

Lilleakerveien 31B



Velkommen til

Lilleakerveien 31B



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Lilleaker

Stor gjennomgående 2-roms m/ solrik balkong| Fyring,VV, bredbånd inkludert| P-plass| Moderniseringsbehov| Attraktivt boområde

Prisantydning	4 290 000,-
Fellesgjeld	47 643,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 338 993,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 240,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1966
Megler	Nikolai Strickland
Telefon	988 80 642
E-post	n.strickland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nikolai Strickland har gleden av å presentere Lilleakerveien 31B . En stor 2-roms leilighet beliggende i byggets 3. etasje med gjennomgående planløsning og solrik balkong. I boligen har du en åpen stue med god spiseplass, stor sofagruppe og utgang til balkong. Separat kjøkken, stort soverom med plass til dobbeltseng og garderobe.

- Høydepunkter:
- Kan ved enkle grep gjøres om til en 3-roms
- Fyring, varmtvann og bredbånd inkl. i felleskostnadene
- Sydøstvendt balkong på ca. 6 kvm
- Gjennomgående
- Biloppstillingsplass medfølger m/ mulighet for el-bil ladning
- Attraktivt boområde i stor vekst
- Kort vei til kollektivtransport, Cc-vest og flytoget
- To boder i kjeller på tilsammen 8 kvm
- Lave omkostninger

- Ta kontakt om oppsatte visninger ikke passer.

- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	57 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 8 kvm.

Tyder



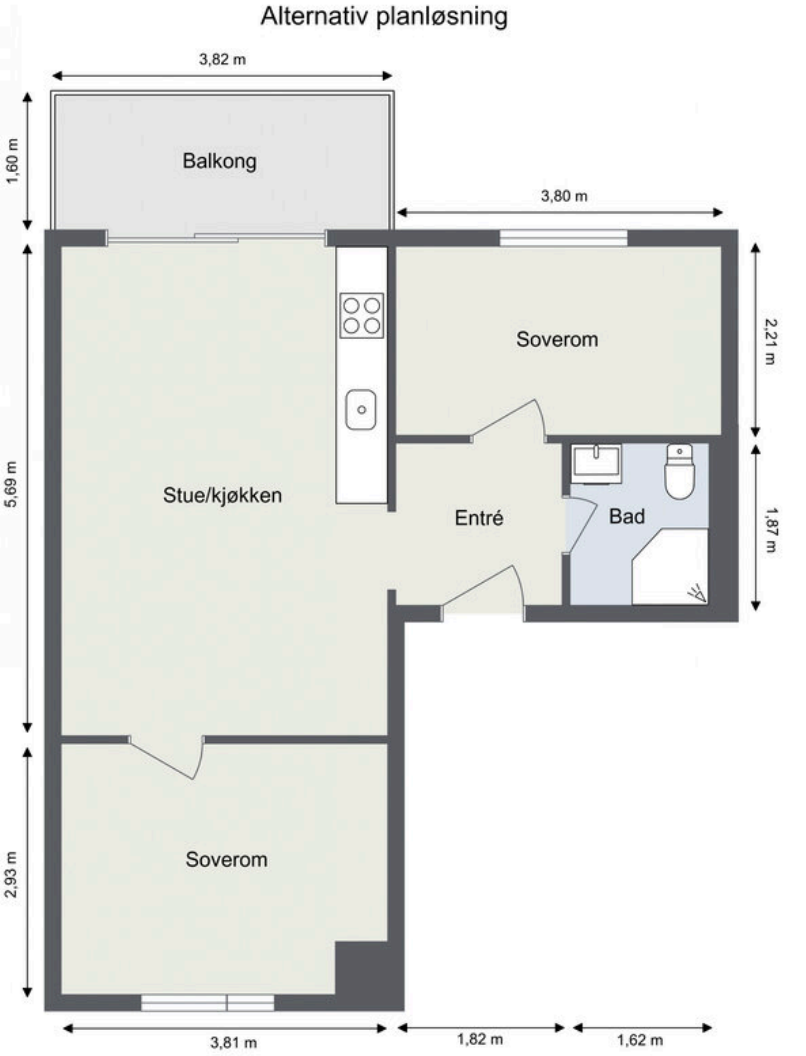
Forklaring av bilde/rommet







Tyder


Alternativ planløsning
3,82 m
1,60 m
Balkong
3,80 m
Soverom
2,21 m
5,69 m
Stue/kjøkken
Entré
Bad
1,87 m
2,93 m
Soverom
3,81 m
1,82 m
1,62 m
























Electrolux





Informasjon

Lilleakerveien 31B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0279/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Lilleakerveien 31B, 0283 OSLO
Gnr 10, bnr 737 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 14 i Skolehagen Borettslag, org.nr. 961169097

Selger
Harald Roalkvam

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)
47 643,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 337 643,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 338 993,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 348 293,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, soverom og balkong.
Leiligheten disponerer to boder i kjeller på totalt ca. 8 m^2.

Stue:
Lys og luftig stue med god plass til stor sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene bidrar til massevis av naturlig lys. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik balkong.

Kjøkken:
Separat kjøkken med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Bad:
Flislagt bad. Benkeskap med glassfronter. Overskap med speilfronter. Dusjkabinett, servant og gulvstående klosett.

Soverom:
Leilighetens soverom er av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeskap med tilhørende møblement.

Balkong:
Balkongen er på ca. 6 kvm, vendt mot sydøst. Et herlig sted å tilbringe tid i sommerhalvåret, som på varme dager vil fungere som en forlengelse av stuesonen. Her ute er det gode solforhold og man får følge av en langstrakt og fri utsikt over fellesområdet og gårdsplassen.

Overflater:
Himlingshøyde i stue er målt til 2,49 meter. Gulvet er lagt i slitesterkt trestavs parkett i stue og soverom. Flislagte overflater i entré og kjøkken.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B30 med 38 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1991.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2000 i soverom.
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020 i kjøkken.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991 i stue.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

EL:
Sikringsskap i felles gang med skrusikringer.

Tekniske installasjoner:
Stoppekraner er lokalisert i badet.
Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Avtrekk fra kjøkken via ventilator gjennom yttervegg.
Friskluftsventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu i soverom. Luftespalte under dør mot våtrom.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 2 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 12 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 5 stykk.
TG0 - (Ingen avvik) - 0 stykk.
TG IU- (Konstruksjoner som ikke er undersøkt) - 0 stykk.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
TG2 - Ytterdører - Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1991.
TG2 - Vinduer - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991 i stue.
TG2 - Innvendige dører - Glatte innvendige dører i tre.
TG2 - Gulv - Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser.
TG2 - Vegger - Gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i veggoverflatene.
TG2 - Ledningsnett for sanitær - Gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.
TG2 - Vannbåren varme - Gitt på grunn av alderen på termostatene.
TG2 - Ventilasjon - Oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
TG2 - Kjøkkeninnredning - Gitt på grunn av alder og normal slitasje.
TG2 - Sanitær - Gitt på grunn av alder og normal slitasje.
TG2 - Fast inventar - Gitt på grunn av alder og normal slitasje.
TG2 - Elektrisk anlegg - Sikringsskap i felles gang med skrusikringer.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
TG3 - Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk - Det er registrert tegn på hulrom under flere fliser.
TG3 - Ledningsnett for sanitær - Stoppekraner er funksjonstestet og ikke funnet tilfredsstillende.

Resterende punkter har fått tilstandsgrad 1 eller 0.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er én parkeringsplass til hver leilighet (24 stk). Disse er nummerert og merket i.h.t. liste.

Gjesteparkering er merket og det er satt opp skilt som viser parkeringsbestemmelsene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier?
Svar: 1. desember 2020.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja.

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Svar: Ja.
Polisenummer: SP1415755.
Forsikret i: If skadeforsikting NUF.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført flere år før jeg tok over leiligheten, sannsynligvis i 2013 eller 2014.
Beboerne i leiligheten over oss pusset opp badet og sluket deres raste ned gjennom taket. Taket ble utbedret. Jeg har ikke hatt
noen problemer med det i løpet av mine fem år i leiligheten.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 23. november 2020 fikk jeg og flere andre byttet ut kjøkkenvinduet. Arbeidet ble
utført av Glass-Service Svendsen og Sønn. Takpapp på blokken ble skiftet ut i regi av borettslaget i 2023. Follo Tak og
vedlikehold AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? Lovpålagt kontroll av borettslaget elektrisk anlegg utført av Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Det
lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS, 03.09.2024. Alle avvik er utbedret og tilsyn lukket 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert 2 stk el-billadere i regi av borettslaget i 2018/2019. Borettslaget
forvalter disse plassene, tildeler og bytter parkeringsplasser etter behov. Ingen bruker el-billaderne per i dag.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Svar: Ja.
Beskriv: Tilstandsrapporten som ble utført 16. april 2025, fremhever to kritiske punkter: Stoppekranene må skiftes ut eller
utbedres; det ble registrert bom under flere fliser og rustdannelser i sluket. Det anbefales utskiftning i forbindelse med
oppgradering av badet. Forøvrig henvises det til tilstandsrapporten.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger
/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja.
Beskriv: Saksnummer 201804032 «Lilleakerbyen - planforslag til politisk behandling». Dreier seg om utvikling av området
Lilleaker, og områdene rundt for å skape en attraktiv bydel. Ingen direkte endringer for borettslagets eiendom.

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Byggemåte

Grunnmur i betong. Yttervegger i murverk, kledd med fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.
Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling.

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2000 i soverom og 2020 i kjøkken.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991 i stue.
Entrédør i brannklasse B30 med 38 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1991.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst et av de siste to årene.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet

ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Sentralfyring med radiatorer i

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 240,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkl. bl.a bredbånd, kabel-tv, fyring/varmtvann, kommunale avgifter, felles forsikring, trappevask, gressklipp av fellesarealer, nedbetaling fellesgjeld, driftskostnader m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 257 857,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 031 428,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd/ Kabel-tv inkl. i felleskostnadene.

Borettslaget

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 47 643,- pr. 31.12.2024
Avdrag: Kr 262,-
Rentekostnader: Kr 226,-

Lånenummer: 16364141991, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.04.2025: 5.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43.997
Saldo per 22.04.2025: 1 360 791
Andel av saldo: 47 643
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 29.02.2036)

Fellesformue

Kr 36 121,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyrhold skal godkjennes av styret.
I de tilfeller hundehold tillates må eieren føre ordentlig tilsyn med hunden og sørge for at den ikke sjenerer de andre beboerne. Hunden skal ikke gjøre fra seg på fellesarealene.
Styret kan trekke tilbake en godkjennelse dersom reglene ikke overholdes.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1415755

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 330 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har store flotte fellesareal som gir godt med luft rundt blokken, samt god plass til lek og moro for store og små. Det er asfalterte adkomstveier og blomsterbed ved inngangsparti. Parkeringsplasser på oppmerkede plasser på siden av bygget. Festekontrakten sendes over på forespørsel.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 2016. Neste regulering vil bli 1. januar 2026. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften. Festekontrakten utløper 31.desember 2055. I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. januar 2056 og til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36. Fester kan når som helst søke om å kjøpe festetomten.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-skilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet på Lilleaker i bydel Ulleren. Plasseringen er sentral, og det er kort gangavstand til "alt" man trenger i hverdagen. Matbutikkene Kiwi og Coop ligger rett utenfor leiligheten og kun 350m unna finner man det populære shoppingsenteret CC-vest. I tillegg er det kort vei til Lysaker togstasjon og bademuligheter på Sollerudstranda.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.09.1976.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som er vedlagt salgsoppgaven.

Nåværende planløsning stemmer overens med byggemeldte tegninger.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.
Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/10/737:
03.07.1968 - Dokumentnr: 9929 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

06.09.2016 - Dokumentnr: 804294 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder feste
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om beplantning

26.11.1958 - Dokumentnr: 14037 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.11.1961 - Dokumentnr: 14192 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

24.05.1963 - Dokumentnr: 6207 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1963 - Dokumentnr: 6208 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:737
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1964 - Dokumentnr: 11802 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN

03.07.1968 - Dokumentnr: 9929 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

04.06.1958 - Dokumentnr: 6093 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:10 Bnr:23

06.04.1970 - Dokumentnr: 927985 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 10 BNR 803

17.12.1999 - Dokumentnr: 74342 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1963 - Dokumentnr: 6208 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:737
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1998 - Dokumentnr: 30540 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:784

22.12.2015 - Dokumentnr: 1200203 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:784

22.12.2015 - Dokumentnr: 1200203 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:784

22.12.2015 - Dokumentnr: 1200203 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:784
Bestemmelse om varmeanlegg
Med flere bestemmelser

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Tilrettelegging kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Visningshonorar/Overtagelseshonorar per.stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 783,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. mai 2025

Ansvarlig megler

Cecilie Rosenquist, Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 91738172

Megler

Nikolai Strickland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 98880642

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Lilleakerveien 31B

Lilleakerveien 31B

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 197 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	644 elever, 39 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	5 min 🚗 2.9 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min 🚗 5.9 km

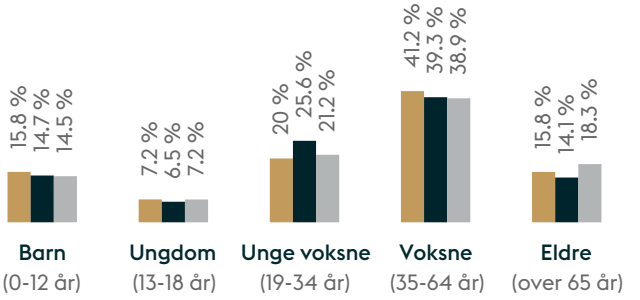
Offentlig transport

Lilleaker	Linje 13	1 min 🚶 0.1 km
Lilleaker	Linje 23, 42, 42N	2 min 🚶 0.1 km
Bjørnsletta	Linje 3	12 min 🚶 1 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	13 min 🚶 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚗 9.3 km

Barnehager

Ullern barnehage (1-5 år)	23 barn	3 min 🚶 0.2 km
Bikuben barnehage (1-5 år)	50 barn	3 min 🚶 0.3 km
Ullern barnehage (0-5 år)	48 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleaker/Lysaker	3 618	1 643
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Øraker skole	10 min
Hullebergmyra, ballbane	10 min
Velværelset Treningsstudio	1 min
SATS CC Vest	8 min

«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Lilleakerveien 31 B, 0283 OSLO

Oppdragsnr: 10463

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Daniel Aas
Uavhengig takstmann
da@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

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

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

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

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

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

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

TG 1 – Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 – Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

↓

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

OPPSUMMERING

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

Generell tilstand	Boligen viser tydelige tegn på aldring og slitasje, og det er behov for betydelige oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

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

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdør	Alder og slitasje.
TG 2	Vindu	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2	Gulv	Høy slitasje/skade.
TG 2	Vegger	Høy slitasje/skade.
TG 3	Ledningsnett for sanitær	Defekte stoppekraner. **10 000 - 20 000 kr**
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 3	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Hullrom under fliser. Sprekkdannelser. Rustdannelser. **200 000 - 400 000 kr**
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

Tilstandsgrad	TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Antall	0	5	12	2	0

AREAL OG ROMBETEGNELSER

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

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	0	8	0	0
3. etasje	49	0	0	6
Sum	**49**	**8**	**0**	**6**
Totalt bruksareal	**58**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		To eksterne boder	
3. etasje	Bad, entré, stue, kjøkken, soverom		

Primær- og sekundærareal

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

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	49	49	0	Bad, entré, stue, kjøkken, soverom	

BEBYGGELSEN

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

Byggeår

1966

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 3. etasje med sydøstvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i murverk, kledd med fasadeplater.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Dørcalling.

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

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 4 m² og ca. 4 m².
Bod nr. 34

Parkering
En oppstillingsplass på felles utvendig parkeringsplass følger boligen.
Plass nr. 105

NYLIGE OPPGRADERINGER

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

Kommentar	Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

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

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

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

Forhold under befaringen

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

Tilgjengelighet

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

Lovlighet/brannteknisk

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

Lovlighet/brannteknisk

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

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

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

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

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører — TG 2

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1991.

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

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

Ytterdører — TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 38 desibel lydmotstand.

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

Vinduer — TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991 i stue.

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

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

Vinduer — TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2000 i soverom og 2020 i kjøkken.

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

Innvendige dører — TG 2

Glatte innvendige dører i tre.

Vurdering
Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller — TG 1

Etasjeskiller i betong.

Vurdering
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til Tg 1.

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

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 2

Flislagte overflater i entré og kjøkken. Trestavs parkett i stue og soverom.

Vurdering
Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.
Tg 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene.

Vegger — TG 2

Malt brystningspanel i entré og kjøkken. Sparklet/pussede og malte overflater i soverommet. Malt glassfiberstrie i stue og kjøkken.
Tapet over brystningspanel i entré.

Vurdering
Tg 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i veggoverflatene.

Himling — TG 1

Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,49 meter.

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

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær — 10 000 - 20 000 kr — TG 3

Stoppekraner er lokalisert i badet.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Stoppekraner er funksjonstestet og ikke funnet tilfredsstillende.

Vurdering
Ved funksjonstesting av stoppekranene på badet ble det avdekket at vannet ikke lot seg stenge i badet. En av stoppekranene har rustdannelser, og grunnet fare for lekkasje ble denne ikke testet. Tg 3 er gitt basert på disse forholdene. Kostnadsestimatet er basert på utskifting eller utbedring av stoppekranene.

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

Ledningsnett for sanitær — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.
Vanntrykk er testet og funnet ok.
Funksjon på avløp er testet og ikke funnet ok.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

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

Vannbåren varme — TG 2

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg er montert i kjøkken, stue og soverom.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

Vurdering
Tg 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon — TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Avtrekk fra kjøkken via ventilator gjennom yttervegg.
Friskluftsventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu i soverom. Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

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

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning — TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

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

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong — TG 1

Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 6 m².
Tre heller på betongdekke og rekkverk i metallkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 108 cm.

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

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er av eldre/ukjent alder.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

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

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

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk **200 000 - 400 000 kr** TG 3 *

Sluk i støpejern. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under flere fliser.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

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

Vurdering
Det er registrert bom under flere fliser, trolig som følge av manglende limdekning og/eller belastning over tid. Et større område med bom har ført til sprekkdannelser i fliser og fuger. I tillegg er det observert rustdannelser i sluket. Enkelte fliser i overgangen mellom gulv og vegg har ujevnheter og henger noe ut i bunnen. Tg 3 er gitt på bakgrunn av disse forholdene. Gitt slukets tilstand anbefales utskifting i forbindelse med oppgradering av badet.

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

Sanitær TG 2 *

Dusjkabinett, servant og gulvstående klosett.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

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

Fast inventar TG 2 *

Benkeskap med glassfronter. Overskap med speilfronter.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i felles gang med skrusikringer.
Anlegget ligger åpent og skjult i konstruksjonen.

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

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er av eldre dato.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

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

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

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

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Ja, enkelte kontakter mangler deksel.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Ja, det er observert løse ledninger i flere rom.

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

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Eier opplyser at det tidvis er treg respons på lyset når bryteren slås på i både bad og kjøkken.
Ja. På grunn av alder, manglende lovpålagt samsvarserklæring og nevnte forhold, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

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

BEFARINGEN

Befaringsdato	15. apr. 2025
Selger/eier til stede	Nøkkelbefaring
Takstingeniør til stede	Daniel Aas
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

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

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Lilleakerveien 31 B, 0283 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-10/737/0/0
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	2330.4 m²
Hjemmelshaver	Oslo Kommune er hjemmelshaver, Skolehagen Borettslag har festerett
Eier adkomstdokumenter	Harald Roalkvam
Andelsnummer	14

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

FORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Roalkvam, Harald	9578-5997-4-339825	2025-04-17 14:15:05

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0279/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lilleakerveien 31B, 0283 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Harald Roalkvam

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP1415755
Forsikret i: If skadeforsikting NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført flere år før jeg tok over leiligheten, sannsynligvis i 2013 eller 2014. Beboerne i leiligheten over oss pusset opp badet og sluket deres raste ned gjennom taket. Taket ble utbedret. Jeg har ikke hatt noen problemer med det i løpet av mine fem år i leiligheten.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 23. november 2020 fikk jeg og flere andre byttet ut kjøkkenvinduet. Arbeidet ble utført av Glass-Service Svendsen og Sønn. Takpapp på blokken ble skiftet ut i regi av borettslaget i 2023. Follo Tak og vedlikehold AS

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det vet jeg dessverre ikke.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Lovpålagt kontroll av borettslaget elektrisk anlegg utført av Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS, 03.09.2024. Alle avvik er utbedret og tilsyn lukket 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert 2 stk el-billadere i regi av borettslaget i 2018/2019. Borettslaget forvalter disse plassene, tildeler og bytter parkeringsplasser etter behov. Ingen bruker el-billaderne per i dag.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Tilstandsrapporten som ble utført 16. april 2025, fremhever to kritiske punkter: Stoppekranene må skiftes ut eller utbedres; det ble registrert bom under flere fliser og rustdannelser i sluket. Det anbefales utskiftning i forbindelse med oppgradering av badet. Forøvrig henvises det til tilstandsrapporten.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Aas 16. april 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? EIE MNEF eiendomsmegling foretok verdivurdering 16.09.2021. I tillegg er størrelsen oppgitt i tilstandsrapporten til Daniel Aas, 16. april 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Saksnummer 201804032 «Lilleakerbyen - planforslag til politisk behandling». Dreier seg om utvikling av området Lilleaker, og områdene rundt for å skape en attraktiv bydel. Ingen direkte endringer for borettslagets eiendom.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0279/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Roalkvam, Harald	**2025-04-17**

Identifikasjon

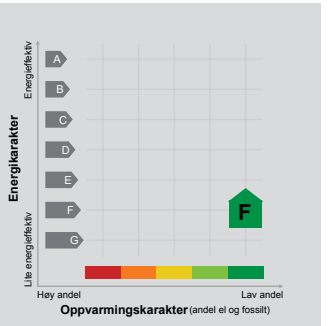
bankID Roalkvam, Harald

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lilleakerveien 31B
Postnummer	0283
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	737
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80618077
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-109966
Dato	24.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

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 energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

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

- Tiltak utendørs
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Montér 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget
For å få forkjøpsretten utlyst internt i borettslaget, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt.

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring
- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring
- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger
- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr
- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Boligopplysninger:

Skolehagen Borettslag
LILLEAKERVEIEN 31 B
0283 OSLO

Vår ref.: 1142/14
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Harald Roalkvam

Fødselsdato eier: 20.04.1986

Organisasjonsnr: 961 169 097
Andelsnr: 14

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 240**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 272
	Avdrag felleslån	262
	Tv- avgift	480
	Renter felleslån	226

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	47 643	Gjeld siste årsoppg.:	53 209
Klient ajourf. lån:	1 360 791,36	Klient gj. s. årsoppg.:	1 519 771

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364141991, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.04.2025: 5.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43.997

Saldo per 22.04.2025: 1 360 791

Andel av saldo: 47 643

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 29.02.2036)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Daniel Rosenberg
Adresse:	Drammensveien 116 E
Postnr/-sted:	0273 OSLO
Telefon:	Mob.: 94313111
E-post:	skolehagenborettslaglilleaker@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 22.04.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	53 209	Andre inntekter:	527
Annen formue:	36 121	Utgifter:	2 888		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 10/737

Bygningstype: Blokk med heis

Boligopplysninger:

Skolehagen Borettslag
LILLEAKERVEIEN 31 B
0283 OSLO

Vår ref.: 1142/14
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Harald Roalkvam

Fødselsdato eier: 20.04.1986

Organisasjonsnr: 961 169 097

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift:13 662,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP1415755

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0304

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

TV/bredbånd: Per 27.09.2024 har selskapet avtale med Telia Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret

Bestilling av nøkler sendes til: nokler@usbl.no

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Skolehagen Borettslag
Lilleakerveien 31 B

0283 OSLO

Asbjørn Nyborg
Ansgar Sørlies vei 28

0576 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910101496	93/31028

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	4. august 1993

Arbeidssted : 010/0737 Lilleakerveien 31 B
Byggherre : Skolehagen Borettslag, Lilleakerveien 31 B, 0283 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING DØRER OG VINDUER - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Tore Ilseng
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget
For å få forkjøpsretten utlyst internt i borettslaget, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt.

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

HUSORDENSREGLER FOR SKOLEHAGEN BORETTSLAG

Hensikten med å ha husordensregler for Skolehagen Borettslag er å sikre at det skal være hyggelig å bo her, at beboerne enklere skal kunne samarbeide og at alle kan bidra med noe de mestrer. Andelseierne plikter å følge disse bestemmelsene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten.

1. Vaskeriet
Vaskeriet kan benyttes av beboerne ved å skrive seg inn i vaskelisten og reservere tid. Vasketiden er fra klokken 07.00 til 22.00 alle dager i året. Instruks for vaskeriet, som finnes i vaskerommet, må følges. Hverken vaskemaskin eller tørketrommel er beregnet for tepper.
Den som står oppført i listen har disposisjonsrett til vaskeriet i sin helhet og er ansvarlig for bruken. Vaskerommet må ryddes etter at det har blitt benyttet. Det er bare styret som kan bestille service og reparasjon på maskinene. Kontakt derfor styret ved feil.

2. Kasting av avfall
Det er containere for restavfall, papp og papir på nedre parkeringsplass. Ingen søppelposer skal stå fremme i gangene, utenfor dørene eller i fellesarealene. Annet enn vanlig husholdningsavfall som ikke går i containeren, skal det ikke under noen omstendigheter settes ved søppelkassene. Alle beboerne skal ta ansvar for å holde borettslagets eiendom fritt for søppel.

Bidra til å ta vare på miljøet! Blå og grønne søppelposer er gratis i matbutikker.
- Plastemballasje legges i blå poser og kastes i containerne for restavfall.
- Matavfall legges i grønne poser og kastes i containerne for restavfall.
- Restavfall legges i bæreposer/andre poser og kastes i containerne for restavfall.
- Papp og papir kastes i containerne for papp og papir.
- Glass og bokser kan kastes i containerne ved trikkeholdeplassen.

Ingenting skal kastes eller oppbevares i fellesarealene eller noe annet sted på borettslagets eiendom. Uønskede gjenstander må kjøres bort eller kastes i container på høstens dugnad.

3. Lagring og bruk av fellesarealer inne
Trappeoppganger og kjellerganger er ikke oppbevaringsplass for beboerne. Unntak kan gjøres for barnevogner og lignende, men det må godkjennes av styret på forhånd. Uteboden i tredje oppgang brukes til hageutstyr og gressklipper. Tilfluktsrommet skal ikke brukes til lagring av personlige eiendeler.

Fellesbod og fellesarealer brukes ikke til personlige verdisaker, unntatt:
- **Sykkelboder:** Det er en sykkelbod i hver oppgang som kun skal benyttes til sykler som eies av beboerne. Det er kun beboere som har tilgang og lov til å benytte sykkelbodene. Alle sykler bør merkes med navn og etternavn.
- **Bildekkbod**: Bildekk kan lagres i rommene under kjellertrappene i oppgang 1 og 3.

Hvis det søles i kjelleren eller i trappeoppganger må vedkommende straks fjerne dette. Lyset må slukkes og dørene låses når en forlater kjelleren. Alle ytterdører skal holdes låst hele døgnet.

4. Radiatorer og røropplegg
Radiatorene reguleres med en termostatventil. Ved lengre fravær fra en leiligheten om vinteren må innstillingen på ventilen settes på «snøstjerne» eller varmere så man unngår at radiatorer og vannrør fryser. Ved lufting av radiatorene må ikke lufteskruen stå åpen uten tilsyn. Det kan føre til vannlekkasje.

Beboerne anmodes om ikke å sløse med varmtvannet. Vannkraner som lekker må repareres snarest.

5. Bruk av vinduer og balkongdører i fyringssesongen
Ingen må forlate en leilighet over lenger tid i fyringssesongen med vinduer eller balkongdører åpne. Dette kan føre til frostskader og vannlekkasjer. Dersom styret i slike tilfeller ikke får kontakt med beboerne, vil det låse seg inn for å lukke vinduer og/eller balkongdøren.

6. Husdyrhold
Husdyrhold skal godkjennes av styret på forhånd. I de tilfeller hundehold tillates må eieren føre ordentlig tilsyn med hunden og sørge for at den ikke sjenerer de andre beboerne. Hunden skal ikke gjøre fra seg på fellesarealene. Styret kan trekke tilbake en godkjennelse dersom reglene ikke overholdes.

7. Ro og orden
Beboere har ansvar for at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller sjenanse for de andre beboerne. Bråk og unødig støy fra leilighetene må unngås. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene, oppgangene, korridorene og inngangspartiene.

Ved støyende oppussingsarbeid skal det henges opp nabovarsel i oppgangen med navn, telefonnummer og leilighetsnummer. Støyende arbeid er ikke tillatt på helligdager, jf. Lov om helligdagsfred. Med helligdager forstås dager som angitt i loven, herunder søndager.

Lufting gjennom balkongvinduer som vender mot naboens balkong skal unngås. Det er ikke tillatt å banke eller riste tepper fra vinduer/balkongen.
Bruk av kullgrill på balkongen er ikke tillatt.

8. Fremleie av leilighetene
Fremleie skal godkjennes av styret, slik at styret og forretningsfører til enhver tid vet hvem som bor i leiligheten. Søknad med opplysninger om leietaker og tidsrom for utleie sendes til styret. Leilighetseier har ansvar for informere utleiere om husordensregler og avtale hvem skal stille på dugnader, gressklipping osv.

9. Vasking av trappeoppganger
Som en permanent ordning vasker andelseiere i 2., 3. og 4. etasje gulv i egen etasje samt trapp ned til etasjen under. Andelseiere i 1. etasje vasker gulv i egen etasje, trapp ned til kjeller og kjellergulv i selve oppgangen.
* Stor leilighet (4-roms) vasker den 1. hver måned.
* Liten leilighet (2-roms) vasker den 16. hver måned
Dersom noen av beboerne ikke mulighet til å vaske selv må en annen løsning avklares med de nærmeste naboene.

10. Dugnader
Alle beboerne skal delta på minst 1 dugnad i året. Styret kaller inn til dugnadene og leder disse. Alle husstander bør delta såfremt åpenbare rimelighetshensyn ikke tilsier noe annet.

Dersom dugnadsdato ikke passer, kan den enkelte beboer avtale med styret for å gjøre sin dugnad på et annet tidspunkt. De som ikke kan komme på dugnad må varsle styret på forhånd.

11. Plenklipping
Alle beboerne har en uke hver i sommerhalvåret hvor de er ansvarlige for plenklipping og annet hagearbeid. Styret setter opp en liste hver vår som viser når den enkelte har plenklipping m.m. Eldre beboere er unntatt fra gressklipping. I stedet kan de bidra med noe annet, som for eksempel planting eller å bidra til å holde det ryddig og pent rundt bygningen. Styret må varsles dersom man ikke har mulighet til å klippe gress i den bestemte uken. Utstyr for plenklipping oppbevares i uteboden ved tredje oppgang.

12. Parkering
Det er én parkeringsplass til hver leilighet (24 stk). Disse er nummerert og merket i.h.t. liste. Beboerne eller deres gjester må ikke benytte nummererte plasser tilhørende andre beboere. Dobbeltparkering er ikke tillatt.

På området foran blokken er det parkering forbudt og dette er merket med skilt. Her er det kun tillatt for av- og pålessing. Denne bestemmelsen gjelder hele døgnet. Unntaket er arbeid med beboeres biler, som for eksempel å skifte dekk, å levere møbler eller lignende, og gjelder i kort tid. Overtredelse kan medføre bot og borttauing.

Gjesteparkering er merket og det er satt opp skilt som viser parkeringsbestemmelsene og konsekvensen av misbruk. Gjesteparkeringen må ikke benyttes av blokkens beboere.

13. Brannsikkerhet
I leiligheten må det være **minst én godkjent røykvarsler** som er plassert slik at den høres tydelig på soverom når dører er lukket. Røykvarslere skal monteres på høyeste punkt i taket og minst en halv meter fra veggen. Det må også være et godkjent brannslukkingspulverapparat tilgjengelig i leiligheten. Andelseier plikter jevnlig å kontrollere brannslukkingsapparatet og skifte batteriet i røykvarsleren.

14. Parabolantenner
Det er ikke tillatt å montere parabolantenner og lignende utenfor vinduene i leilighetene.
Antenner på balkongene skal godkjennes skriftlig av styret før de monteres. Antennene skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne.

15. Fasadeendring
Det er ikke tillatt å male vinduer, balkonger eller utføre endringer som medfører en fasadeendring. Man må få godkjennelse av styret når det gjelder maling av balkong, leilighetsdør eller annet som er synlig utenfra.

16. Montering av elektrisk anlegg og røropplegg
Det er ikke tillatt å sette inn større hovedsikringer til leiligheten eller legge opp elektrisk anlegg m.m. i fellesarealer uten skriftlig godkjennelse fra styret på forhånd. Det er ikke tillatt å endre på felles røropplegg i leilighetene eller fellesarealer uten skriftlig godkjennelse fra styret på forhånd. Dette gjelder også for utskifting av sluk for å legge membran på badet.

ANDRE BESTEMMELSER

Alle plikter å varsle styret om skader eller feil på utstyr, bygninger eller uteområder.

Brudd på husordensreglene bør i første omgang tas opp muntlig, direkte med den klagen gjelder. Dersom klagen ikke fører frem kan den fremmes skriftlig for styret. Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene vil få konsekvenser for leieforholdet.

Meldinger fra Skolehagen Borettslagets styre gjennom skriv eller ved oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene. Tidligere husordensregler utgår og erstattes av disse som ble vedtatt på generalforsamling 4. mai 2017. Disse gjelder inntil annet blir bestemt.

VEDTEKTER
for
SKOLEHAGEN BORETTSLAG

Org.nr. 961 169 097

Vedtatt på generalforsamling den 16.04.2007

Sist endret 29.04.2019

§1

Navn, forretningskontor, organisasjonsform og formål

Skolehagen borettslag med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av lokalene i slik bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Laget skal være hjemmelshaver til å forestå administrasjonen og driften av ferdige boliger.

§2

Andeler og ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

§3

Andelseiere

Med nedenfor nevnte unntak kan bare enkeltpersoner (fysiske personer) være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel. AS Lilleaker Sentrum kan eie en andel.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Enhver andelseier få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til 10% av boligen i laget:

- staten
- fylkeskommune
- kommune
- selskap som har til formål å skaffe boliger som blir leid og kontrollert av staten, fylkeskommune eller kommune
- stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune
- selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

§4

Godkjenning av ny andelseier

De som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtektene. Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle, eller andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i bytte av boliger.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal skriftlig melding om dette være kommet frem til erververen senest innen 20 dager etter at det mottok søknad om godkjenning.

Når en andel skifter eier skal den nye eieren gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

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.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det foreligger rettskraftig avgjørelse om at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§5

Boretten, bruk av boligen, overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller annet som må karakteriseres som vanlig i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets skriftlige samtykke.

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.

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

Godkjenning kan i disse tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan dog alltid nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har ikke borettslaget sendt skriftlig svar innen en måned etter at skriftlig søknad har kommet frem til borettslaget, ansees brukeren som godkjent.

Dersom flere eier en andel sammen regnes det som overlating av bruk hvis ikke minst en sameier bor i boligen.

Overlating av bruk reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av overlating av bruk dekket av andelseieren.

§6

Vedlikeholdsplikt
Andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand.
Andelseier skal holde ved like slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i andelen (bustaden).
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheten, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
Ved vedlikehold av utvendige innretninger er det kun tillatt å benytte samme utførelse som originalt installert og farger som er fastsatt av borettslaget.
Andelseieren er ansvarlig for at det til enhver tid er brannvarsler/røykvarsler i boligen og at denne (disse) er i orden og fungerer.
Andelseieren plikter å holde boligen til enhver tid fri for skadedyr. Ved mistanke om at det kan ha kommet skadedyr inn i boligen eller i ytre rom, skal borettslaget varsles skriftlig omgående.
Ved manglende oppfylling av vedlikeholds- og/eller utskiftningsplikten og dette medfører forringelse av borettslagets eiendom, ødeleggelse eller er til sjenanse for øvrige andelseiere, kan borettslaget utføre nødvendige arbeider for andelseierens regning. Dersom slik manglende oppfyllelse medfører skade på egen eller andres bolig, eller på borettslagets eiendom for øvrig, blir andelseieren erstatningsansvarlig og plikter å foreta utbedring og reparasjoner for egen regning.

§7

Felleskostnader
Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. I særlige tilfeller kan dog kostnader fordeles etter den enkelte andelseiers nytte av tiltaket.
Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Styret kan endre størrelsen på felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
Ved forsinket betaling svarer andelseieren forsinkelsesrente etter den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter gjeldende lov.
For krav på dekning av fellesutgifter og andre krav fra borettslaget, har borettslaget lovbestemt panterett i andelen foran andre heftelser, begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

§8

Mislighold
Brudd på en andelseiers plikter overfor borettslaget er å anse som mislighold. Som mislighold regnes så som manglende betaling av felleskostnader, manglende oppfylling av vedlikeholds- og utskiftingsplikten, ulovlig bruk av boligen, brudd på husordensreglene.
Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan borettslaget pålegge vedkommende å selge sin andel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at manglende etterkommelse gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt. Dersom andelseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige andelseiere og/eller brukere, kan borettslaget kreve at boligen straks fravikes. Slik fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

§9

Styre
Laget skal ha et styre som skal bestå av leder og 2 styremedlemmer + 2 varamedlemmer som velges for et tidsrom på 2 år. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er 2 år, dog slik at 2 medlemmer etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Leder velges ved særskilt valg.
Det er bare andelseiere i borettslaget som kan være medlem av styret.

§10

Styremøter og styrets vedtak
Styrets leder innkaller til styremøter så ofte behovet tilsier det. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at styremøte avholdes.
Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er til stede og disse stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet i styret er styreleders stemme avgjørende. Styreleder leder styremøtene.
Forretningsfører tilsettes av styret og fastsetter dennes godtgjørelse.
Budsjettet , som vedtas på den ordinære generalforsamlingen, gir økonomiske rammer for styrets virksomhet. Bortsett fra eventuelt uforutsett vedlikehold som oppstår, og nødvendige tiltak som ikke kan vente, kan ikke styret igangsette andre tiltak eller arbeider enn det som fremgår av det vedtatte budsjett. Andre tiltak eller arbeider må i tilfelle vedtas i eget møte i borettslaget.
Alle andelseiere skal motta informasjon om alle vedtak styret fatter, samt de saker som behandles.

Styret kan ikke sette i verk tiltak uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedels flertall og som gjelder:

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

§11

Firmategning

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12

Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel —dog minst 3- av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20, dager. Ekstraordinær generalforsamling kan allikevel — om det er nødvendig —innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det skriftlig settes frem krav om det senest innen den frist styret setter i varsel om innkalling til generalforsamlingen. Det er bare andelseiere som kan komme med forslag til saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen. Innkomne forslag, hvor også andre enn andelseiere har skrevet under, vil ikke bli behandlet. Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i de saker som står i innkallingen.

§13

Saker på den ordinære generalforsamlingen

1. På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles og godkjennes:
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
5. Eventuell godtgjørelse til styret
6. Eventuelt valg av revisor
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 14

Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger annen møteleder som ikke behøver å være andelseier.

Møteleder besørger at det føres protokoll over generalforsamlingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§15

Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor

velges i dennes sted.

§ 16

Inhabilitet og taushetsplikt

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen av en sak der han selv eller en nærstående har personlige eller økonomiske særinteresser i. Heller ikke kan en andelseier, verken selv eller ved fullmektig, delta i en avstemming på generalforsamling som gjelder avtale, ansvar, salgspålegg eller fravikelse av bolig for seg selv eller nærstående.

Tillitsvalgt, forretningsfører og ansatte i laget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det som de i sitt arbeid for laget får vite om noens personlige forhold.

§17

Endring i vedtektene

Endring i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer

§18

Forholdene til borettslagsloven

For så vidt ikke følger av disse vedtekter gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende lovregulering av borettslag.

§ 19

Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse er å anse som brudd på andelshavernes forpliktelser overfor borettslaget.

VEDTEKTER
for
SKOLEHAGEN BORETTSLAG

Org.nr. 961 169 097

Vedtatt på generalforsamling den 16.04.2007

Endret 29.04.2019, sist endret 17.03.2025

§1

Navn, forretningskontor, organisasjonsform og formål

Skolehagen borettslag med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av lokalene i slik bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Laget skal være hjemmelshaver til å forestå administrasjonen og driften av ferdige boliger.

§2

Andeler og ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

§3

Andelseiere

Med nedenfor nevnte unntak kan bare enkeltpersoner (fysiske personer) være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel. AS Lilleaker Sentrum kan eie en andel.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Enhver andelseier få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til 10% av boligen i laget:

- staten
- fylkeskommune
- kommune
- selskap som har til formål å skaffe boliger som blir leid og kontrollert av staten, fylkeskommune eller kommune
- stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune
- selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

§4

Godkjenning av ny andelseier

De som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtektene. Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle, eller andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i bytte av boliger.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal skriftlig melding om dette være kommet frem til erververen senest innen 20 dager etter at det mottok søknad om godkjenning. Når en andel skifter eier skal den nye eieren gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

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.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det foreligger rettskraftig avgjørelse om at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§5

Boretten, bruk av boligen, overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller annet som må karakteriseres som vanlig i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets skriftlige samtykke.

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.

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

Godkjenning kan i disse tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan dog alltid nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har ikke borettslaget sendt skriftlig svar innen en måned etter at skriftlig søknad har kommet frem til borettslaget, ansees brukeren som godkjent.

Dersom flere eier en andel sammen regnes det som overlating av bruk hvis ikke minst en

sameier bor i boligen.
Overlating av bruk reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av overlating av bruk dekket av andelseieren.

§6

Vedlikeholdsplikt
Andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand.
Andelseier skal holde ved like slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i andelen (bustaden).
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheten, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
Ved vedlikehold av utvendige innretninger er det kun tillatt å benytte samme utførelse som originalt installert og farger som er fastsatt av borettslaget.
Andelseieren er ansvarlig for at det til enhver tid er brannvarsler/røykvarsler i boligen og at denne (disse) er i orden og fungerer.
Andelseieren plikter å holde boligen til enhver tid fri for skadedyr. Ved mistanke om at det kan ha kommet skadedyr inn i boligen eller i ytre rom, skal borettslaget varsles skriftlig omgående.
Ved manglende oppfylling av vedlikeholds- og/eller utskiftningsplikten og dette medfører forringelse av borettslagets eiendom, ødeleggelse eller er til sjenanse for øvrige andelseiere, kan borettslaget utføre nødvendige arbeider for andelseierens regning. Dersom slik manglende oppfyllelse medfører skade på egen eller andres bolig, eller på borettslagets eiendom for øvrig, blir andelseieren erstatningsansvarlig og plikter å foreta utbedring og reparasjoner for egen regning.

§7

Felleskostnader
Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. I særlige tilfeller kan dog kostnader fordeles etter den enkelte andelseiers nytte av tiltaket.
Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Styret kan endre størrelsen på felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
Ved forsinket betaling svarer andelseieren forsinkelsesrente etter den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter gjeldende lov.
For krav på dekning av fellesutgifter og andre krav fra borettslaget, har borettslaget lovbestemt panterett i andelen foran andre heftelser, begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

§8

Mislighold
Brudd på en andelseiers plikter overfor borettslaget er å anse som mislighold. Som mislighold regnes så som manglende betaling av felleskostnader, manglende oppfylling av vedlikeholds- og utskiftingsplikten, ulovlig bruk av boligen, brudd på husordensreglene.
Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan borettslaget pålegge vedkommende å selge sin andel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at manglende etterkommelse gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt. Dersom andelseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige andelseiere og/eller brukere, kan borettslaget kreve at boligen straks fravikes. Slik fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

§9

Styre
Laget skal ha et styre som skal bestå av leder og 2 styremedlemmer + 2 varamedlemmer som velges for et tidsrom på 2 år. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er 2 år, dog slik at 2 medlemmer etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Leder velges ved særskilt valg.

§10

Styremøter og styrets vedtak
Styrets leder innkaller til styremøter så ofte behovet tilsier det. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at styremøte avholdes.
Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er til stede og disse stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet i styret er styreleders stemme avgjørende. Styreleder leder styremøtene.
Forretningsfører tilsettes av styret og fastsetter dennes godtgjørelse.
Budsjettet , som vedtas på den ordinære generalforsamlingen, gir økonomiske rammer for styrets virksomhet. Bortsett fra eventuelt uforutsett vedlikehold som oppstår, og nødvendige tiltak som ikke kan vente, kan ikke styret igangsette andre tiltak eller arbeider enn det som fremgår av det vedtatte budsjett. Andre tiltak eller arbeider må i tilfelle vedtas i eget møte i borettslaget.
Alle andelseiere skal motta informasjon om alle vedtak styret fatter, samt de saker som behandles.

Styret kan ikke sette i verk tiltak uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedels flertall og som gjelder:

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

§11

Firmategning
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12

Generalforsamling
Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel —dog minst 3- av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20, dager. Ekstraordinær generalforsamling kan allikevel — om det er nødvendig —innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.
Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det skriftlig settes frem krav om det senest innen den frist styret setter i varsel om innkalling til generalforsamlingen. Det er bare andelseiere som kan komme med forslag til saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen. Innkomne forslag, hvor også andre enn andelseiere har skrevet under, vil ikke bli behandlet. Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i de saker som står i innkallingen.

§13

Saker på den ordinære generalforsamlingen

1. På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles og godkjennes:
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
5. Eventuell godtgjørelse til styret
6. Eventuelt valg av revisor
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 14

Møteledelse og avstemming
Generalforsamlingen ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger annen møteleder som ikke behøver å være andelseier.
Møteleder besørger at det føres protokoll over generalforsamlingen.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§15

Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i dennes sted.

§ 16

Inhabilitet og taushetsplikt
Et styremedlem må ikke delta i behandlingen av en sak der han selv eller en nærstående har personlige eller økonomiske særinteresser i. Heller ikke kan en andelseier, verken selv eller ved fullmektig, delta i en avstemming på generalforsamling som gjelder avtale, ansvar, salgspålegg eller fravikelse av bolig for seg selv eller nærstående.
Tillitsvalgt, forretningsfører og ansatte i laget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det som de i sitt arbeid for laget får vite om noens personlige forhold.

§17

Endring i vedtektene
Endring i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer

§18

Forholdene til borettslagsloven
For så vidt ikke følger av disse vedtekter gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende lovregulering av borettslag.

§ 19

Husordensregler
Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse er å anse som brudd på andelshavernes forpliktelser overfor borettslaget.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skolehagen Borettslag mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - Folkets Hus Lilleaker Ørakerveien 30 0284 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Morten Halvorsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 52000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Styret foreslår å åpne for innleie av ekstern styreleder

Det er en tilbakevendende utfordring at det ikke er kandidater til styreleder og styre på generalforsamlingen. Nå sist ved forrige generalforsamling 2024, hvor nåværende styre ble pålagt å sitte et år til selv om det gjentatte ble poengtert at man hverken hadde motivasjon eller kapasitet til å fortsette. Dette fører til at styret ikke har overskudd til å utvikle borettslaget, men fokuserte på økonomi, vedlikehold og lovpålagte oppgaver.

For å være rigget for fremtiden og unngå lignende utfordringer senere foreslår det derfor å åpne for muligheten for å leie inn ekstern styreleder i vedtektene.

Vi har forsøkt å få til en diskusjon om styreplasser kan rullere, men dette er ikke ønsket. Det er heller ikke i år noen som har meldt seg til kandidat som styreleder, og vi ser derfor ingen annen mulighet.

Vedtektsendring vedtas med 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Vedtekter endres slik at det er mulig å leie inn styreleder. §9, siste setning fjernes: "Det er bare andelseiere i borettslaget som kan være medlem av styret."

Vedtak:
Forslaget til vedtak ble godkjent.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Olav Grindalen Berg ble valgt for perioden 2022-2024, og ble pålagt å sitte et år til da ingen stilte til kandidat. Ny styreleder må velges

Vedtak:

Valgt ble: Daniel Rosenberg for 1 år, under forutsetning av styrehonorar for leder kr 50000,-

6.2 Valg av medlemmer til styret

Morten M. Halvorsen og Kaja Røed Øyen ble valgt for perioden 2022-2024, og ble pålagt å sitte et år til da ingen stilte som kandidater. Nye styremedlemmer må velges

Vedtak:

Valgt ble: Erlend E. Bragstad for 1 år, under forutsetning av styrehonorar kr 36000,-

Valgt ble: Wenche M. With for 1 år, under forutsetning av styrehonorar kr 36000,-

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tor-Einar Svendsen og Marit Mellemseter ble valgt for perioden 2022-2024, og ble pålagt å sitte et år til da ingen stilte som kandidater. Nye varamedlemmer må velges

Vedtak:

Valgt ble: Marit Gimnes for 2 år.

Valgt ble: Hilde-Mari Mevik for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: Styret utnevner selv kandidat.

6.5 Valg av valgkomite

Styret har tidligere fungert som valgkomite.

Vedtak:

Valgt ble: Styret.

Signaturer:

Møteleder Ellen Baadstø /s/

Protokollvitne Morten Halvorsen /s/

Møteleder Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skolehagen Borettslag tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Arbeidertunet, Ørakerveien 30, 0284 OSLO.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Lisbeth Styrevik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 48 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Tv og Internettavtale

Orienteringssak: Styret ønsker å se på alternativene til dagens felles tv og Internettavtale, etter innspill fra flere beboere. Det mest nærliggende er å si opp lineær tv, og felles Internettabonnement. Slik at beboere må sørge for dette selv. Endelig alternativ vil bli presentert på neste generalforsamling, alternativt ekstraordinær generalforsamling for avstemming.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

5.2 Fjerning av eiendeler fra fellesareal

Forslag til vedtak: Styret gis anledning til å fjerne private eiendeler som har stått i fellesarealer mer enn tre(3) uker etter at varsel er gitt, uten nærmere forklaring. Kostnader ved fjerning av private eiendeler vil bli belastet aktuell(e) andelseier(e). Varsel vil gis ved Mail til beboer, så snart styret blir oppmerksom på forholdet. Er det uklart hvem som eier eiendelene, vil varsel gis ved fellesmail og/eller oppslag i fellesarealer.

Det gis anledning til å avtale bruk av fellesarealer i kortere perioder (max 3 uker), om man har særskilt behov, men da med en forventning om at man fjerner eiendelene etter avtalt tid.

Styrets innstilling: Opprinnelig forslag stilt av Morten Halvorsen(MH), er bearbeidet av styret med vara for MH etter aksept fra MH. Styret støtter forslag til vedtak, men påpeker at endring av vedtekter krever 2/3dels flertall.

Vedtak:
Forslag til vedtak ble: Godkjent.

5.3 Revidering av el-bil avtale

Dagens tilbud til el-billading er for dyrt, det har resultert i at ingen i blokka benytter seg av det. Tanken har vært at de som bruker ladere, skal være med å betale ned på installasjonskostnader, men sånn det er nå er 100% av kostnadene tilfalt borettslaget.

Forslag til vedtak, fra Marit Mellemseter: At styret revurderer tidligere avtale og kommer med et konkurransedyktig tilbud til sine beboere for elbil-lading. Til gunst for beboerne.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble: Godkjent

6. Valg

6.1 Valg av leder

Olav Grindalen Berg ble valgt for 2 år i 2022, og er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ingen ble valgt

6.2 Valg av medlemmer til styret

Morten M. Halvorsen og Kaja Røed Øyen ble valgt for 2 år i 2022, og er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ingen ble valgt.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tor-Einar Svendsen og Marit Mellemseter ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ingen ble valgt. Tor-Einar Svendsen fratrer.

Styre blir sittende til nytt styre velges ved ekstraordinær generalforsamling.

Signaturer:

Møteleder Ellen Baadstø /s/

Protokollvitne Lisbeth Styrevik /s/

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne



INNKALLING 2025

Skolehagen Borettslag

Mandag 17.03.2025 kl. 18:00
Folkets Hus Lilleaker Ørakerveien 30 0284 Oslo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Skolehagen Borettslag

Tid og sted: Mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - Folkets Hus Lilleaker Ørakerveien 30 0284 Oslo

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Styret foreslår å åpne for innleie av ekstern styreleder

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 52 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Styret foreslår å åpne for innleie av ekstern styreleder

Det er en tilbakevendende utfordring at det ikke er kandidater til styreleder og styre på generalforsamlingen. Nå sist ved forrige generalforsamling 2024, hvor nåværende styre ble pålagt å sitte et år til selv om det gjentatte ble poengtert at man hverken hadde motivasjon eller kapasitet til å fortsette. Dette fører til at styret ikke har overskudd til å utvikle borettslaget, men fokuserte på økonomi, vedlikehold og lovpålagte oppgaver.

For å være rigget for fremtiden og unngå lignende utfordringer senere foreslår det derfor å åpne for muligheten for å leie inn ekstern styreleder i vedtektene.

Vi har forsøkt å få til en diskusjon om styreplasser kan rullere, men dette er ikke ønsket. Det er heller ikke i år noen som har meldt seg til kandidat som styreleder, og vi ser derfor ingen annen mulighet.

Vedtektsendring vedtas med 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Vedtekter endres slik at det er mulig å leie inn styreleder. §9, siste setning fjernes: "Det er bare andelseiere i borettslaget som kan være medlem av styret."

Styrets innstilling: Styrets forslag

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Olav Grindalen Berg
Styremedlem, Morten M. Halvorsen
Styremedlem, Kaja Røed Øyen
Varamedlem, Tor-Einar Svendsen
Varamedlem med all tilgang, Marit Mellemseter

6.1 Valg av leder

Olav Grindalen Berg ble valgt for perioden 2022-2024, og ble pålagt å sitte et år til da ingen stilte til kandidat. Ny styreleder må velges

6.2 Valg av medlemmer til styret

Morten M. Halvorsen og Kaja Røed Øyen ble valgt for perioden 2022-2024, og ble pålagt å sitte et år til da ingen stilte som kandidater. Nye styremedlemmer må velges

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tor-Einar Svendsen og Marit Mellemseter ble valgt for perioden 2022-2024, og ble pålagt å sitte et år til da ingen stilte som kandidater. Nye varamedlemmer må velges

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

Styret har tidligere fungert som valgkomite.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**393 807**	**1 173 701**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	166 458	-767 601
Tilbakeføring av avskrivning	73 387	73 387
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-85 265	-85 681
B. Årets endring disponible midler	**154 580**	**-779 894**
C. Disponible midler	**548 388**	**393 807**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	577 783	455 103
Kortsiktig gjeld	-29 395	-61 296
C. Disponible midler	**548 388**	**393 807**

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

Resultatregnskap 2024 Skolehagen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 361 916	1 187 856	1 359 099	1 428 500
Sum leieinntekt		**1 361 916**	**1 187 856**	**1 359 099**	**1 428 500**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	45 000	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**45 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 361 916**	**1 232 856**	**1 359 099**	**1 428 500**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	6 768	6 768	7 000	7 000
Styrehonorar	3	48 000	48 000	48 000	52 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	73 387	73 387	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		13 948	12 850	18 000	18 000
Kostnad eiendom/lokale	5	350 250	347 472	534 000	446 000
Kommunale avgifter/renovasjon		184 907	156 630	184 000	210 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	807	2 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	102 164	968 390	47 000	90 000
Revisjonshonorar		5 476	5 230	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		76 633	72 707	76 000	79 000
Andre honorar	8	242	3 450	5 000	5 000
Kontorkostnad		2 780	688	1 000	2 000
TV/bredbånd		134 415	127 817	126 000	138 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		675	247	0	0
Forsikring		96 114	90 676	96 000	105 000
Eiendomsskatt		0	2 521	0	0
Andre kostnader	9	32 235	30 190	31 500	38 000
Sum kostnad		**1 127 993**	**1 947 830**	**1 181 500**	**1 199 000**
Driftsresultat		**233 923**	**-714 974**	**177 599**	**229 500**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 041	19 463	0	0
Rentekostnad		82 506	72 090	75 924	77 000
Netto finansposter		**67 465**	**52 627**	**75 924**	**77 000**
Årsresultat		**166 458**	**-767 601**	**101 675**	**152 500**
Overført til/fra annen egenkapital		166 458	-767 601	0	0
SUM OVERFØRINGER		**166 458**	**-767 601**	**0**	**0**

Balanse 2024 Skolehagen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	597 755	597 755
Andre driftsmidler	4	482 865	556 253
Sum anleggsmidler		**1 080 620**	**1 154 008**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	33
Kundefordringer		0	1 913
Andre kortsiktige fordringer		0	5 457
Forskuddsbetalte kostnader		164 079	158 445
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		413 704	289 255
Sum omløpsmidler		**577 783**	**455 103**
SUM EIENDELER		**1 658 403**	**1 609 111**

Balanse 2024 Skolehagen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		**2 400**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-267 143	-433 602
Sum opptjent egenkapital		**-267 143**	**-433 602**
Sum egenkapital	**10**	**-264 743**	**-431 202**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 383 151	1 468 417
Borettsinnskudd		510 600	510 600
Sum langsiktig gjeld		**1 893 751**	**1 979 017**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 517	59 318
Påløpne renter		434	663
Annen kortsiktig gjeld		1 445	1 316
Sum kortsiktig gjeld		**29 395**	**61 296**
Sum gjeld		**1 923 147**	**2 040 312**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 658 403**	**1 609 111**
Pantstillelser	12	1 893 751	1 979 017

Sted:_____ Dato:_____

Olav Grindalen Berg
Styreleder

Morten M. Halvorsen
Styremedlem

Kaja Røed Øyen
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Skolehagen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 068 048	928 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	126 144	100 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	81 372	70 692
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	86 352	87 564
Sum	**1 361 916**	**1 187 856**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	45 000
Sum	**0**	**45 000**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	6 768	6 768
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	48 000	48 000
Sum	**54 768**	**54 768**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Byggninger	Andel nytt varmeanlegg	El-bil lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	597 755	1 250 000	108 875
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	597 755	1 250 000	108 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	812 499	63 510
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	597 755	437 501	45 365
Årets avskrivninger :	0	62 500	10 887
Anskaffelsesår :	1968	2011	2019
Antatt levetid i år :		20	10

Borettslaget fester tomten. Bortfester er Oslo Kommune.
Festeavtalen er inngått i 1969 for en periode på 90 år og utløper i 2056.

Borettslaget består av 24 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 10, b.nr 737 i Oslo kommune. Tomt på 2 330,40 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF polise nr. SP1415755.

Noter årsregnskap 2024 Skolehagen Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	0	333
6361 Fast renhold	12 000	14 750
6362 Skadedyrutryddelse	0	400
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	2 500
6392 Containerleie/tømming	0	5 420
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	18 500	12 000
6398 Felleskostnader Mustad Eiendom AS	319 750	312 069
Sum	**350 250**	**347 472**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6552 Driftsmateriell	0	807
Sum	**0**	**807**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	2 500	0
6603 Vedlikehold elektro	74 413	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	180	0
6616 Vedlikehold vaskeri	8 078	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	2 525	2 031
6630 Egenandel forsikring	0	6 150
6643 Glassarbeid/Vindu	0	445 038
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	499 775
6648 Vedlikehold dører og porter	14 468	15 396
Sum	**102 164**	**968 390**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	242	3 450
Sum	**242**	**3 450**

Konto 6714 gjelder viderefakturering av eiendomsskatt.

1142 Skolehagen Borettslag Org. nr. 961169097

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	712	216
7719 Møter, div. styret	1 000	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 250
7750 Festeavgift/ tomteleie	27 324	27 324
7770 Betalingskostnader	954	975
7773 Omkostninger innkreving	2 211	424
7795 Husleietap	33	0
Sum	**32 235**	**30 190**

Noter årsregnskap 2024 Skolehagen Borettslag

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
Sum innskutt egenkapital	**2 400**	**0**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-433 602	166 459	-267 143
Sum opptjent egenkapital	**-433 602**	**166 459**	**-267 143**
Sum egenkapital	**-431 202**	**166 459**	**-264 743**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16364141991**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.74 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	1 700 000
Lånesaldo 01.01:	1 468 417
Avdrag i perioden:	85 265
Lånesaldo 31.12:	**1 383 151**
Saldo 5 år frem i tid:	875 654

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364141991	12	66 836	802 032
	12	48 426	581 112

1142 Skolehagen Borettslag Org. nr. 961169097

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	1 383 151
Innskuddskapital	510 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**1 893 751**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**597 755**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Skolehagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skolehagen Borettslag

Styreleder	Olav Grindalen Berg (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Kaja Røed Øyen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Morten M. Halvorsen (sign.)	18.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Skolehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skolehagen 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 rettvisende 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 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 rettvisende 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: LC6A7-5GGV4-OQKK7-8V0GG-EPTIC-NP83M

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: LC6A7-5GGV4-OQKK7-8V0GG-EPTIC-NP83M

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-02-21 21:20:34 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LC6A7-5GGV4-OQKK7-8V0GG-EPTIC-NP83M

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Skolehagen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Olav Grindalen Berg
Styremedlem, Morten M. Halvorsen
Styremedlem, Kaja Røed Øyen
Varamedlem, Tor-Einar Svendsen
Varamedlem med all tilgang, Marit Mellemseter

Styret i Skolehagen Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Skolehagen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skolehagen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 961169097

Skolehagen Borettslag består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skolehagen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1415755. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Skolehagen Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Styret har gjort den lovpålagte HMS-runden, og i år prioritert brannsikkerhet med halvårlige sjekk av brannvarslere og årlige innleid sjekk av brannslokkingsapparater.

Videre er det et kontinuerlig arbeid med renovasjon og søppelkasser. Dette er blitt betydelig bedre etter at det ble hengt opp en del plakater. Men fortsatt blir en del papp plassert utenfor.

Vi hadde i tillegg en lovpålagt revisjon av det elektriske anlegget, det har tatt mye tid å utbedre anmerkningene, og i tillegg ble det utbedret med nye lamper i oppganger og ute

Styrets arbeid

Styret har i år prioritert vedlikehold, lovpålagte oppgaver og sikre en trygg økonomi. Slik det ble varslet etter fjorårets generalforsamling der det ble poengtert at nåværende styre ikke hadde anledning til å følge opp borettslaget like godt som tidligere. Dette innebærer at det meste av tiden ble brukt til HMS beskrevet over, og fortløpende vedlikehold. Dette er beklagelig og borettslaget fortjener bedre, vi håper derfor at man i år finner et nytt styre med motivasjon til å også drive forbedring og utvikling.

Vi har også prioritert å sikre økonomien, ved å øke felleskostnader ved å ta høyde for innleie av styreleder og sannsynlig KPI(prognose). Samtidig har vi forsøkt å redusere utgiftene til et minimum. Ifølge USBLs beregninger for likviditet og borettslaget buffer er vi godt stilt p.t. men som styret har påpekt tidligere er varme/varmtvannssituasjonen ytterst uforutsigbar, og regningene fra Mustad har variert med opp mot 250 i løpet av perioden. I år det igjen meldt om rekordhøye strømpriser, og vi mottar ikke strømstøtte p.t. men dette har vi bedt USBL hjelpe oss med, da det er en ny strømstøtteordning på plass som vi håper vi faller inn under.

Vi håper allikevel et nytt styre er godt økonomisk rustet for utvikling.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 17.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Skolehagen Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Arbeidertunet, Ørakerveien 30, 0284 OSLO

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Tv og Internettavtale
- 5.2 Fjerning av eiendeler fra fellesareal
- 5.3 Revidering av el-bil avtale

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 48 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Tv og Internettavtale

Orienteringssak:

Styret ønsker å se på alternativene til dagens felles tv og Internettavtale, etter innspill fra flere beboere. Det mest nærliggende er å si opp lineær tv, og felles Internettabonnement. Slik at beboere må sørge for dette selv. Endelig alternativ vil bli presentert på neste generalforsamling, alternativt ekstraordinær generalforsamling for avstemming.

Forslag til vedtak: Orienteringssak

Styrets innstilling: Opprinnelig forslag stilt av Morten Halvorsen(MH) er bearbeidet av styret med vara for MH etter aksept fra MH.

5.2 Fjerning av eiendeler fra fellesareal

Det blir ofte satt private eiendeler i fellesarealene i stadig større omfang, gjentatte oppfordringer fra styret om å fjerne disse blir ikke hørt. I vedtekter/husordensregler står det tydelig at det ikke skal stå private eiendeler i fellesarealer.

Forslag til vedtak: Styret gis anledning til å fjerne private eiendeler som har stått i fellesarealer mer enn tre(3) uker etter at varsel er gitt, uten nærmere forklaring. Varsel vil gis ved Mail til beboer, så snart styret blir oppmerksom på forholdet. Er det uklart hvem som eier eiendelene, vil varsel gis ved fellesmail og/eller oppslag i fellesarealer.

Det gis anledning til å avtale bruk av fellesarealer i kortere perioder (max 3 uker), om man har særskilt behov, men da med en forventning om at man fjerner eiendelene etter avtalt tid.

Styrets innstilling: Opprinnelig forslag stilt av Morten Halvorsen(MH), er bearbeidet av styret med vara for MH etter aksept fra MH. Styret støtter forslag til vedtak, men påpeker at endring av vedtekter krever 2/3dels flertall.

5.3 Revidering av el-bil avtale

Dagens tilbud til el-billading er for dyrt, det har resultert i at ingen i blokka benytter seg av det. Tanken har vært at de som bruker ladere, skal være med å betale ned på installasjonskostnader, men sånn det er nå er 100% av kostnadene tilfalt borettslaget.

Forslag til vedtak: At styret revurderer tidligere avtale og kommer med et konkurransedyktig tilbud til sine beboere for elbil-lading. Til gunst for beboerne.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til vedtak.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Olav Grindalen Berg
Styremedlem, Morten M. Halvorsen
Styremedlem, Kaja Røed Øyen
Varamedlem, Tor-Einar Svendsen
Varamedlem med all tilgang, Marit Mellemseter

6.1 Valg av leder

Olav Grindalen Berg ble valgt for 2 år i 2022, og er på valg. Tar ikke gjenvalg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Morten M. Halvorsen og Kaja Røed Øyen ble valgt for 2 år i 2022, og er på valg. Tar ikke gjenvalg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tor-Einar Svendsen og Marit Mellemseter ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg. Tar ikke gjenvalg.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 173 701**	**1 253 248**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-767 601	-57 461
Tilbakeføring av avskrivning	73 387	73 387
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-85 681	-95 472
B. Årets endring disponible midler	**-779 894**	**-79 546**
C. Disponible midler	**393 807**	**1 173 701**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	455 103	1 530 685
Kortsiktig gjeld	-61 296	-356 984
C. Disponible midler	**393 807**	**1 173 701**

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

Resultatregnskap 2023 Skolehagen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 187 856	1 044 132	1 179 000	1 359 099
Sum leieinntekt		**1 187 856**	**1 044 132**	**1 179 000**	**1 359 099**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	45 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**45 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 232 856**	**1 044 132**	**1 179 000**	**1 359 099**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	6 768	3 102	3 000	7 000
Styrehonorar	3	48 000	22 000	48 000	48 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	73 387	73 387	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		12 850	14 662	76 000	18 000
Kostnad eiendom/lokale	5	347 472	494 375	289 000	534 000
Kommunale avgifter/renovasjon		156 630	130 024	158 000	184 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	807	3 563	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	968 390	24 616	892 000	47 000
Revisjonshonorar		5 230	4 894	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		72 707	70 658	73 000	76 000
Andre honorar		3 450	3 365	5 000	5 000
Kontorkostnad		688	1 212	2 000	1 000
TV/bredbånd		127 817	106 779	108 000	126 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		247	0	0	0
Forsikring		90 676	85 536	91 000	96 000
Eiendomsskatt		2 521	1 755	0	0
Andre kostnader		30 190	33 802	34 000	31 500
Sum kostnad		**1 947 830**	**1 073 730**	**1 786 000**	**1 181 500**
Driftsresultat		**-714 974**	**-29 598**	**-607 000**	**177 599**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 463	14 236	0	0
Rentekostnad		72 090	42 100	55 000	75 924
Netto finansposter		**52 627**	**27 864**	**55 000**	**75 924**
Årsresultat		**-767 601**	**-57 461**	**-662 000**	**101 675**
Overført til/fra annen egenkapital		-767 601	-57 461	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-767 601**	**-57 461**	**0**	**0**

Balanse 2023 Skolehagen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	597 755	597 755
Andre driftsmidler	4	556 253	629 640
Sum anleggsmidler		**1 154 008**	**1 227 395**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		33	4 214
Kundefordringer		1 913	2 428
Andre kortsiktige fordringer		5 457	3 292
Forskuddsbetalte kostnader		158 445	211 668
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		289 255	1 309 083
Sum omløpsmidler		**455 103**	**1 530 685**
SUM EIENDELER		**1 609 111**	**2 758 080**

1142 Skolehagen Borettslag Org. nr 961169097

Balanse 2023 Skolehagen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		**2 400**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-433 602	333 999
Sum opptjent egenkapital		**-433 602**	**333 999**
Sum egenkapital	**8**	**-431 202**	**336 399**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 468 417	1 554 097
Borettsinnskudd		510 600	510 600
Sum langsiktig gjeld		**1 979 017**	**2 064 697**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 318	96 585
Påløpne renter		663	331
Annen kortsiktig gjeld		1 316	260 068
Sum kortsiktig gjeld		**61 296**	**356 984**
Sum gjeld		**2 040 312**	**2 421 681**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 609 111**	**2 758 080**
Pantstillelser	10	1 979 017	2 064 697

Sted:_____ Dato:_____

Olav Grindalen Berg
Styreleder

Morten M. Halvorsen
Styremedlem

Kaja Røed Øyen
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Skolehagen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	928 800	807 552
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	100 800	100 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	70 692	36 588
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	87 564	99 192
Sum	**1 187 856**	**1 044 132**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	45 000	0
Sum	**45 000**	**0**

Konto 3990 - gjelder tilskudd til isolasjon og bytte av vinduer og dører.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	6 768	3 102
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	48 000	22 000
Sum	**54 768**	**25 102**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Byggninger	Andel nytt varmeanlegg	El-bil lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	597 755	1 250 000	108 875
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	597 755	1 250 000	108 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	750 000	52 623
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	597 755	500 000	56 252
Årets avskrivninger :	0	62 500	10 887
Anskaffelsesår :	1968	2011	2019
Antatt levetid i år :		20	10

Eiendommen er fullverdiforsikret i IF forsikring. Forsikringsnr SP1415755.

Borettslaget fester tomten. Bortfester er Oslo Kommune.
Festeavtalen er inngått i 1969 for en periode på 90 år og utløper i 2056.

Borettslaget består av 24 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 10, b.nr 737 i Oslo kommune. Eiertomt på 2 330,40 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF polise nr. SP1415755

Noter årsregnskap 2023 Skolehagen Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6341 Brannalarm	333	0
6361 Fast renhold	14 750	11 594
6362 Skadedyrutryddelse	400	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	2 500	0
6392 Containerleie/tømming	5 420	3 750
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	12 000	10 281
6398 Felleskostnader Mustad Eiendom AS	312 069	468 750
Sum	**347 472**	**494 375**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	299
6540 Inventar	0	171
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	503
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 590
6552 Driftsmateriell	807	0
Sum	**807**	**3 563**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	8 576
6616 Vedlikehold vaskeri	0	6 852
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	2 031	5 188
6630 Egenandel forsikring	6 150	0
6643 Glassarbeid/Vindu	445 038	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	499 775	0
6648 Vedlikehold dører og porter	15 396	4 000
Sum	**968 390**	**24 616**

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

1142 Skolehagen Borettslag Org. nr. 961169097

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
Sum innskutt egenkapital	**2 400**	**0**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	333 999	-767 601	-433 602
Sum opptjent egenkapital	**333 999**	**-767 601**	**-433 602**
Sum egenkapital	**336 399**	**-767 601**	**-431 202**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16364141991**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	1 700 000
Lånesaldo 01.01:	1 554 097
Avdrag i perioden:	85 681
Lånesaldo 31.12:	**1 468 417**
Saldo 5 år frem i tid:	989 036

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364141991	12	70 956	851 472
	12	51 412	616 944

Noter årsregnskap 2023 Skolehagen Borettslag

Note 10 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	1 468 417
Innskuddskapital	510 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**1 979 017**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**597 755**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

1142 Skolehagen Borettslag Org. nr. 961169097

Resultat og balanse med noter for Skolehagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skolehagen Borettslag

Styreleder	Olav Grindalen Berg (sign.)	14.04.2024
Styremedlem	Kaja Røed Øyen (sign.)	14.04.2024
Styremedlem	Morten M. Halvorsen (sign.)	14.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Skolehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skolehagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: DJBEA-E8B4F-U6L4M-888XK-6WXE5-JO61E

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: DJBEA-E8B4E-U6L4M-888XK-6WXE5-JO6LE

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-16 09:51:59 UTC
bankID

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Penneo Dokumentnøkkel: DJBEA-E8B4E-U6L4M-888XK-6WXE5-JO6LE

Årsmelding 2023 - Skolehagen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Olav Grindalen Berg
Styremedlem, Morten M. Halvorsen
Styremedlem, Kaja Røed Øyen
Varamedlem, Tor-Einar Svendsen
Varamedlem med all tilgang, Marit Mellemseter

Styret i Skolehagen Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Skolehagen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skolehagen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 961169097
Skolehagen Borettslag består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Skolehagen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1415755. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Skolehagen Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Brannsikring, sjekket brannvarslingsanlegget og brannslukkingsapparat i fellesareal (eksternt firma ble engasjert for denne oppgaven)
- Gjennomført HMS-runde
- Vedlikeholdt taket, skiftet takpapp
- Skiftet kjøkkenvinduer og oppgradert til branndører der det trengs.
- Utbedret hovedinngangsdører (isolert og sikret)
- Gjennomført dugnader

Styrets arbeid

2023 ble nok et begivenhetsrikt og lærerikt år for styret. Styret har brukt mye tid på gjennomføring av prosjektene som ble planlagt i 2022. Vi fikk oppgradert taket med ny takpapp, byttet ut resterende leilighetsdører til branndører, samt byttet ut kjøkkenvinduer som fremdeles var utdatert. Dette var alle energieffektive tiltak og vi søkte og mottok støtte til dette arbeidet fra Klima- og energifondet i Oslo. Styret har også i år brukt mye tid på å sette seg inn i og forstå hva Mustads kjøp av Lilleakerveien 31 samt planer for området vil bety for oss. Til slutt har vi også i 2023 brukt mye av tiden på å forsøke å finne ut av strømstøtteordninger for vårt borettslag, så langt uten hell. Styret ser ellers med noe bekymring på borettslagets økonomi for fremtiden, og ser oss derfor nødt til å prioritere strengere en tid fremover.

Måten borettslaget er rigget mtp varme og varmtvann gjør at vi hittil ikke har fått strømstøtte på disse utgiftene, det er også usikkert om vi noen gang vil få dette. Dette medfører enorme utgifter til borettslaget. Mens avregningsfakturaen (differansen på hva vi betalte inn gjennom hele 2021, og faktisk forbruk) fra Lilleaker Sentrum for 2021 var på ca 66000kr, var den til Mustad Eiendom på hele 258000kr for 2022. Avregningskostnad for 2023 er enda ikke mottatt. Styret jobber kontinuerlig med å forsøke å finne ut om det åpner seg muligheter for strømstøtte, med innleid hjelp fra USBL.

Styret har dermed valgt å fortsatt følge USBL sin anbefaling om økte felleskostnader for 2024.

I tillegg til nevnte tidkrevende prosjekter, samt HMS og brannsikkerhetsarbeid går mye tid til å gjøre forefallende arbeid, følge opp henvendelser fra beboere, samt avfallshåndtering. Det er et tilbakevendende problem at avfall og papp ligger utenfor søppelkassene, noe som medfører skadedyr i tillegg til at våre utearealer ser stygge ut.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2024

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 14.02.2011**
Fra:
Saksbehandler: Elin Bråstøyl **Saksnr: 200208785-10**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

LILLEAKERVEIEN 31 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
FORMINGSAVDELINGEN
HO/33

KOPI

Oslo, den 10.9.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 10. bnr. 737. Lilleakerveien 31 b. 64/2425

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning

Bygningens art: Boligblokk.

Byggherre: Skolehagen Borettslag v/o.r. sakfører Bjarne Sundt. Stortingsgt.18.Oslo 1

Byggmester: Arkitekt Peter Sommer. Prinsensgt. 2. Oslo 1.

Ansvarshavende: Siv.ing. Per Johnson.c/o A/S Ingeniørbygg. Fuglehauggt. 11. Oslo 2.

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

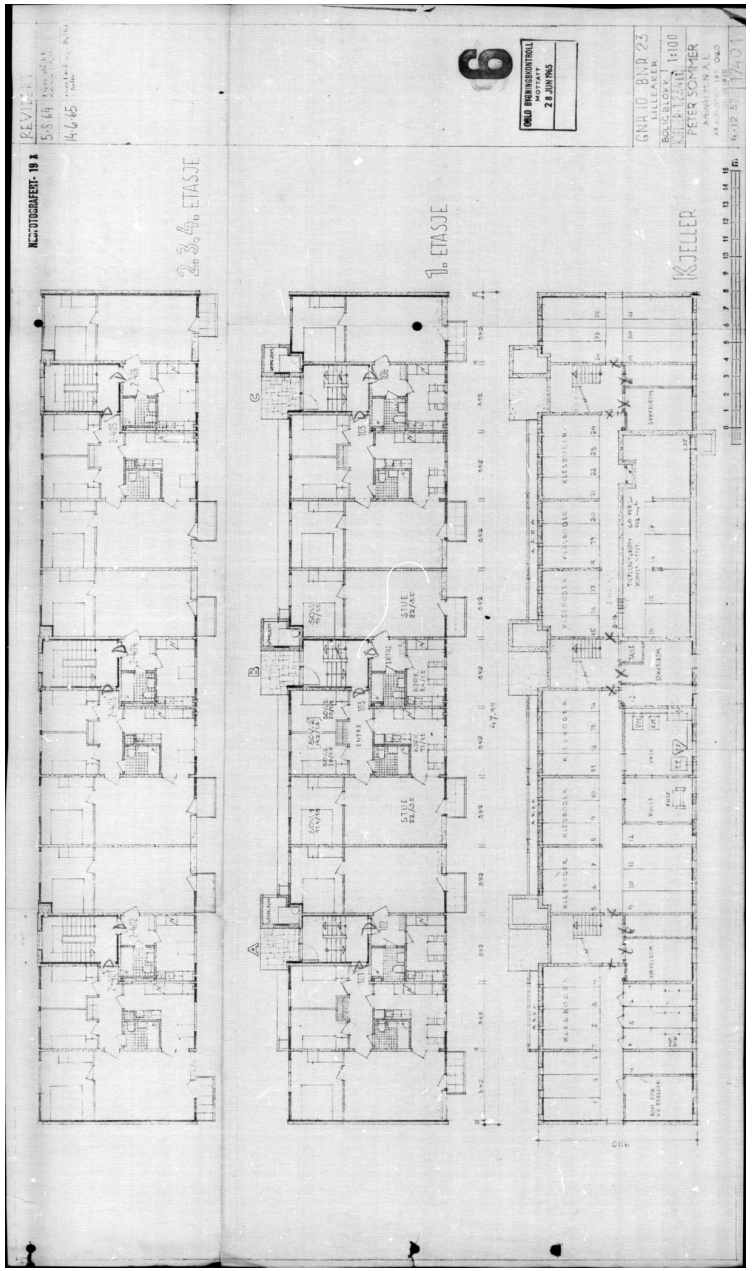
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Fung. H. G.
Hans Greftegreff

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

A/S GIB, 4000, ÅNDVORD, 3814274.-


2.3.4. ETASJE
1. ETASJE
KJELLER
GNR 10 BNR 23
1:100
PETER SOMMER
OSLO BRANNKONTROLL
28 JUNI 1965

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE ROSENQUIST
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0279/25
Vår referanse: 3727340/26183632
Bestilling: C3 2025-04-11 (6) 24

Dato
11.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9929	105	3.7.1968	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	10	737	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1968/9929/105
Uthentet 2025-04-11 09:44

9929

3 JULI 68

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til SKOLEHAGEN BORETTSLAG
Lillenkerveien boligbyggelag

en del av eiendommen

Denne har fått gnr. 10, bnr. 737 (inkl. gnr. 10, bnr. 803)

og er 2.370,5 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/1.1966. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.000,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 50.000,- pr. m² unntatt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales forskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 2/1 og 1/7 og første gang 2/1.1967.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1968/9929/105
Uthentet 2025-04-11 09:44

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanl. m.v. være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for atkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/9929/105
Uthentet 2025-04-11 09:44

bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarslig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/9929/105
Uthentet 2025-04-11 09:44

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 25. juni 1968.

Som fester:
SKOLEHAGEN BORETTSLAG

For Oslo kommune:
OSLO KOMMUNE
Boligkontoret

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Avskriftens riktighet bekreftes

Rich. Andvord, Oslo

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0279/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lilleakerveien 31B 0283 OSLO

Betegnelse: Gnr 10, bnr 737 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no