Diverse murerarbeid og utskifting av råttent treverk. Begynne fornyelse av belysningen i kjellerbodene.

Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av den enkeltes leilighet må besørges av andelseier. Det er spesielt viktig at vegger og gulv i våtrom holdes vedlike. Kostnader til utbedring av skader som skyldes dårlig vedlikehold, må bekostes av andelseier. Det gjelder også følgeskader i naboileiligheter. Egenandel på forsikring ved skadeoppgjør pga. lekkasjer fra oppvaskmaskin eller vaskemaskin blir belastet andelseier. Husk å sjekke slanger og tilkoblinger. Steng vanntilførselen når maskinen ikke er i bruk.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utskiftning av noen flere vinduer enn budsjettert. I tillegg vises det til eiendomsskatt som normalt ikke budsjetteres.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Borettslaget har byttet forsikringsselskap fra 17.02.2025 fra Tryg til IF. Kostnad til forsikring er budsjettet deretter.

Lån

Rønningen Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med månedlige forfall flytende rentesats på 6,1% per 26.02.2025. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4% fra 01.01.2025.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på ingen økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Rønningen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rønningen 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, 4. Mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

RØNNINGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 442 433, KUNDENR. 487

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 fratrasket 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

		2024	2023
	Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 860 530	3 194 783
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		728 270	359 463
Tilbakeføring av avskrivning	15	7 459	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-179 006	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-663 009	-649 844
Innsk. øremerk. bankkto		-3 950	-5 183
Økning egenkapital i fellesanlegg		58 608	-38 689
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-51 629	-334 253
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 808 901	2 860 530
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 436 057	3 152 984
Kortsiktig gjeld		-627 156	-292 454
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 808 901	2 860 530

RØNNINGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 442 433, KUNDENR. 487

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 253 148	9 873 356	9 750 000	9 750 000
Andre inntekter	3	307 765	262 620	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 560 913	10 135 976	9 750 000	9 750 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-130 709	-101 626	-101 000	-101 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-7 459	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 375	-12 375	-15 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-208 125	-197 650	-212 000	-223 000
Konsulenthonorar	7	-8 141	-39 332	-35 000	-35 000
Kontingenter		-34 000	-34 000	-34 000	-34 000
Drift og vedlikehold	8	-2 761 080	-3 124 717	-2 325 000	-2 345 000
Forsikringer		-943 232	-797 040	-880 000	-920 000
Kommunale avgifter	9	-2 578 011	-2 479 026	-2 070 000	-2 346 000
Energi/fyring		-517 201	-540 026	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 013 172	-912 166	-950 000	-974 000
Andre driftskostnader	10	-1 050 230	-973 661	-1 128 000	-1 170 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 513 735	-9 461 618	-8 800 000	-9 212 000
DRIFTSRESULTAT		1 047 178	674 358	950 000	538 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	92 611	68 972	0	0
Finanskostnader	12	-411 518	-383 867	-420 000	-389 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-318 907	-314 895	-420 000	-389 000
ÅRSRESULTAT		728 270	359 463	530 000	149 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		728 270	359 463		

RØNNINGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 442 433, KUNDENR. 487

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 651 000	47 651 000
Tomt		1 616 742	1 616 742
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	386 103	444 711
Andre varige driftsmidler	15	253 063	81 516
Miljøbankkonto, øremerket		40 177	164 417
SUM ANLEGGSMIDLER		49 947 085	49 958 385
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		266 754	252 408
Andre kortsiktige fordringer	16	2 988	0
Driftskonto OBOS-banken		2 491 863	1 467 414
Sparekonto OBOS-banken		674 452	1 433 162
SUM OMLØPSMIDLER		3 436 057	3 152 984
SUM EIENDELER		53 383 142	53 111 369
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 170 * 100		17 000	17 000
Opptjent egenkapital		31 493 883	30 765 613
SUM EGENKAPITAL		31 510 883	30 782 613
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 388 972	7 051 981
Borettsinnskudd	18	14 820 000	14 820 000
Annen langsiktig gjeld	19	6 000	6 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	30 131	158 321
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 245 103	22 036 302

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		625 026	202 396
Påløpte renter		2 130	37 045
Påløpte avdrag		0	53 013
SUM KORTSIKTIG GJELD		627 156	292 454

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 383 142	53 111 369
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	39 460 812	39 460 812
Garantiansvar	14	470 770	586 907

Oslo, 26.02.2025

Styret i Rønningen Borettslag

Marie Haugen

Moesman /s/

Erik Høygaard /s/

Bjørnar Nesse /s/

Line Torkildsen Stang /s/

Tore Georg Braathen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 909 832
Kabel-TV	652 800
Eiendomsskatt	502 992
Trappevask	150 912
Leietillegg for påbygg	36 612
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	10 253 148

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger (vaskeripenger)	16 733
Innbetalinger ifbm lading av EL-bil	125 216
Miljøfond	164 416
Nøkler	1 400
SUM ANDRE INNTEKTER	307 765

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Bredbånd	-2 988
Naturalytelser speilkonto	2 988
Arbeidsgiveravgift	-35 671
Personalforsikring	-95 038

SUM PERSONALKOSTNADER	-130 709
------------------------------	-----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 741
Weltz Prosjektledelse	-3 400

SUM KONSULENTHONORAR	-8 141
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 149 533
Drift/vedlikehold VVS	-193 123
Drift/vedlikehold elektro	-14 867
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-119 822
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 640
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-203 826
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-6 895

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 761 080
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-499 337
Vann- og avløpsavgift	-1 390 111
Feieavgift	-13 600
Renovasjonsavgift	-674 963
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 578 011

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-65 435
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 442
Verktøy og redskaper	-359
Driftsmateriell	-125
Lyspærer og sikringer	-5 221
Vaktmestertjenester	-791 674
Renhold ved firmaer	-159 425
Andre fremmede tjenester	-3 967
Trykksaker	-5 922
Andre kontorkostnader	-1 995
Porto	-25
Gaver	-585
Bank- og kortgebyr	-3 056
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 050 230

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 767
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75 240
Andre renteinntekter	12 604
SUM FINANSINNTEKTER	92 611

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-411 321
Renter på leverandørgjeld	-197
SUM FINANSKOSTNADER	-411 518

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1980	47 651 000
SUM BYGNINGER	47 651 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.28/bnr.946, 979, 980 og 981.

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

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

Selskapet eier 17,76 % / deler av Hovseter Vaktmestersentral (HVS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i HVS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i HVS og utgjør kr 470 770.

Selskapets andel i HVS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i HVS er inntatt i resultatregnskapet kto 674 "Vaktmestertjenester". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin			
Tilgang 2015	41 625		
Avskrevet tidligere	-41 624		
			1
Treningspark			
Tilgang 2024	179 006		
Avskrevet i år	-7 459		
			171 548
Innskudd garasje			
Kostpris	6 000		
			6 000
Garasjeanlegg			
Kostpris	75 515		
			75 515
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			253 063
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-7 459

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon for bredbåndkostnader	2 988
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 988

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 23 år.

	-13 263	
Opprinnelig 2009	921	
Nedbetalt tidligere	6 211 940	
Nedbetalt i år	663 009	
		-6 388 972
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 388 972

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980 -14 738 100

Øket 2000 -81 900

SUM BORETTSINNSKUDD -14 820 000**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -6 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -6 000**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -30 131

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -30 131**NOTE: 21**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 820 000
Pantelån	6 388 972
TOTALT	21 208 972

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

Bygninger	47 651 000
Tomt	1 616 742
TOTALT	49 267 742

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF FORSIKRING med polisenummer 6239468. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 - Det er skiftet ut i alt 49 vinduer samt utført murerarbeid på rekkehus og på skillevegger i garasjene. I terrasseblokkene er det byttet ut 20 inngangsdører til leilighetene.

2023 - Det er skiftet ut i alt 98 vinduer samt utført murerarbeid på rekkehus og på skillevegger i garasjen i Møllefaret.

Panel er ferdiglagt i takene i de 6 resterende inngangspartier i blokkene.

Nytt dekke på 2 lekeplasser i Vestliveien. Ny tørketrommel i vaskeriet i Vestliveien. Maling av tak på utbygg i 4 rekkehus. Inspeksjon og rensing av samtlige avløpsrør i terrasseblokkene.

2022 - Det er blitt skiftet ut endel av de resterende, gamle vinduene, i alt 60 stk. Noen av endeveggene på blokkene og rekkehusene er blitt vasket. Utsifting til led-lys i oppgangene i terrasseblokkene samt 8 nye lamper i garasjetaket i Vestliveien.

Rehabilitering av murkanter på rekkehus. Oppgradering av 2 lekeplasser i Møllefaret med nytt dekke og huske. Det er montert ny vaskemaskin i vaskeriet i Møllefaret. 2 nye selvlukkende bommer er montert i borettslaget, en i Møllefaret og en i Vestliveien. Ny avtale med Telenor, abonnementet Frihet M, samt oppgradert med nye dekodere, modem og rutere.

2021 – De store stuevinduerne er byttet ut med nye med 3-lags glass fra NorDan. Samtidig ble isolasjonen og panel skiftet i veggen der det store stuevinduet står. Dessuten har det vært utskifting av en del av de mindre vinduene. Nytt lekeapparat ble satt opp på lekeplassen i Vestliveien. Endel murerarbeid er utført på rekkehus og i garasjeanlegget i Vestliveien. Steintrappene er blitt utbedret.

2020 - Det er byttet 3 dører på blokka i Vestliveien, døren på endeveggen i 20A, døren inn til vaskeriet i 20C samt døren til garasjen. En del vinduer og dører er skiftet ut. Det er lagt nytt dekke på 3 lekeplasser i Møllefaret.

2019 - Det er montert ekstra belysning i garasjen i Møllefaret. Ferdigstilt infrastruktur for Elbil-lading i garasjeanleggene. Charge365 drifter ladesystemet for borettslaget. Samlepostkasser for rekkehusene samlet på 7 stativer rundt i borettslaget. Undersøkelse av fiberplatene på bodene til rekkehusene av Obos Prosjekt, prøvene viste at de ikke inneholder asbest. Det er blitt skiftet ut en del dører og vinduer.

2018 - Det er blitt byttet 3 dører mellom blokkene i Møllefaret, døren ned til garasjen, døren inn til vaskeriet i 26 A og døren til underetasjen i 14 C. Steniplatene på endeveggene til terrasseblokkene og rekkehusene i Møllefaret er blitt vasket. Takene på inngangspartiene i blokkene er blitt rehabilitert med nye takrenner. Vi har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan fra OPAK. Det er blitt skiftet ut en del dører og vinduer i borettslaget.

2017 - Oppgangene i terrasseblokkene er blitt malt. Det er blitt skiftet ut en del vinduer og dører i rekkehusene og i terrasseblokkene. Endeveggene bestående av Steniplater på terrasseblokken og på rekkehusene i Vestliveien, er blitt vasket.

2016 - Det er blitt skiftet ut noen inngangsdører i rekkehus samt terrassedører og vinduer i borettslaget. I Møllefaret er det montert ny garasjeport. Firmaet Aktiv Brannvern har skiftet ut brannvernutstyr i samtlige boenheter. Det er montert ekstra belysning med sensor i garasjeanlegget i Vestliveien.

2015 - Det er blitt skiftet ut en del inngangsdører i rekkehus, samt en del terrassedører og vinduer i borettslaget. I terrasseblokkene har det blitt skiftet ut 9 røykluker og på rekkehusene har det blitt montert stigesikring på takene, begge deler er foretatt etter krav fra Brann og Redningsetaten. Det er blitt skiftet til automatsikringer i 3 store sikringsskap for fellesstrøm samt i 3 ventilatorskap i blokkene. I Vestliveien har det blitt montert ny garasjeport og ny vaskemaskin i vaskeriet.

2014 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Rehabilitering av murkanter over terrasser på enkelte rekkehus.

2013 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Innvendig trapp ned til garasjen i Møllefareet er flislagt og inngangsdør vis a vis denne trappen er skiftet ut. Ventilasjonsskanalene i terrasseblokkene er blitt rensset. Tørkevifte er installert i vaskeriet i Møllefareet.

2012 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Det er satt inn 3 nye inngangsdører i Vestliveien 20 med nytt callinganlegg. Det er blitt drenert ved Møllefareet 26 D og Vestliveien 30 A. Ved garasjenedkjørselen i Møllefareet 14 er det satt opp støttemur p.g.a. rasfare.

2011 - Utskifting av 7 inngangsdører inkludert callinganlegg i terrasseblokkene i Møllefareet 14 og 26. Drenering rundt 6 rekkehus i Møllefareet 30 B-G. Fortsatt utskifting av vinduer og terrassedører.

2010 - Installering av HD-dekoder med opptaksmuligheter, modem og oppgraderte bredbåndshastigheter samt utvidet programpakke, totalt 47 kanaler. Gowens Engros har foretatt kontroll av brannvernutstyret i samtlige boenheter. Montering av avfallsbrønner og miljøskap i forbindelse med oppstart av kildesortering.

2009 - Fortsatt utskifting av vinduer og terrassedører samt installering av dørlukkere på alle brannndører i underetasjen i terrasseblokkene.

2008 - Utskifting av noen vinduer og terrassedører samt bytte av panel på værutsatte vegger på endel rekkehus.

2007 - Oppgradering av uteområdene i Møllefareet. Installering av 2 røykvarslere samt brannslange i hver boenhet.

2006 - Utskiftning av varmtvannsbeholdere i terrasseblokkene. Oppgradering av eksisterende belysning i garasjeanleggene. Fullført rehabilitering av terrassene i Møllefareet.

2005 - Omtekking av resterende tak i Møllefareet. Oppgradering av uteområdene i Vestliveien.

2004 - Omtekking av samtlige tak i Vestliveien, samt en fjerdedel i Møllefareet. 2002 - Skiftet sirkulasjonsledning i blokk i Møllefareet.

2001 - Oppgradert lekeplasser. Fullført rehabilitering av terrasser i Vestliveien.

2000 - Startet rehabilitering av terrasser. Utskifting av varmtvannsberedere i rekkehus. Oppgradering av antenneanlegg, tilgang til Internett via kabel.

1999 - Garasjeveggene er malt. Fortsatt arbeidet med utvendig beising. Drenering ved rekkehus i Møllefareet.

1998 - Rengjøring av ventilasjonsanlegget i terrasseblokkene. "

1997 - Noen av trafikkbommene er utskiftet. Omtrekking av tak over samtlige tak over inngangspartier i blokkene. Utskifting bodvegger/panel. Skiftet drivverk og støy dempet garasjeporter.

1996 - Panelt bodvegger og utbedret taksluk. Igangsatt utbedring av betongskader, samt maling/beising av fasader på terrasseblokkene. Nye lekeapparater på noen av lekeplassene.

1995 - Inngangspartier og trappeavsatser er utbedret og flislagt.

1994 - Rehabilitering av gavlvegger påbegynt. Lekeplassen i Vestliveien rehabilitert.

1993 - Sirkulasjonsledning for varmtvann skiftet.

1987 - Påbyggingsarbeider på enkelte leiligheter.

1985 - Borettslagets tomt kjøpt. Nye lekeapparater på lekeplassene. antenneanlegget oppgradert. Garasjeport skiftet ut.

1984 - Nye vaskemaskiner og tørketromler installert. Gatelys montert og lekeplass opparbeidet på Øvre Rønningen.

1983 - 15 nye parkeringsplasser opprettet. Anskaffet benker, stativer og stikkontakter i garasjene.

1981 - Fortau anlagt mot borettslagets eiendom i Møllefaret

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 498 980	5 143 020	4 499 000	4 001 000
Avgiftspliktige inntekter		304 300	217 299	160 000	160 000
Andre inntekter	3	66 204	96 091	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 869 484	5 456 410	4 709 000	4 211 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 246 368	-2 464 261	-3 119 000	-3 284 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	12	-106 002	-91 561	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-70 813	-51 388	-40 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-119 260	-114 455	-120 200	-128 000
Konsulenthonorar	7	-44 694	-142 013	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-13 198	-38 477	-150 000	-25 000
Forsikringer		-110 518	-105 686	-90 000	-136 000
Energi/fyring		-50 927	-63 678	-80 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-1 287 902	-1 951 851	-1 109 000	-1 193 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 269 681	-5 243 369	-5 113 200	-5 281 000
DRIFTSRESULTAT		-400 197	213 041	-404 200	-1 070 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	70 600	35 943	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-396	-4	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		70 205	35 939	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		-329 992	248 980	-394 200	-1 060 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	248 980		
Fra opptjent egenkapital		-329 992	0		

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	145 449	201 451
Langsiktige fordringer		66 762	66 762
SUM ANLEGGSMIDLER		212 211	268 213
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		890	1 016
Kundefordringer		72 325	70
Forskuddsbetalte kostnader		4 707	4 598
Andre kortsiktige fordringer	13	201	3 678
Driftskonto OBOS-banken		571 483	279 625
Driftskonto OBOS-banken II		18 717	6 989
Skattetrekkskonto OBOS-banken		78 391	111 773
Sparekonto OBOS-banken		1 685 359	2 772 848
SUM OMLØPSMIDLER		2 432 073	3 180 596
SUM EIENDELER		2 644 283	3 448 809
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 173 513	2 861 901
SUM EGENKAPITAL	14	2 173 513	2 861 901
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		49 797	114 730
Skyldige offentlige avgifter	15	154 912	224 016
Annen kortsiktig gjeld	16	266 061	248 161
SUM KORTSIKTIG GJELD		470 770	586 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 644 283	3 448 809
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer foreslås:

Leder	Marie Haugen Moesman	Vestliveien 20 C
Nestleder	Tore Georg Braathen	Møllefaret 14 C
Styremedlem	Erik Høygaard	Vestliveien 20 C
Styremedlem	Bjørnar Nesse	Møllefaret 30 C
Styremedlem (ny)	Liv Hukset Wang	Møllefaret 24 B

B. Som varamedlemmer foreslås:

Varamedlem	Petter Brandal	Møllefaret 22 B
Varamedlem	Lasse Furuseth	Vestliveien 26 D
Varamedlem	Karen Dyveke Lem Hetland	Møllefaret 30 E
Varamedlem	Hilde Kapstad	Vestliveien 30 C

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Marie Haugen Moesman	Vestliveien 20 C
----------------------	------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tore Georg Braathen	Møllefaret 14 C
---------------------	-----------------

D. Som valgkomité foreslås:

Magne Aarvik	Møllefaret 30 F
Andreas Rindal Ellingsen	Vestliveien 28 C

E. Valg av 1 delegert med vara til årsmøte i Hovsetersentral for 1 år

Marie Haugen Moesman

Vestliveien 20 C

Tore Georg Braathen

Møllefaret 14 C

F. Valg av medlemmer til Trafikk- og miljøutvalget for 1 år

Steinar Kjetil Johansen

Møllefaret 22 C

Hanne Eilhardt Pedersen

Møllefaret 14 C

Aage Ertzeid

Vestliveien 24 B

Christian Kjølseth (ny)

Vestliveien 20B

Andreas Momme Jensen (ny)

Møllefaret 12B

Andreas Rindal Ellingsen

Vestliveien 28 C

3.3.2025

I valgkomiteen for Rønningen Borettslag



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 487 Selskapsnavn: RØNNINGEN 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 RØNNINGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950442433

Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Møllestua, Møllefare 46A (Underetasjen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 26

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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.

Forslag til vedtak:

Marie Haugen Moesman er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Christian Kjølseth og Tove Boquist foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Liv Hukset Wang

Bjørnar Nesse

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Liv Hukset Wang

Bjørnar Nesse

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Petter Brandal

Lasse Furuseth

Hilde Kapstad

Karen Dyveke Lem Hetland

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Petter Brandal

Lasse Furuseth

Hilde Kapstad

Karen Dyveke Lem Hetland

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Rindal Ellingsen
Magne Aarvik

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Andreas Rindal Ellingsen
Magne Aarvik

Trafikk - og miljøutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Eilhardt Pedersen
Andreas Rindal Ellingsen
Aage Ertzeid
Steinar Kjetil Johansen
Christian Kjølseth
Andreas Momme Jensen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Hanne Eilhardt Pedersen
Andreas Rindal Ellingsen
Aage Ertzeid
Steinar Kjetil Johansen
Christian Kjølseth
Andreas Momme Jensen

Delegert Hovseter vaktmestersentral (1 år)

Følgende ble valgt:
Marie Haugen Moesman

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Marie Haugen Moesman

Varadelegert Hovseter vaktmestersentral (1 år)

Følgende ble valgt:
Tore Georg Braathen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Tore Georg Braathen

8. 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:

Marie Haugen Moesman

Følgende stilte til valg:

Marie Haugen Moesman

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tore Georg Braathen

Følgende stilte til valg:

Tore Georg Braathen

Vedtekter

for Rønningen Borettslag org nr 950442433 vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.05.2006, endret 06.05.2013 og sist endret 13.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rønningen 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) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. 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 uten godkjenning.

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

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

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

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 radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter 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.

(9) Ytre forandringer/tilbygg av leiligheten kan ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, varmtvannsberdere, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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.

HUSORDENSREGLER FOR RØNNINGEN BORETTSLAG

vedtatt på generalforsamlingen 24.04.1985 m/endringer på generalforsamling 06.05.1993, 15.05.2006, 14.05.2007, 03.05.2011, 12.05.2016 og 23.05.2017.

INNHold:

1. Innledning
2. Regelverk
3. Styret
4. Øvrige Utvalg
5. Henvendelser til styret/utvalgene
6. Fasader og vedlikehold
7. Bruk av leilighet og andre rom
8. Bruk av veranda/terrasse
9. Ildsteder
10. Fellesrom og oppganger
11. Bruk av vaskeriet
12. Søppel
13. Dyrehold
14. Fellesområder
15. Parkering, kjøring
16. Bruk av garasje
17. Endringer av husordensreglene
18. Tolking av husordensreglene

1. INNLEDNING

1.1 Borettslagets navn er RØNNINGEN BORETTSLAG.

Borettslaget er tilknyttet OBOS og er et andelslag med begrenset ansvar.

- 1.2 Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av innkrevde felleskostnader. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning for slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler.
- 1.3 Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygiene i hjemmet og på borettslagets område.

2. REGELVERK

2.1 Følgende regler gjelder for Rønningen Borettslag:

1. Borettsloven
2. De til en hver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene
4. Generalforsamlingsvedtak
5. Styrevedtak (ofte bekjentgjort gjennom rundskriv)

- 2.2 Brudd på reglene i pkt 2.1 kan medføre at borettslagets styre sier opp den ansvarlige andelseier.
- 2.3 Den ansvarlige andelseier har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

3. STYRET

Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt slik vedtektene for borettslaget tilknyttet OBOS § 8-1 foreskriver. Styret har fem - 5 medlemmer.

4. ØVRIGE UTVALG

4.1 Følgende utvalg skal velges av Generalforsamlingen:

1. Trafikk- og miljøutvalg for Øvre Rønningen
2. Trafikk- og miljøutvalg for Nedre Rønningen

- 4.2 Hvert utvalg bør ha minst 3 - tre medlemmer.
- 4.3 Trafikk- og miljøutvalget er i alle spørsmål underlagt styret.
- 4.4 Trafikk- og miljøutvalget har ansvaret for dugnader, trafikkregulering, parkering, grøntarealer, lekeplasser og sosiale tiltak, som for eksempel juletefest.

5. HENVENDELSER TIL STYRET/UTVALGENE

- 5.1 Forslag til saker som ønskes behandlet av styret/utvalgene må leveres skriftlig.

6. FASADER OG VEDLIKEHOLD

- 6.1 For å gjennomføre utvendige bygningsmessige endringer, må man søke styret om godkjenning. Andelseier er ansvarlig for rimelig vedlikehold av egen leilighet, jfr. vedtektene § 5.1. I tillegg har andelseierne selv ansvar for at utbedring av våtrom og elektriske installasjoner utføres på en forskriftsmessig måte.
- 6.2 Borettslagets farger er rødt og mørkebrunt på treverk og hvitt på murvegger. Andre farger er ikke tillatt på bygningenes fasader og gjerder. Unntatt er inngangsdørene til rekkehusene som også kan være grønne (opprinnelig farge) eller mørk blå. Beboerne har selv ansvar for å utføre beisning / maling av fasader, vinduer, dører og gjerder. Ta kontakt med styret for å få beis/maling til dette.

7. BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM

- 7.1 Det skal i alminnelighet være ro mellom kl 23.00 og kl 06.00. Sang og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 21.00 til kl 08.00. Vis hensyn.
- 7.2 Banking og boring i vegger må ikke foretas i tiden 21.00 og 08.00, og ellers utføres til minst mulig sjenanse for naboene.
- 7.3 Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp.
- 7.4 Det må ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker.
- 7.5 Leiligheten må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre.

Eksempelvis bør man:

- ikke støye i oppganger,
- varsle naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Lufteventilene over vinduene i terrasseblokkene må aldri lukkes helt igjen på grunn av den mekaniske ventilasjonen.

- 7.7 Det skal være minst 2 røykvarslere i hver terrasseleilighet og minst en røykvarslere i hver etasje i rekkehusene. Alle leiligheter skal ha brannslange. Røykvarslere og brannslange kontrolleres jevnlig av eksternt firma. Røykvarslere og brannslangen tilhører leiligheten og må ikke fjernes. Det er andelseierens ansvar at det installerte utstyret er på plass i leiligheten og andelseieren må erstatte dette utstyret dersom det er fjernet eller har blitt ødelagt.
- 7.8 PVR-dekoderen og internetmodemet fra Canal Digital tilhører leiligheten og må ikke medtas ved evt. flytting. Det er andelseierens ansvar at det installerte utstyret er på plass i leiligheten og andelseieren må erstatte dette utstyret dersom det er fjernet eller har blitt ødelagt.
- 7.9 Skader på kabler / kontakter / telefon til callinganlegget i terrasseblokkene eller på kabler / kontakter til TV- og internetanlegget i leilighetene, er andelseierens ansvar.

8. BRUK AV VERANDA / TERRASSE / HAGE / FELLESAREAL

- 8.1 Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover veranda/terrassekanten.
- 8.2 Utegrilling kan bare skje så langt det ikke er til sjenanse for naboene. På grunn av den spesielle ventilasjonsordningen i blokkene og brannfaren på verandaene/ terrassene, må det ikke grilles med tennvæske.

9. ILDSTEDER

- 9.1 Det må ikke nyttes annet enn fast brensel på ildstedene.

10. FELLESROM OG OPPGANGER

- 10.1 Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i fellesrom eller kjellerrom. Barnevogner kan settes i rom like innenfor utgangsdør. Det er forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder og scootere eller lignende maskiner i kjellerbodene. Husk at brannforskriftene må følges. Dører til kjellere og andre fellesrom skal alltid holdes låst.
- 10.2 Det skal være navneskilt på postkasser og på porttelefonablået ved utgangsdør i terrasseblokkene. For å få et enhetlig inntrykk, skal disse navneskiltene være hvite på postkassene og blanke med sort skrift på porttelefonablået. Leilighetsnummer skal stå på navneskiltene på postkassene. Skiltene til porttelefonablået skal bestilles fra Data Call AS – se oppslag i oppgang.

11. BRUK AV VASKERIET

- 11.1 Vaskeriene i terrasseblokkene, Vestlivn 20 C og Møllefaret nr 26 A kan benyttes av alle leieboerne i borettslaget.
- 11.2 Vaskeriene kan benyttes i tiden 08.00-20.00 fra mandag til lørdag og i tiden 11.00-17.00 på søndager. Vaskeriene må ikke benyttes offentlige høytidsdager.
- 11.3 Vasketiden er 3 timer, dvs. 4 vasketider pr dag de første 6 dager i uken og 2 vasketider på søndager.
- 11.4 Den enkelte bruker av vaskeriet plikter å rengjøre vaskeriet etter bruk.
- 11.5 Vaskeriene skal holdes låst når de ikke er i bruk.
- 11.6 Bestilling av vasketid gjøres ved å henge låsen på den dag og tid som ønskes.
- 11.7 Når vasketiden er benyttet, må låsen fjernes. Låsen skal ikke henge permanent. Kun lås med leilighetsnummer skal brukes.
- 11.8 Feil ved vaskemaskiner eller automater må omgående meldes til vaktmester.

12. SØPPEL

- 12.1 Alt søppel og spesielt skarpe gjenstander skal pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Se etter at søppelet er tørt. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting som f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig selvantennelig avfall, i søppelkassen.
- 12.2 Papir/papp og glass/metall skal kastes i containere plassert på borettslagets parkeringsplasser.
- 12.3 Husk å låse søppelrommet (gjelder beboerne i terrasseblokkene) etter bruk.

13. DYREHOLD

- 13.1 Andelseiere eller fremleietakere kan holde hund/katt dersom dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren og/eller de øvrige brukerne av eiendommen. Anskaffelse av hund eller katt skal meldes til borettslagets styre. Alle katter skal merkes og må steriliseres/kastreres hvis de skal ferdes ute.

14. FELLESOMRÅDER

- 14.1 Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, verken med gjerder, hekker eller beplantning.
- 14.2 Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å sørge for orden og renhold rundt disse. Kast ikke mat på bakken av hensyn til at dette trekker katter, rotter, mus og duer etc. til eiendommen.

15. PARKERING, KJØRING

- 15.1 Parkering inne på boområdet, stikkveier og på gjesteparkeringsplassen er forbudt. Beboerne plikter å benytte tilvist garasjeplass.
- 15.2 Gjesteparkeringen er for gjester og beboerne må påse at deres gjester parkerer riktig. Personer som gjentatte ganger, og etter skriftlig advarsel fra styret parkerer i strid med husordensreglenes bestemmelser, dvs. på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier eller ellers inne på området, kan få bilen borttauet for eierens regning.
- 15.3 Campingvogner, båter, tilhengere, motorsykler / mopeder, uregistrerte motorkjøretøy o.l. skal ikke lagres/hensettes på gjesteparkeringsplassen eller inne på borettslagets fellesområder.
- 15.4 Det er ikke tillatt å kjøre innenfor bommene. Unntak gjelder ved transport av personer som har vansker med å gå samt ved kjøring av større/tyngre kolli.
- 15.5 På borettslagets område har førere av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring skal skje i gangfart (5 km).
- 15.6 Enhver plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilter.
- 15.7 Det er forbudt å la motorisert kjøretøy stå med motoren i gang. Dette gjelder også på borettslagets område.
- 15.8 Bommene skal holdes lukket.
- 15.9 Beboerne som disponerer flere enn en bil, må leie plass til disse i garasje eller parkere/hensette bilene utenfor borettslagets område.
- 15.10 Garasjeplasser kan bare leies ut til andelseiere/leietakere i borettslaget. Styret kan dispensere fra bestemmelsen i foregående setning, samt stille betingelser for slik dispensasjon.

16. BRUK AV GARASJE

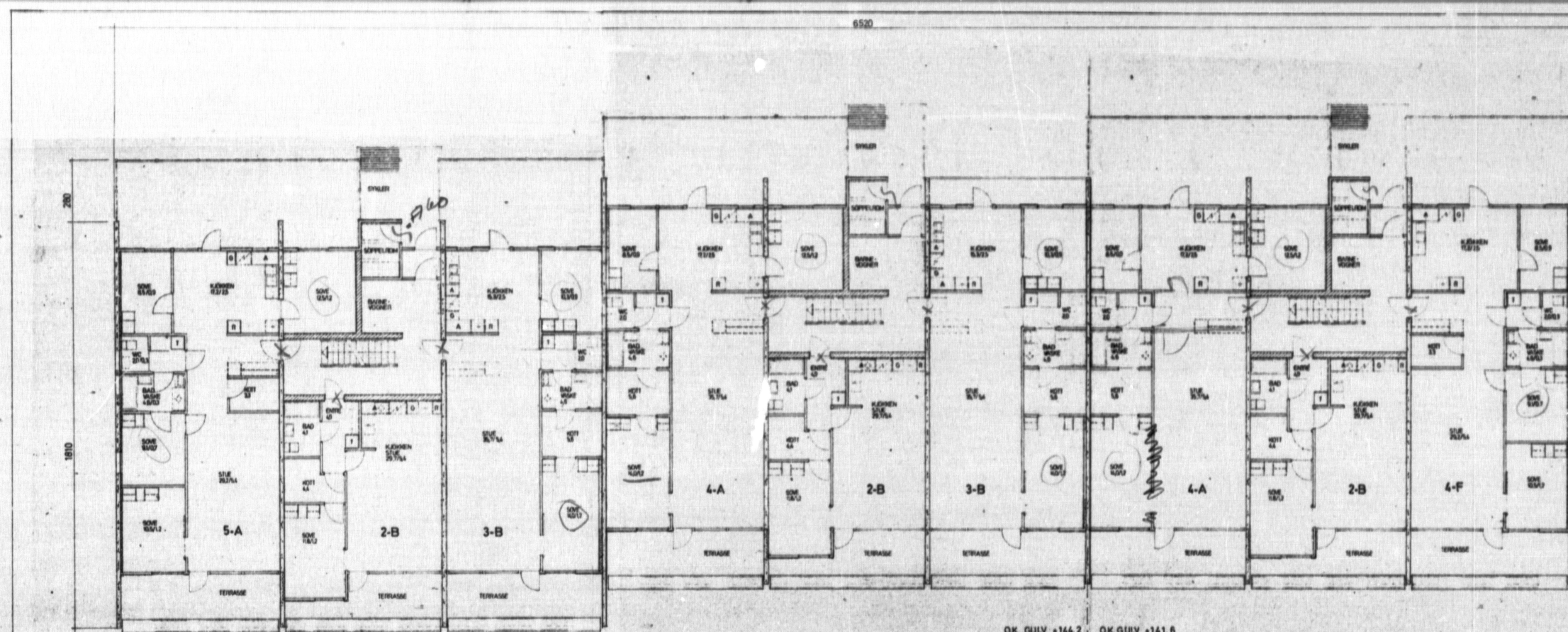
- 16.1 Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer.
- Gjenstander må ikke lagres/hensettes i garasjen slik at det er til hinder for renhold. Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen. Den enkelte leier må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Papir, pussegarn, ildsfarlige væsker/gasser o.l. må ikke oppbevares/etterlates.
- Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen.
- 16.4 Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel. Alle plikter å påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid.

17. ENDRINGER

- 17.1 Forslag til endringer av eller tillegg til husordensreglene leveres skriftlig til styret.
- 17.2 Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall av det avgitte stemmetall.

18. TOLKING AV HUSORDENSREGLENE

- 18.1 Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.
- 18.2 Husordensreglene trer i kraft straks.

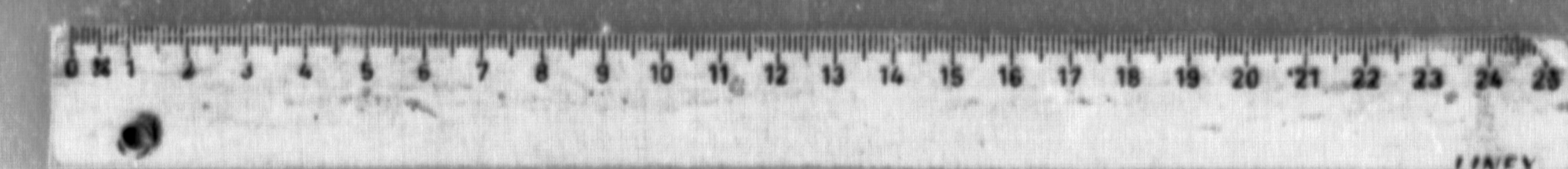


OSLO BYGNINGSKONTROLL
NOTAT
28 SEP 1978

OSLO BYGNINGSKONTROLL
002870 - 28/9/78
RIL NR 0/1/1

3

ANNEDELSE ULLERN	OMRADE 4	TERRASSEBLOKK T12
	PLAN 1. ETG	
	ALEX CHRISTIANSEN BERGSTEIN NORMANN ARKITEKTER MNAL	ALF BASTIANSEN SVEN ERIK SVENDSEN BYGGMESTER T. 1310 Blommenbøl, LP 84 33 88
	Dato: 20. 9. 78 Skala: 1:50 Tegnet: 9.3.78	T12-03 0805 487



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Arbeidssted	28/802 Bl. T 12 Ullern område 4	Journalnr.	78/1130	Tegn. nr.	1-2-3-4-5-6-7-8-9
A. arbeidets art	Terrasseblokk	Innleverl	14.4.78		
Bygningens art					
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.				
Anmelder	Ark.no Alex Christiansen og Alf Bastiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm.				

Oslo den, 8. desember 1978.

OG/SH

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til byplankontorets påtegning av 22.9.78 på kartet samt ekspedisjon av 27.9.78. Helderådets betingelser av 28.7.78 og brannvesenets betingelser av 21.7.78 vedrørende blokk T 10+11 gjelder også for denne blokken.

Plan for utomhusanlegget må innsendes. Planen må vise eksisterende og foreslåtte terrenghøyder og om nødvendig profiler, beplantning, gangveier, søppelkasser, leke- og tørkeplasser o.s.v.

Det må redegjøres for fundamentering hvor det blir store fyllinger. Redegjørelse for tilbakefyll, drenerende sjikt eller likn. må innsendes. Eventuell drenasje må avgjøres på stedet av vår kontrollør.

Det må sørges for at skillekonstruksjonene mellom leilighetene lyd-isoleres også for trinnlyd.

Yttervegger av brennbart materiale må brannseksjoneres ved hver etasjeskiller.

Kuldebroer må søkes unngått.

Diverse soverom har for liten lysflate. Det må sørges for at det blir minst 10 m² lysflate.

Forslag til utvendige farger må sendes inn.

Den foreslåtte utforming av enkelte entrédører som dobbelt dør må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til lydisolering. Det anbefales at dør i stedet for settes mellom "entré" og den øvrige leilighet. Dersom den foreslåtte utformingen likevel ønskes beholdt, må det snarest mulig foretas prøveoppsetting og foretas lydmåling i én av leilighetene før de øvrige dører monteres.

Det anbefales at det anordnes lysåpninger i garasjeveggene.

Terrenget må føres høyest mulig opp på murvegg for garasjen, kfr. vår merknad på tegning 8.

Det må ikke være trinn opp til hovedinngangsdør. Atkomst fra offentlig vei til hovedinngangsdør må være uten trinn og ha stigningsforhold, hvilereposer o.s.v. tilpasset rullestolbruker. (Stigningen bør ikke være større enn 1:12).

Rekkverk av tre på balkonger, ramper o.s.v. må utføres av trykimpregnerte materialer og utformes slik at det ikke innbyr til lek eller klatring. Vaskemaskin og tørkeskap bør for 2-romsleiligheter søkes plassert i baderommet istedenfor kjøkken og entré. Badet kan om nødvendig utvides på bekostning av kottet.

Om nødvendig må vindusvegg mot terrasse få tre glass, kfr. byggeforskriftenes kap. 54:33.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
28/802 Bl. T 12 Ullern område 4	78/1130	1-2-3-4-5-6-7-8-9

Dører mrk. S må utføres branntrygge minst A-60.
Dører mrk. X må utføres brannherdige minst B-30.
Dører mrk. D må utføres brannherdige minst B-15.

Trapperom må utstyres med brannventilasjon og belysning i samsvar med byggeforskriftenes kap. 55:5225:5226.

Yttervegger må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 55:42411:42412 (jfr. rundskriv H. 17/73).

Vegger mrk. A-B med rødt må utføres minst 1 klasse B 60.
Redegjørelse for balkongenes rekkverk med hensyn til brannbeskyttelse må sendes inn.

Dersom bruken av "tekniske rom" og rom merket ? tilsier det, må de få dører minst klasse A 60.

Gulv, vegger og tak i søppelrom må være branntrygge.

Mekanisk ventilasjon må anmeldes særskilt.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|--|---|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. |
| ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløyskontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☐ H. |
| ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | ☐ I. |
| ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | ☐ J. |
| ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | ☐ K. |
| ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. før | ☐ L. |

1. bjelkelag støpes 29/10/80

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
ben.

Odd Garm

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBGT. 1977 OSLO 5 * H 5060

OV/LO

KOPI

Oslo, den
17. august 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.28/bnr.802 Bl. T 12, Ullern område 4

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Terrasseblokk

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder

Ark.no. A. Christiansen og A. Bastiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm

Ansvarshavende

Ing. Bjørn Rustad, Fagbygg A/S, Ole Devika vei 14, Oslo 6

Journalnr.

78/1130

Avsluttende synsforretning

10.8.81

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

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

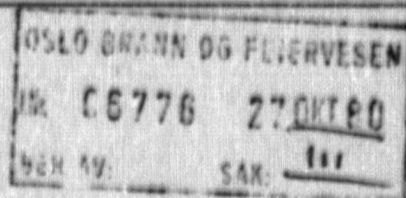
For bygningssjefen

Olav Vevle

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

Bygningskontrollens reg.	Arbeidssted (Matr. nr.) (Adres. nr.)	28/802 Bl. 7 12 Ulem område 4	Jourpall 78/1130	1-2-3-4-5-6-7-8- 9-
	Arbeids og bygningstype	Terrasseblokk	Innlevert 14.4.78	
	Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torv 1, Oslo		1 OKT. 1980
	Arbeider	Ark.no Alex Christensen og Alf Bastiansen, Skjolden 1, 1510 Blikenholm		7 Nilsen

Saksbehandler:
P. Hermstad/MHH
Jnr. 6776/80



Sendes Oslo Bygningskontroll.

Ferdigattest anbefales.

Oslo brannvesen, 14. november 1980

Bygningsavdelingen

for Oddmund Schei
brannsjef

Oddmund Schei

Peder Hermstad
Pedet Hermstad
branninspektør

FAGBYGG AS

Entreprenørforretning

Ole Deviks vei 14

Oslo 6

Telefon: 19 36 00

Bankgiro: 9001.07.30944

Oslo Kommune
Bygningskontrollen
Herslebsgt. 19

OSLO 5

Deres ref.:

Deres brev av:

Vår ref.: BR/ES.

Dato: 5. aug. 1981

Vedr.: G.nr. 28/ Br.nr. 802 - J.nr. 78/1130
Ferdigattest.

Vi gir herved melding om at gjenstående arbeider på T12 i rapport
av den 13.2.81 nå er utført.

Vi ber om at ferdigattest sendes oss snarest.

Med vennlig hilsen

FAGBYGG A/S.

Bjørn Rustad
Bjørn Rustad
overing.



Gnr. 28 Bnr. 946
Vestlivn. 20A-B-C

Jnr. 1978 - 1130

Boligblokk

Gnr. 28 Bnr. 946
Vestlivn. 28A-B-C

Jnr. 1978-1130

Konstruksjonstegninger.
Bl. T-12

Arbeidssted: 946 28/002 Bl. T 12 Ullern område 4 Journalnr. 78/1130 Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7-
 Arbeidsart: Terrasseblokk Innlevert 14.4.78
 Bygningens art:
 Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo
 Byggevelder: Ark.no Alex Christensen og Alf Bastiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenhøg
 Ansvarshavende: *Lutz Bjørn Røstad* 31.5.79 5-6-79

UTTALELSER			APPROBASJON		Tilleg påvis		Gravetillatelse		FERDIGKONTROLL	
Byplankont.	27/4-78	28.9.78	Dato 15%	N.nr. 5295					Puss- og innredningstillatelse	
Helse råd	X 1/10-80		12.78	Bet. 2796003/279	12/3/79	1/3 79			Brustillatelse 6/6.80	
Brannvesen	X 1/10-80		Dato 15%	N.nr. 5296	12/4-78	12.6.78				
V. & k. v.			12.78	Bet. 2796003/279	C2					
			Dato	N.nr.	D				Ferdigbes	
				Bet.	X EV	31/5 79			Frist mangler 13/2-81	
			Dato	N.nr.	X F. 1846/79					
Gransking	G. arm 28/10-80			Bet.	G				Mangler rett- 10/8-81	
Fasaderåd			Dato	N.nr.	H				Pipeattest	
Bygn råd				Bet.	I				Gateattest	
			Dato	N.nr.	J				Vannattest	
				Bet.	K				Hageattest	
									Fyringsanlegg	
									Heiseattest	
									Film	
									Ferdigattest 17/8-81	

A = ansvarrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

[illegible]

OSLO KOMMUNE - SER
BYGNINGSKONTROLLEN

NY BYGNINGSSENHET

Tildeling av bygningsenhetsnr.
Identifikasjon - sentralpunkt.

BL M-02-1

Bygn.kontr.'s
eks.

G.nr. 20 b.nr. 802 Parsell Adresse Bl. T. 12, Ullern område 4 ,
Byggherres navn Byggherres adr.
Oslo Bolig og Sparelag Ammersberg torg 1, Oslo 1
Ansvarshavendes navn Ansvarshavendes adr.
Ing. Bjørn Rustad C/O Fagby A/S, Ole Deviks vei 14, Oslo
Bygningens art Terrasseblokk

Bygningskontrollen opplyser med dette at påvisning av BYGNINGSSENHET kan skje og anmoder Oppmålingsvesenet om å fikse sentralpunkt innenfor bygningsenhetsens grunnmur og påføre nødvendig identifikasjon.

Sendt Oppmålingsvesenet:

dato

sign.

Bygningskontrollen

31579

Dw

Returert Bygningskontrollen:

dato

sign.

Oppmålingsvesenet

1316 79 1/11

UTFYLLES AV BYGNINGSKONTROLLEN

LEVE- RAND.	MELD. TYPE	BYGNINGSSENHETS nr.		KORT- ART	BYGG HERRE
B	018	084	1337	01	OT
1	2	3	4	11	12 13 14

UTFYLLES AV OPPMÅLINGSVESENET

GRUNNENHETSNUMMER		MATRIKKELADRESSE	
g.nr.	b.nr.	gatekode	husnr.
0121810810813	2465		
15	16	22	23

JOURNAL	IGANGSATT	S.E.'s bygn. type	DATO MELDT SER
fr. nr.	md. fr.	type	dag md. år
781130	01679	06	21/10/79
31	32	36 37	39 40 41 42 43 44 45 46 47

KOORDINATER	KARTBLADREF.
+ y	kvadr. L. nr.
104230	402830 N11A05
49 50	53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65

8/12-78

P00/kd

Blommenholm, 79.02.15

Oslo kommune
Bygningskontrollen
Herslebsgt. 19

OSLO 5

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT

19 FEB. 1979

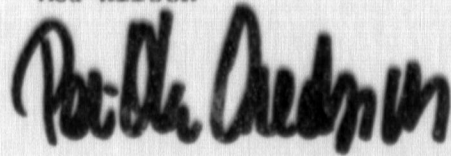
ULLERN OMR. 3/4 - TERRASSEBLOKKER - JNR. 78/1129.1130

Bemerkninger til approbasjon 78.09.29 og 78.12.08.

1. Uteromsplan i målestokk 1:200 vil bli oversendt.
2. Etasjeskiller er oppbygget av 20 cm betong, selvutjevne masse og vinyl på filt. Leilighetsskillende vegger er 18 cm betong.
3. Yttervegger i tre er brannseksjonert ved hver etasje med luftbalkong i betong. Ved inngangsfelt, hvor det ikke er balkong, og 3 etasjers fasade, er det internit under panelkledning (dette er konferert Oslo Brannvesen v/ing. Jonsen).
4. Kuldebruer er tatt vare på med isolasjon hvor det er mulig. I øvrige tilfeller er innlagt varmekabler.
5. Lysflate i soverom er rettet til 10% av gulvarealer.
6. Forslag til utvendige farger vil bli oversendt.
7. Rekkverk balkonger mot øst, og rekkverk utvendige trapper er utført med liggende bord i 90 cm høyde. Det er ikke tatt noen spesielle forholdsregler for brannbeskyttelse. Utførelsen er den samme som for omr. 1 og 2.
8. Når det gjelder entrédører, er lydmålinger foretatt i omr. 1, og resultatet tilfredsstiller byggeforskriftene.
9. Garasjene har lysåpninger i mellombyggene.
10. Takflaten på tilliggende tak vil få en påstøp over isolasjonen i en avstand 2 m ut fra vindu, og overdekket med singel. Det vises til godkjent søknad om å opprettholde denne løsningen (som i omr. 1 og 2).
11. Det er ikke trinn opp til hovedinngangsdør, og stigningsforholdet er tilpasset rullestolbrukere (kfr. uteromsplan).
12. Bemerkninger vedr. brann, og Brannvesenets punkter 1-8 er på forhånd tilfredsstillet, eller avklart i møte. På vedlagte tegninger er de korrigerede betingelser, som ble avtalt med Oslo Brannvesen, v/Masterud, inntegnet med grønt.
Vedr. ekstre rømningsvei fra styrerom i u.etg. T II, kfr. egen disp. søknad.

13. Helserådets bemerkninger er på forhånd tilfredsstillet.
14. Forøvrig når det gjelder X-punkter og ting vedr. fyllinger, fundamentering, drenering, ventilasjon, vil dette bli tatt vare på av byggherre, konsulenter og entreprenør.
15. Alle leiligheter har adgang til fellesvaskeri.
16. Trapp til garasje i mellombygg er ordnet slik at nedre repos og kjørebane er adskilt med rekkverk.
17. Gangavstanden fra egen dør via mellombygg til biloppstillingsplass i garasje varierer mellom 80 og 140 m, med en middelvstand på ca. 90 m. Dette betyr at alle uten 9 hushold har en gangavstand på 100 m eller mindre.

Med hilsen



Per-Ola Oredsson

ALF BASTIANSEN - ALEX CHRISTIANSEN - ARKITEKTER MNAL
Holandsgt. 22 - Oslo 6
Tlf. 68 91 83 - 68 91 84

Skjolden 1 - 1310 Blommenholm
Tlf. 54 22 58 - 54 22 59

POO/kd

Blommenholm, 79.02.16

Oslo kommune
Bygningskontrollen
Herslebsgt. 19
OSLO 5

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 FEB. 1979

ULLERN OMR. 3/4 - TERRASSEBLOKK T II JNR. 78/1129.
Disp.søknad fra byggeforskriftene 55:511 (krav om nødutgang).

I approbasjonsbetingelsene 78.09.29 er det gjort oppmerksom på
kravet om nødutgang fra borettslagets styrerom.

Idet vi tillater oss å referere til samtale om denne sak med Oslo
Brannvesen v/ing. Masterud 79.02.16, søker vi herved om dispensasjon
fra byggeforskriftene 55:511 vedr. rømningsveger.

Med hilsen



Per-Ola Oredsson

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Herslebgt. 19^{de} Oslo 5 * II 50 60

Søknad om ansvarsrett.

Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

1130

Arbeidets art (f.eks. Nybygg, Tilbygg e.l.) Nybygg	Arbeidets sted (adresse) Ullern vest område 4	Journalnr. 78/1126-32
Bygningens art (f.eks. Boligblokk, Fabrikk, Garasje e.l.) Terrasseblokker og rekkehus	Gårdnr. 28	Bruksnr. 802
Adresse og telefonnr. Hammersborg torg 1 Oslo 1	Byggherre Oslo Bolig og Sparelag	

Herr **Ingeniør Bjørn Rustad**
Fagbygg A/S

Søkerens fagtitel og navn

Ole Deviks vei 14

Adresse

Oslo 6

Poststed

19 36 00

Telefon nr.

Til søkeren.

Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrive-maskin eller annen tydelig skrift, f.eks. teknisk skrift, formskrift e.l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtitel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkryssing avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Gjelder:

☒ Hele arb. ☐ Del av arb. (må spesifiseres nøyaktig):

Arbeidet omfatter:

☐ Murhus (A) ☒ Trehus (B) ☒ Arm. betong (C) ☐ Stålkonstr. ☐ Riving

For betongarbeider etter NS. 427 A engis sp.kl. ☐

utf.kl. ☐

NS. 3473, 3474, engis kontrollkl. ☐

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeide. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav til utøvelsen som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprennloven.

Oslo, den **31/5-79.**

FAGBYGG

Bjørn Rustad
Søkerens underskrift

Erklæring fra byggherre:

Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Oslo, den **2/5-79.**

Oslo Bolig og Sparelag
Olav Langseth
Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen:

Sendes tilbake til søkeren.

Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.

Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Oslo bygningskontroll, den **1 16 79**

P. Rind Andersen

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngås.

Nabolagsprofil

Vestliveien 20A - Nabolaget Myrhaugen/Ullerntoppen nordøst - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Møllefaret	3 min
Linje 42, 42N	0.2 km
Røa	13 min
Linje 2	1.1 km
Røa	13 min
T-bane, buss	1.1 km
Sollerud	6 min
Linje 13	2.7 km
Lysaker stasjon	8 min
Totalt 8 ulike linjer	4.4 km

Skoler

Lysejordet skole (1-7 kl.)	6 min
506 elever, 21 klasser	0.5 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.)	13 min
151 elever, 15 klasser	1.1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	17 min
644 elever, 39 klasser	1.4 km
Øraker skole (8-10 kl.)	19 min
402 elever, 22 klasser	1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	23 min
689 elever, 48 klasser	1.9 km
Persbråten videregående skole	20 min
650 elever, 25 klasser	1.7 km
Ullern videregående skole	9 min
530 elever, 20 klasser	3.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

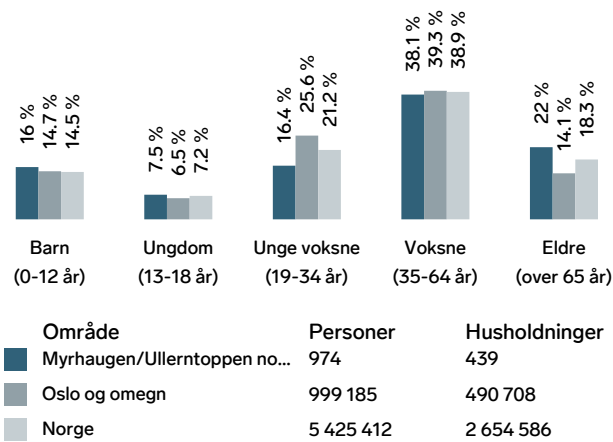
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lysejordet barnehage (1-5 år)	5 min
87 barn	0.4 km
Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år)	8 min
57 barn	0.6 km
Møllefaret barnehage (1-5 år)	7 min
58 barn	0.6 km

Dagligvare

Joker Vækerøveien	5 min
PostNord, søndagsåpent	0.4 km
Rema 1000 Vækerøveien	8 min
PostNord	0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



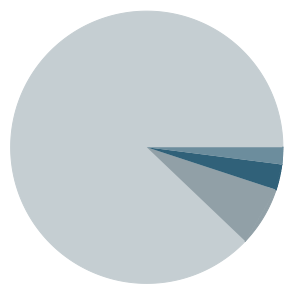
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

	Lysejordet skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min	0.3 km
	Søndre Rød ballbinge Ballspill	8 min	0.6 km
	Basic Treningssenter	10 min	
	Mudo Røa	10 min	

Boligmasse



3% enebolig
7% rekkehus
87% blokk
2% annet

«Hyggelig nabolag - stille, og kanskje best egnet for familier med barn. Men god nærhet til marka, og bra offentlig kommunikasjon til byen.»

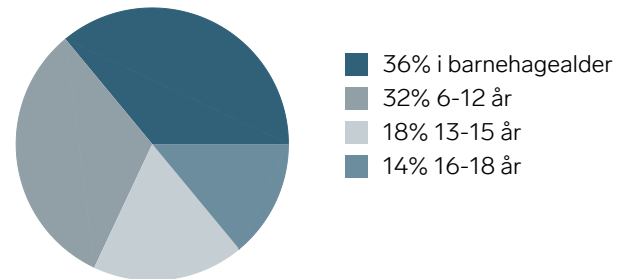
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Røa Torg	12 min
	Apotek 1 Røa	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

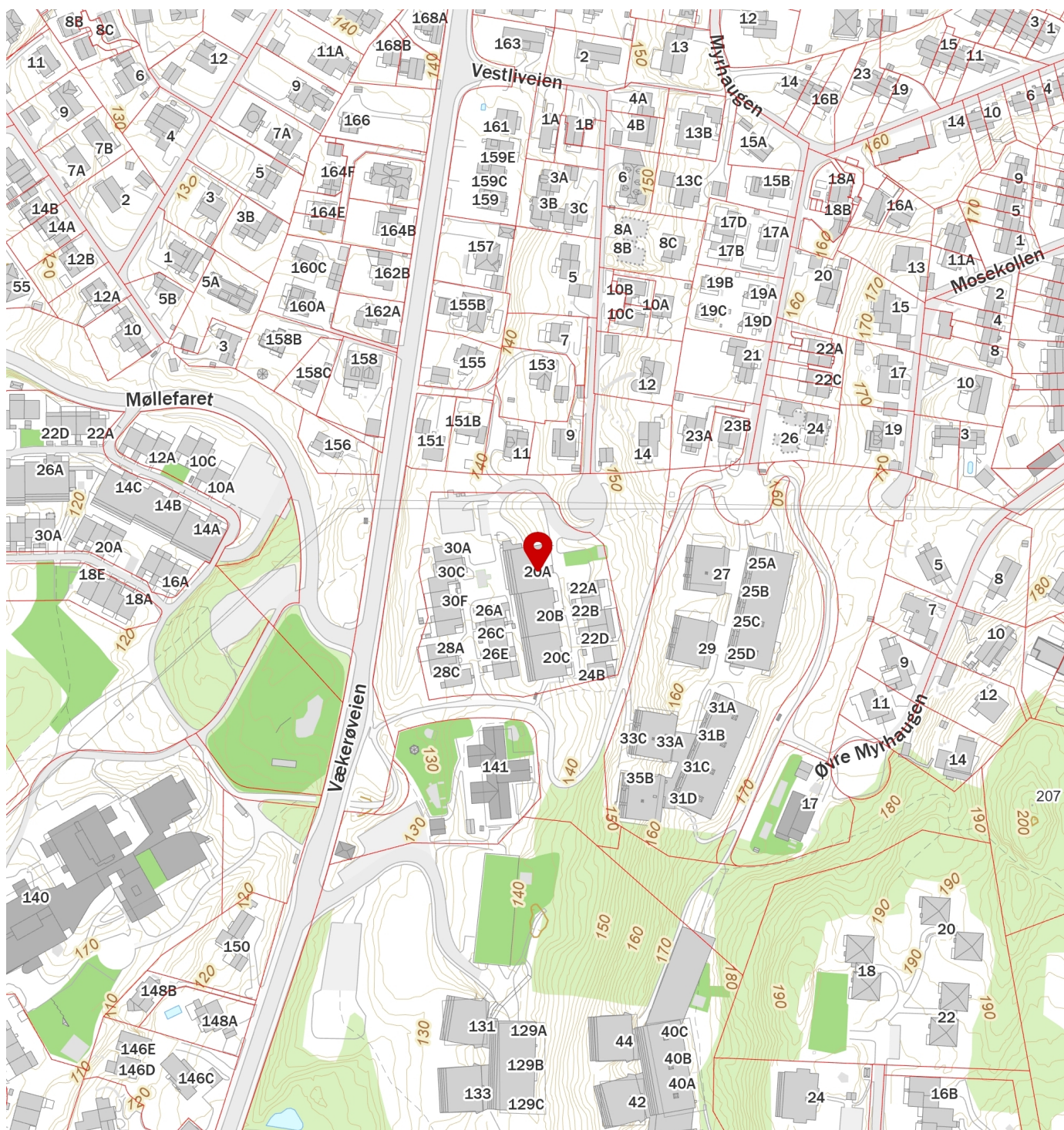
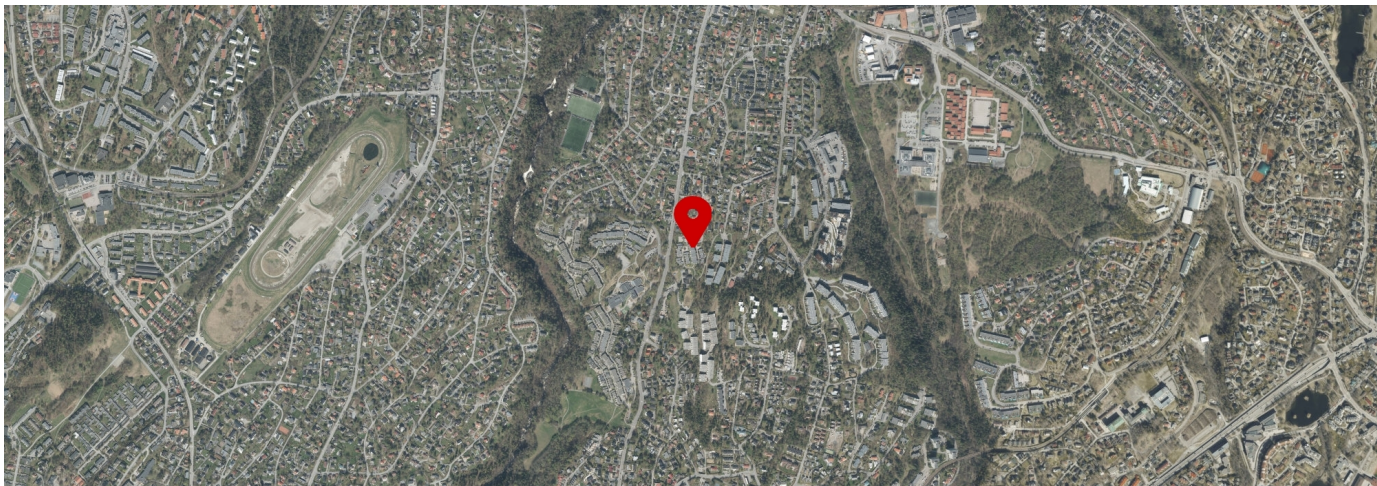


0% 47%

Myrhaugen/Ullerntoppen nordøst
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

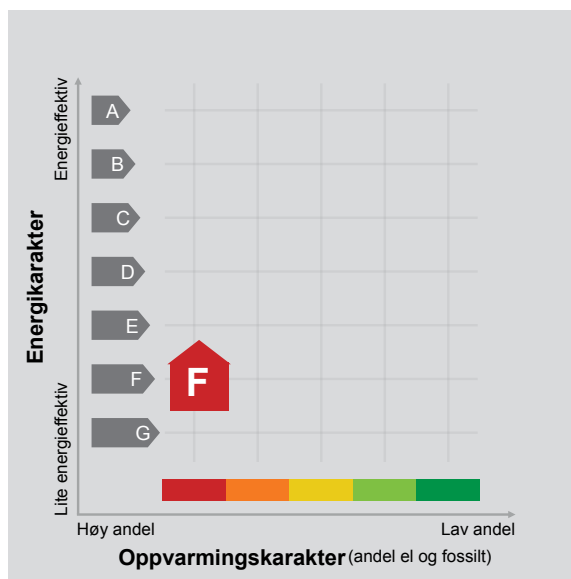
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Vestliveien 20A
Postnummer	0750
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	946
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80841337
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151857
Dato	06.08.2025



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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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)

- Redusér innetemperaturen
- Montering tetningslister

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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 1980
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 99
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
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.