

Larsbråtveien 245



Velkommen til

Larsbråtveien 245



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Barnevennlig på Haugerud

Utbygget enderekkehus over 2 plan m/garasje. Solrike uteplasser på hele 65m² med flott utsikt | Rett ved Østmarka

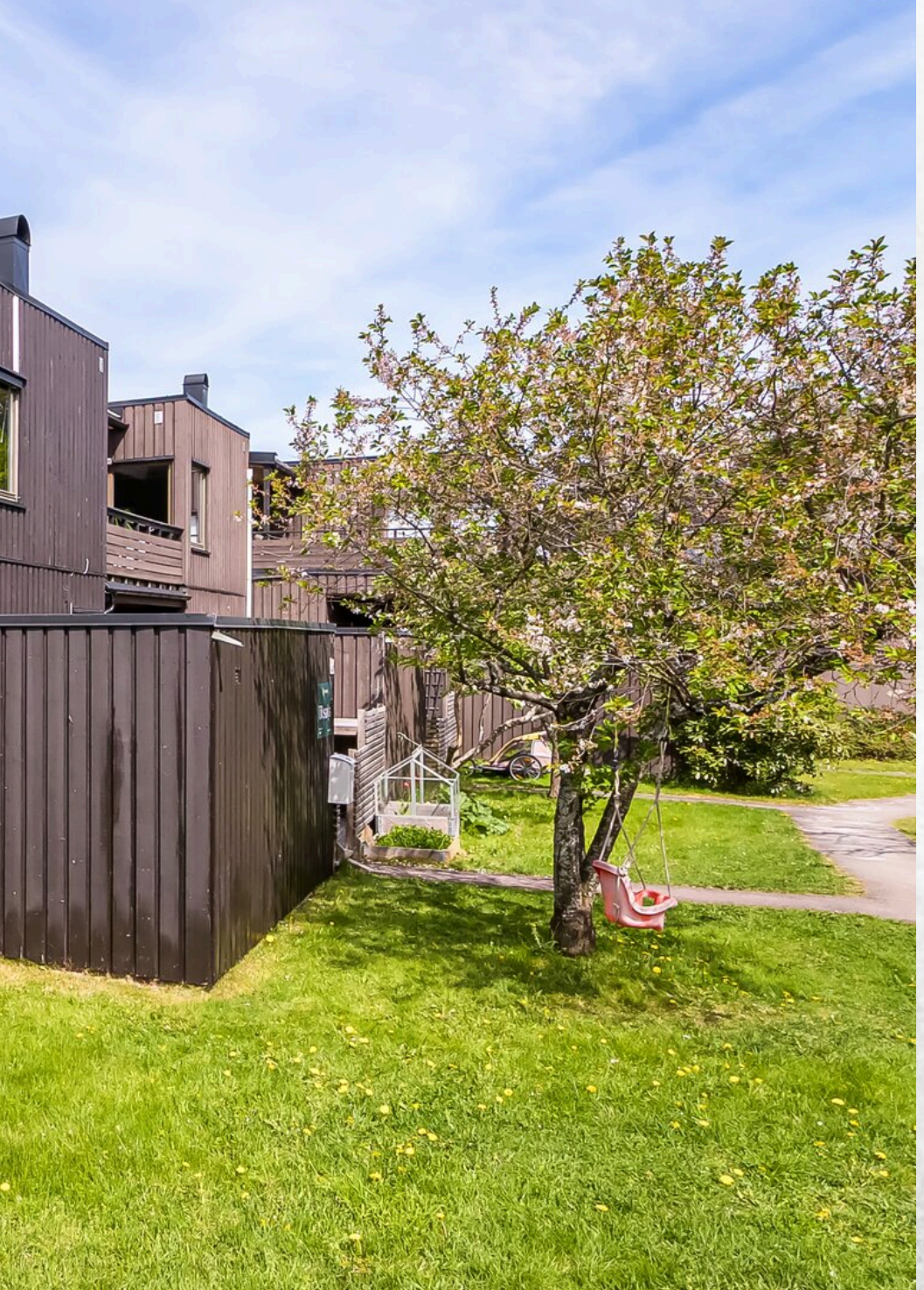
Prisantydning	8 200 000,-
Fellesgjeld	82 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	8 291 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 262,-
BRA-i	121 kvm
Totalt BRA	129 kvm
Soverom	4

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1971

Megler	Marita Husum Nilsen
Telefon	980 18 030
E-post	m.nilsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Anders J. Andersen
Telefon	993 17 361
E-post	anders.andersen@nordvikbolig.no


F C C
B B Q





Kort fortalt

- Et lekkert rekkehus o/2 plan med delikate fargevalg og detaljer. Boligen har en god planløsning bestående av fire soverom, to stuer, stort bad og stor bod med vaskemaskin og tørketrommel. I 2. etg er det utgang til takterrasse på 30m² med sol hele dagen og en utrolig utsikt. I tillegg er det en 35m² platting ved inngangen. Her bor du få meter fra Østmarka med flotte turområder hele året. Må oppleves!

- Kort fortalt:
- Perfekt for barnefamilien
- Lys og romslig planløsning
- Flere utbyggingsmuligheter!
- Peis i stuen
- Varmepumpe
- Herlig terrasse med god plass til sittegruppe og grill
- Utebod på ca. 8 m²
- Ingen dokumentavgift
- Hyggelig borettslag m/god vedlikeholdshistorikk

Arealer og innhold

BRA-i:	121 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	129 kvm
TBA:	65 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, stue, bad, toalettrom, vaskerom og fire soverom
BRA-e: 8 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Stue og kjøkken
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 30 kvm.

Larsbråtveien 245
2. Etasje (gulvareal)



Forklaring av bilde/rommet














Miele















Larsbråtveien 245

1. Etasje (gulvareal)



Forklaring av bilde/rommet
















Fjellvettreglene


Fjellvettreglene


SAMSUNG

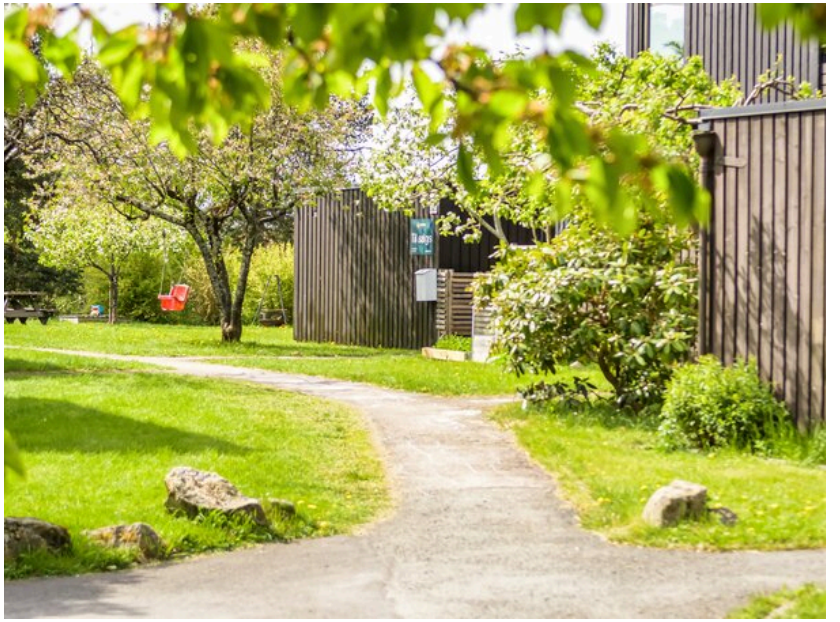









Till salgs




245
Til salgs

Informasjon

Larsbråtveien 245

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0133/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141, bnr 128 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 151 i Sankthansfjellet Borettslag, org.nr. 950266465

Selgere
Ole Kristian Andersen Mørch
Anja Lange

Kjøpesum og omkostninger
8 200 000,- (Prisantydning)
82 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 282 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 291 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 300 862,- (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
1971

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 121 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 129 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, stue, bad, toalettrom, vaskerom og fire soverom

BRA-e: 8 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Stue og kjøkken
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 30 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Utvendig bod på 8m² er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Boder inne i bygget er medtatt som BRA-i etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Platting i 1 etg. 35m² og balkong i 2 etg. 30m² er medtatt som TBA.

Takhøyde i 1 etg er 2.37m
Takhøyde i 2 etg er 2,33m

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

1. etasje: Entré, stue, bad, toalettrom, bod/vaskerom og fire soverom.
2. etasje: Stue og kjøkken.

Boligen disponerer en ekstern bod ved inngangsparti, målt til ca. 8 m².

Standard

1. ETASJE

Inngangsparti/entré/gang:
Hyggelig inngangsparti med flott terrasseplatting på 35 m² som vender mot sørvest. Her er det plass til diverse utemøbler og beplantning. Det er også tilgang til en utvendig bod på ca. 8 m² for ekstra lagringsplass.

Vel inne ankommer du en pen entré/gang som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen har lyse, malte vegger og praktisk flislagt gulv med varmekabler. Det er god plass til å henge fra seg ytterklær og sko, samt praktiske, innebygde skap under trappen. Det er installert varmepumpe for et behagelig inneklima.

Tv-stue:
Hyggelig stue med plass til sofa og annet ønsket møblement. Stuen egner seg utmerket som ungdomsrom, TV-stue eller et stille tilfluktssted i hverdagen.
Veggene er malt i en delikat farge, og gulvet er dekket med parkett. Oppvarming skjer via vegghengt panelovn. Dette var opprinnelig boligens hovedsoverom, men brukes nå som stue etter at tilbygget ble bygget.

Hovedsoverom:
Stort hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord på begge sider og garderobeskap. Rommet er malt i en dempet og harmonisk farge som bidrar til en avslappende stemning.

Øvrige soverom:
Tre lyse og lettmøblerte soverom som gir stor fleksibilitet. Enten du trenger barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, har du gode muligheter til å tilpasse

rommene etter egne behov og ønsker.

Bad:
Romslig bad fra 2006. Badet har lyse fliser på vegger og gulv, elektriske varmekabler og malte plater i taket med downlights. Innredningen består av servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett og badekar med dusjnisje. Badet har naturlig ventilasjon.

Bod:
Meget praktisk bod som ble innredet som vaskerom i 2006 med flislagte vegger og gulv, samt malte plater i taket. Rommet er innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er god oppbevaringsplass i åpen hylleløsning. Rommet har naturlig avtrekk.

Toalettrom:
Separat toalettrom fra 2006 med vegghengt toalett og servant. Rommet har fliser på gulvet og malte plater på vegger og i tak.

2. ETASJE

Stue/spisestue:
Romslig og moderne stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har en god planløsning som gjør det enkelt å innrede etter eget ønske. Her er det god plass til sofagruppe og TV-seksjon. Stilren peis bidrar med lun varme på kalde vinterdager. Rommet har behagelige farger på veggene, og gulvet er dekket med parkett. Fra stuen er det utgang til en herlig sørøstvendt terrasse på hele 30 m² som strekker seg rundt to sider av huset. Terrassen har en flott pergola og god plass til sittegrupper, grill og beplantning - et fantastisk sted å nyte varme dager. Her kan man virkelig nyte den nydelige utsikten med marka i øst og Oslo by i vest.

Kjøkken:
Stilrent og moderne kjøkken med gjennomtenkt planløsning og svært god oppbevaringsplass. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som dekker alle behov i hverdagen. Her finner du stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap. Over stekesonen er det montert en fritthengende kjøkkenventilator i stål med avtrekksrør til yttervegg.

Innvendige overflater
- Gulv har overflater av parkett, flis på bad og gang. Gulv i 2 etg er malt.
- Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
- Himlinger har overflater av malte plater.

Parkering

Boligen disponerer garasjeplass i felles rekkegarasje. Borettslaget har lagt opp infrastruktur som muliggjør etablering av ladepunkt for EL.

Ellers gjeldende gateparkering.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 2. august 2019
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: 1443333
Forsikret i: Forsikringsselskapet If i regi av borettslaget

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedret av oss: Festet løs kran i badekar (Comfort Bryn AS, 2025). Følgende er utbedret av tidligere eiere ihht egenerklæringsskjema fra sist eier: "Firmanavn: OSLO-AKERSHUS RØRLEGGERBEDRIFT og FRØLAND BYGG AS - BRIAS AS ved Jon Gunnar Brevik 92021399. Informasjon fra tidligere eier rehabilitering 2006 utført av: OK Kjakken og Baderomsrehabilitering, Ole J. Kase, Elektrisk arbeid utført av Dimann SA, Rørleggerarbeid: Harald Larsen AS Hva som er gjort og når: 2018: 1:Lekkasje hovedkran i vannskap - utbedret av OSLO AKERSHUS RØRLEGGERBEDRIFT kr. 3168.- Lakkert bunn av skap sort pga irrdannelse. 2: Las kran på badekar. Tatt ut badekar og festet kran. Utbedret av Frøland Bygg AS. 2016: Lagt fliser i gang og på vaskerom, samt pusset opp trapp. Varmekabler i gangen og rundt trapp. Installert ny 190 ltr bereder. 2016: Satt opp baderomsplater - benkeplate og satt opp veggskap samt bygget inn vv bereder på vaskerom - egeninnsats. 2006: Tidligere eier utførte full bad og kjøkken rehabilitering i 2006: Nye vannrør (rør i rør), sluk i gulv på bad og vaskerom. Bad: innbygget og flislagt badekar med etgreps bl. batteri og dusjgarnityr. Dusjvegg i herdet glass på badekarkant. Nedfelt servant i heltre benkeplate, veggmontert toalett. All informasjon fra rehabiliteringen i 2006 er hentet fra tidligere prospekt og tidligere eiers egenerklæring."

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, tidligere eiere har opplyst om at bad ble totalrenovert i 2006. Sluk i gulv på bad og vaskerom. Rehabilitering av bad, WC og vaskerom utført av OK Kjøkken- og baderomsrehabilitering, Ole J Kaase (elektrisk arbeid: Elmann AS, rørleggerarbeid: Harald Larsen A/S). Opplysningene er hentet fra egenerklæringsskjema og takstrapport fra tidligere eiere.

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, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I garasjen smuldret gipsplater opp på den ene siden. Gipsplatene er byttet ut i regi av vaktmester i borettslaget (2024). Bytte av flere råtne bord i rekkverk på takterrasse, samt råtten kledning i fasaden mot nordøst over øverste vindu, samt maling av disse (egeninnsats, 2025). Borettslaget gjennomfører nå et vedlikeholdsprosjekt som omfatter vask av fasade, maling av to strøk, utskifting av råteskadet panel og kontroll av vinduer. Ihht fremdriftsplan skal arbeidet starte siste uken i juli og august i rekken hvor vi bor. Ihht oversikt over utført rehabilitering og større vedlikehold fra borettslaget har det blitt utført ny taktekking i 2016-2017 og ny taktekking på uteboder 2018-2019. Dette var før vår eiertid, så vi er ikke kjent med arbeidet. Tidligere eier har informert om følgende i sitt egenerklæringsskjema: "Hadde en lekkasje i ca. 2014/2015 som ble utbedret på garanti av Allround AS. Det ble lagt ny asfalt og tetting av Allround AS. Taket på huset er byttet av Nortekk AS i regi av borettslaget i 2018. Bodtaket er tekket om i regi av borettslaget i 2018 etter en liten lekkasje ved avrenning fra tak. Etter dette har bordtaket vært tett. Hjørnet på boden hvor lekkasjen var er inspisert innvendig og utvendig av borettslagets vaktmester, Oppsal Vaktmestertjenester og er erklært tilfredsstillende."

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: Følgende informasjon er gitt fra tidligere eier i egenerklæringsskjema: Firmanavn: Dalby Installasjon AS - pluss egeninnsats / dugnad som har jobbet i ulike el firmaer Redegjør for hva som er gjort og når: Sikringsskap og sikringer er byttet før min tid - i 2006 og er moderne. I 2012-2013 ble alle ledninger og stikkontakter byttet av venner (elektrikere). Dalby har utført noen jobber også, blant annet satt inn jordvern og noen andre mindre oppgaver. I 2018 ble det satt opp trådløse brytere fra IKEA, med tilhørende pærer. Det er også installert en IKEA router som kan appstyre / tidsplanlegge belysningen. I 2018 ble alle utelamper byttet på faglært egeninnsats / dugnad. Samsvarserklæring for arbeidet fra Dalbys Installasjon AS.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Det har ikke vært kontrollert i vår eiertid. Tidligere eier har informert om følgende i sitt egenerklæringsskjema: To kontroller av Infratek - en stor kontroll - pluss en kontroll på et elekrofirma pluss at borettslaget har kjørt en egen kontroll av forsikringsgrunner. Alle kontroller gjort etter 2014.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei, borettslaget har etablert infrastruktur for el-bilading. El-billader kan installeres i garasjen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette har ikke vært gjort i vår eiertid. Tidligere eier har informert om følgende ihht egenerklæring: "I regi av Sankthansfjellet Borettslag-de stod for gjennomføring. Det er gjort to ganger på de 10 årene vi har bodd her. Rens og gjennomspyling av alle rør." Det er også opplyst av tidligere eier ifm oppussing i 2006 at "Nye vannrør (rør i rør), hovedledning fra byggetid Avløpsrør hovedsaklig fra byggetid, noen utskiftninger foretatt i forb. med oppgradering av kjøkken, bad og toalett." Ihht tidligere eieres egenerklæringsskjemaer og salgsoppgaver er arbeidet utført av faglærte. Styret i borettslaget har igangsatt et kartleggingsprosjekt av rør i borettslaget.

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.?
Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? - Ja
Har arbeidet blitt godkjent? - Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke i vår eiertid. Tidligere eier har bygget ut soverom i underetasjen med terrasse over. Arbeidet er utført av Allround AS i 2012 . I 2018 har tidligere eier byttet ut og satt inn bred terrassedør i stue oppe, byttet ut og satt inn to nye vinduer på ende kjøkken og satt opp igjen pergola tak med nye plater og alu lister. Arbeidet er utført av Telle Vedlikehold AS. Opplysningene er hentet fra tidligere selgers egenerklæring

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid: 2025: kjøpt nytt fryseskap. Byttet kjøkkenkran (Comfort Bryn AS) 2023: overflateoppussing stue oppe, kjøkken og gang (Malemester Rune Malerstuen AS), 2022/2023: service av varmepumpe (ACsenteret AS). Det er bestilt ny service mai 2025, 2022: tilsyn av pipe av feier, 2021: Borettslaget har installert seriekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral i samtlige boliger, 2021: Bytte av noen vinduer i regi av borettslaget, 2019:

Overflateoppussing av alle soverom og liten stue nede (egeninnsats). Tidligere eier har informert om følgende i egenerklæringsskjema og salgsoppgave: 2011: Moelven Furugulv NAT Arctic Hvit oljet Gausdal Landhandleri (egeninnsats), Peisovn Adur Coop er montert - godkjent av feiermester Alf Pettersen, kontroll av Ildsted Feiermester Alf Pettersen, nye vinduer kjøpt av borettslagets restlager til tilbygget Borettslaget, søknad og godkjenning av varmepumpe montering Sankthansfjellet Borettslag, byttet alle innvendige dører (egeninnsats), 2013: kjøpt ny ovn og induksjons platetopp Lefdal AS, laget / bygget terrasse nede (egeninnsats), 2014: diverse utbedringer kjøkken (egeninnsats), 2016: pusset opp trapperekkver og satt inn glassrekkverk oppe, nytt rekkverk (egeninnsats), 2016: lagt fliser / varmekabler / i gang og vaskerom / pusset opp trapp med teppe / malt stue Breas AS, innstallert NY varmtvannsbereder 190liter liter OSO Breas AS, 2018: ombygget kjøkken (egeninnsats), kjøpt nye utvendige markiser på alle soverom nede Scandic Markiser AS, 2019: malt opp diverse lister / vegger (egeninnsats).

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, det har rent litt vann fra badekaret ved dusjing pga. at vannkranen var løs. Vannet har rent til risten. Dette er utbedret i 2025 av Comfort Bryn AS.

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)
Ja, i regi av borettslaget i 2018 har det vært utført fuktkontroll i alle krypkjellere, og i mange av enhetene har det vært avfuktere som har blitt kontrollert jevnlig. Det er nå besluttet å montere sensorer i krypkjellerne for å overvåke evt. fukt, og avfukterne vil slås av med mindre dette er et fortsatt behov. I vår eiertid har det ikke vært fukt i krypkjelleren når det har vært kontroll.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja, se tilstandsrapporten om fasade, vindu og terrasser. Vi er ikke kjent med andre forhold utover dette. Borettslaget er i gang med et vedlikeholdsprosjekt som omfatter maling av to strøk, utskifting av råteskadet panel og kontroll av vinduer. Også dårlig kledning på boder vil skiftes og males. Dette arbeidet er planlagt siste uken i juli og august for vår rekke. Arbeidet bekostes i hovedsak av borettslaget. Det som evt. må bekostes av beboer er vedlikehold av vinduer som ikke er originale og vedlikehold som medfører effektiv økning i areal yttervegg for de som har tilbygg. Selve arbeidet vil likevel koordineres av borettslaget, ettersom borettslaget har vedlikeholdsansvaret for fasaden.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei, sikringen kan gå dersom stekovnen brukes samtidig med kaffetrakter/mikrobølgovn som har stikkontakt ovenfor komfyren.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, se takstrapporten om skjeve gulv. Utover dette er vi ikke kjent med slike forhold.

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.
Ja, på våren/tidlig sommer kan det være sukkermaur på plattingen og terrassen. Ved noen tilfeller har vi opplevd maur inne når vi ikke har gjort forebyggende arbeid (maurboks/spray). Tidligere eier har i sin egenerklæring informert om tre

mus i boligen på 9 år. Vi har ikke opplevd mus i boligen. Vi har sett brune pelsbiller i huset og noen sølvkre på den lille stuen.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapporter ifm dette salget (2025) og salg i 2019 og 2010.

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? Salgsoppgave og tilstandsrapport 2019, som også inkluderer byggetegninger ifm tilbygg.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja, takoverbygg (pergola) på terrasse oppført av tidligere eiere er ikke omsøkt

Selger opplyser om at katteluke i inngangsdør er tettet med skum og det er lagt en stålplate over. Utført i 2025.

Bygningssakkyndig

Stavern taksering AS v/ Rune Larsen

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert: 13.05.2025.

Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Bygning generelt,
Rekkehus bygget med grunnmur i betong, etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Krypekjeller under bygning mot grunn, adkomst via luke i gulv på vaskerom.

TG3, Store eller alvorlige avvik,
Utvendig > Veggkonstruksjon:
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er råte i kledningen, kledningen er værslitt og vridd samt stedvis manglende maling. Råteskadet kledning skal skiftes i regi av borettslaget, planlagt i uke 31-35. På vegg mot sørvest er det ubeskyttet XPS som isolasjon bak kledning (nederst og ca 25cm opp på veggen). Det er ikke lov til å benytte xps til dette bruket da den er brennbar. Denne vil bli byttet ut for selgers regning. Det er stedvis åpninger for skadedyr bak kledning.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000 er knyttet til utbedring av isolasjonen. Råteskadene blir som nevnt utbedret av borettslaget i august.

Utvendig > Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det ble foretatt utbedringer i 2013 som er dokumentert men uten samsvarserklæring for alt arbeidet. Eier har gjennomgått fpørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne

taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, men eier opplyser at de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG2, Avvik som kan kreve tiltak,
Utvendig > Nedløp og beslag:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater med avvik
Gulv i 2 etg er malt, det er ikke fagmessig utført.Det er bom i flis i gangen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis medbakg runn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Bod/teknisk rom
Rommet er innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin uten fall til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > Bad > Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig

topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > Bad > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG-IU, Konstruksjoner som ikke er undersøkt,
Utvendig > Taktekking:
Utvendig vedlikehold av taket påhviler borettslaget og det var ikke adkomst til taket, takets tilstand utvendig er derfor ikke vurdert.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Det er montert en varmepumpe. I tillegg er det varmekabler i gulv på bad og i entrèen.
Boligen har avtrekk i fra kjøkken, bad, vaskerom og wc. Tilluft med ventiler i vindu/vegg. Bad, vaskerom og wc har mangelfull tilluft.
Varmtvannstank på 200 liter plassert i bod.

Informasjon om strømforbruk

Målt energiforbruk 17 589 kWh pr år.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 262,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 05.05.25 utgjør kr. 8.262,– pr. md.
Herav:
-Felleskostnader 7.952,-
-Vann- og avløpstilegg 38,-
-Feieravgift 22,-
-Internett 250,-

Felleskostnaden inkluderer: Vaktmestertjeneste, internett, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

Eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte boliger (innkreves sammen med felleskostnadene).

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 565 602,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 262 407,- 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

Avtale med GlobalConnect (tidl. Homenet) om bredbånd til alle boliger. Lineær TV bestilles individuelt gjennom firmaets samarbeidspartner.

Borettslaget

Om borettslaget

Sankthansfjellet Borettslag består av 183 leiligheter (småhus i rekke). Husene er tegnet av arkitektene Cappelen og Rodahl og oppført i perioden 1969–1971. Første innflytting skjedde i 1970. Tomta (totalt 84 793 m2) ble kjøpt i 1986 og har gnr./bnr: 140/51, 141/126 og 141/128. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nummer 950266465, ligger i Oslo kommune Alna bydel og har følgende adresser:
- Haugerudveien 1-63
- Larsbråtveien 1-263 og 2-38

- Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/sankthansfjellet
- Vaktmestertjeneste gjennom Oppsal Vaktmestersentral

Årets generalforsamling vil bli avholdt 19.mai. Innkallingen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

STYRETS ARBEID
Arbeidsoppgaver:
- Malingsprosjekt for borettslaget som er forventet å vare til 2026 er påbegynt og omtrent en tredjedel av arbeidet er utført.

- Prosjektet med å overvåke tilstand i krypkjeller, fremfor å benytte aktiv luft-avfukting er påbegynt, og prosjektet er forventet å kunne resultere i en betydelig besparelse for borettslaget over tid.
- Det er gitt tillatelse til montering av varmepumper baser på prinsipper for plassering. Varmepumper må bygge søkes før de monters, det er sendt felles søknader for andelseiere frem til i dag.
- Arbeidet med å utrede muligheter for å oppgradere garasjeanleggene er påbegynt og det er utarbeidet en mulighetsstudie.

Fremtidige planer:
- Maling av leilighetene i borettslaget skal utføres 2024 – 2026 Budsjett 10MNOK. På rekkes som dette huset tilhører er det planlagt at arbeidene skal gjennomføres i uke 31-35.
- Fukt i krypkjellere utbedres av borettslaget (nye tiltak vurderes der det fortsatt er problemer).
- På litt lengre sikt (ca. 2027-2030) må det også gjøres noe med garasjene. Se siste årsmeldingshefte

Vedlikeholdshistorikk i borettslaget:
2023: Sendt inn felles søknad for varmepumper for utstyr montert etter 22.1.2019. Utarbeidet energiplan - OBOS Prosjekt. Gjennomført EI-kontroll av borettslagets felles elektriske installasjoner. Inngått avtale om maling av borettslaget med OVS SA. Byttet leverandør av ladetjenester for elbil.
2022: Rehabilitert 11 nordvegger. Asfaltering.
2021: Installert seirekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral i samtlige boliger
2020: Etablering av infrastruktur for elbillading
2020: Utskifting av vinduer (reklamasjonstid 3 år)
2018-2019: Ny taktekking på uteboder
2018-2020: Avfukting i kjellere (pågående)
2018: Asfaltering av slitte gang- og kjøreveier
2016-2017: Ny taktekking (levetid 35-40 år)
2014-2015: Nye søppelanlegg
2011-2012: Tekket om 1/3 av takene på garasjer
2010-2011: Asfaltering av slitte gang/kjøreveier
2010-2011: Utskifting av gjerder og lignende
2010-2013: Oppgradering/nye lekeplasser
2009: Maling av garasjer (dugnad)
2007-2008: Fasaderehabilitering (nytt panel, malt, tilleggsisolert), terrassetekking, ca. 50% av vinduer skiftet, skiftet bord på bod
2003-2004: Enøktiltak varmekabelanlegg (gangveier)
2002: Skifte av innvendige stoppekraner i boligene, skifte / vedlikehold av utvendige felles stoppekraner for husrekkene
2000-2002: Skifte av utebelysning, ekstra stolper
1998-2001: Krypkjellerundersøkelse / soppkontroll
1996-2001: Terrasse- og bordtekking med tilhørende arbeide (herunder råteskader hus/boder)
1995-1998: Varmekabler i gangveier
1991-1996: Ny taktekking på hus og boder

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding koster 500,- pr person.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 82 000,- pr. 01.05.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: 2HANDE-83987150974
Type: Serielån, 12 terminer pr år
Restsaldo: 14.997.605,-
Restløpetid: 9år 7 md.
Rente: Flytende rente, 5,65%

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 82.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025.

Lånenummer:
2HANDE-83987150974
Restsaldo: 81.958,-
Kapitalkostnad: 1.099,-

Fellesformue

Kr 14 332,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 3.122.945,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 38.000,-

Kommentarer til budsjett 2025:
Vedlikehold:
I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr. 1,5 MNOK til ordinær vedlikehold og ca. 6,7 MNOK til større vedlikehold.
Til større vedlikehold er de budsjettert med kr. 5 MNOK til maling, kr. 500.000 til rørutskiftning, kr. 500.000 til overvannstilak, kr. 500.000 til boder, samt kr. 200.000 til garasjer.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Den som har hund eller annet husdyr skal ta særlig hensyn til at dyret ikke skal sjenere andre. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1443333

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 56 437 kvm (Eiertomt)
Fellesarealer er opparbeidet med asfalterte interne veier og stier, grøntarealer og variert vegetasjon.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Larsbråtveien 245 ligger i et attraktivt og veletablert boligområde sentralt på Haugerud. Området betraktes som attraktivt med store fri- og lekearealer, skjermet for trafikk.

Det er kort avstand til barnehager, skoler med alle trinn, Kiwi samt til Haugerud senter, med bl.a. Coop Extra med post i butikk, treningssenter, frisør, lege, apotek, samt drosjeholdeplass. Få minutter gange til Hellerud med Rema1000, nyoppusset SATS treningssenter og Brun og Blid. Kort vei til E6 og Ytre Ringvei. Med bil bruker man kun ca. 10 minutter til Oslo Sentrum. Med T-banen på Haugerud går det hyppige avganger mot Oslo sentrum, og man bruker ca. 16 minutter til Jernbanetorget. Det er også kort gangavstand til bussholdeplass, med hyppige bussavganger til bl.a. Oslo sentrum. I tillegg går det nattbuss i helgene (2N) til og fra Oslo sentrum. Det går også flybuss fra Haugerud, med hyppige avreiser til Oslo Lufthavn. Det er også gode gang- og sykkelveier i området, og inn mot Oslo sentrum.

For de som er glad i skog og mark ligger vakre Østmarka som innbyr til både naturopplevelser og rekreasjon kun få minutters gange fra boligen. Østmarka tilbyr et bredt lysløypenett, tur- og sykkelstier til populære utfartssteder som Mariholtet, Rustadsaga og Skullerudstua sportsstue med servering. Vinterstid kan du spenne på deg skiene utenfor døren, noen få minutter unna finner du inngangen til lysløypa. I tillegg inviterer Østmarka med flotte bade-, fiske- og padlevann sommerstid, slik som Lutvann med sandstrand, samt Ulsrudvann og Nøklevann, hvor man kan leie kajakk og kano. Haugerud Idrettsforening er et stort og aktivt lag med tilbud innen håndball, fotball, tennis, badminton og orientering. Laget har idrettshall og fotballbane tilknyttet skolene

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Rekkehus" på eiendommen datert: 26.10.1973.

Det foreligger ferdigattest for "Tilbygg" på eiendommen datert: 11.10.2013.

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
1. etasje:
-Det nye tilbygget er godkjent som et stort soverom, som i dag er delt inn i to soverom.
-Bod er omgjort til vaskerom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. 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/

Eiendommen er regulert til bolig, iht. reguleringsbestemmelse V110702. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesak:
Ved Haugerudveien 77 - Riving og utvidelse av eksisterende portal og adkomsttunell - Driving av kort tverrtunnel - Oppføring av tekniske anlegg inne i tunnelanlegget
Saksnummer: 202213342
Mottatt sak: 14.09.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Pågående plansaker:
Haugerudveien 77 - Bestilling av oppstartsmøte, fortsettelse av sak 202313411 - 202552701
- Haugerudsenteret 45 med flere - Dialogfase - Sentrumsutvikling, bolig, tjenesteyting og barnehage - 202003040
- Haugerudsenteret 7 med flere - Bestilling av oppstartsmøte - Sentrumsutvikling - 202106315
- Tvetenveien 183 - Dialogfase - Oppføring av skole, flerbrukshall, kulturstasjon og idrettsanlegg - Trosterud - Haugerud - 201901193
- Dr. Dedichens vei 20 med flere - Bestilling av oppstartsmøte - Barnehage, parsellhage, bolig, park og friområde - 202211309

- Gunnulvs vei 38 - Bestilling av oppstartsmøte - Barnehage - 202105657 - Reguleringssak
- Lutvannsveien 60 - utarbeidelse av planforslag - Saksnummer: 202217318

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/141/128:
30.10.1973 - Dokumentnr: 20456 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

10.12.1986 - Dokumentnr: 81066 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1970 - Dokumentnr: 14373 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:141 Bnr:72
01.11.1974 - Dokumentnr: 21400 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:141 Bnr:244

07.06.1990 - Dokumentnr: 34243 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1990 - Dokumentnr: 39090 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:141 Bnr:241
171,1 m2 fra bnr. 241.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Bytte av isolasjon/utbedring av TG3:
Som beskrevet i tilstandsrapporten er det oppdaget feil type isolasjon nederst på kledningen på tilbygget. Dette gjelder to yttervegger og en innvendig vegg mot nabo. Det er brukt isopor fra bunnen av kledningen og ca 25 cm opp på veggen. Denne må byttes ut. Kledningen må fjernes, isoporen fjernes og erstattes med Rockwool og kledningen må monteres og males. Til høsten skal det gjennomføres arbeider på fasaden i borettslagets regi og entreprenøren kan samtidig utbedre denne feilen. Foreløpig tidsplan er medio september. Pris for arbeidene på de to ytterveggene er 51.000,- eks mva. Når det gjelder den innvendige veggen har vi

kun fått tilbud på 690,- eks mva pr time pluss materialer. Selger dekker denne kostnaden. Det gjøres oppmerksom på at tidsplanen kan forskyves noe ut ifra fremdriften på resten av prosjektet i borettslaget. Utbedringer utover det som er beskrevet over dekkes ikke.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med

mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 820,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -40 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 328,-

Samlet skal selger betale kr. 135 738,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 23. mai 2025

Megler

Marita Husum Nilsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98018030

Megler 2

Anders J. Andersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99317361

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Larsbråtveien 245

Larsbråtveien 245

Nabolaget Larsbråten - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	22 min 1.8 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	5 min 2.3 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	13 min 1.1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	21 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	9 min 4.8 km

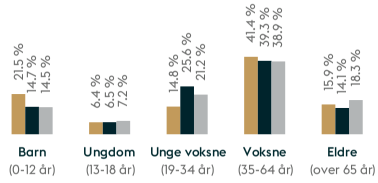
Offentlig transport

Landeroveien Linje 69	7 min 0.6 km
Haugerud Linje 2	14 min 1.2 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.2 km
Oslo Gardermoen	32 min

Barnehager

Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Stjernemyra barnehage (1-5 år) 40 barn	11 min 0.9 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-... 72 barn	11 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Larsbråten	706	268
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Sankt hansfjellet brl. ballpla	1 min
Lille wembley (haugerud) ballø...	8 min
Fresh Fitness Haugerud	14 min
SATS Hellerud	14 min

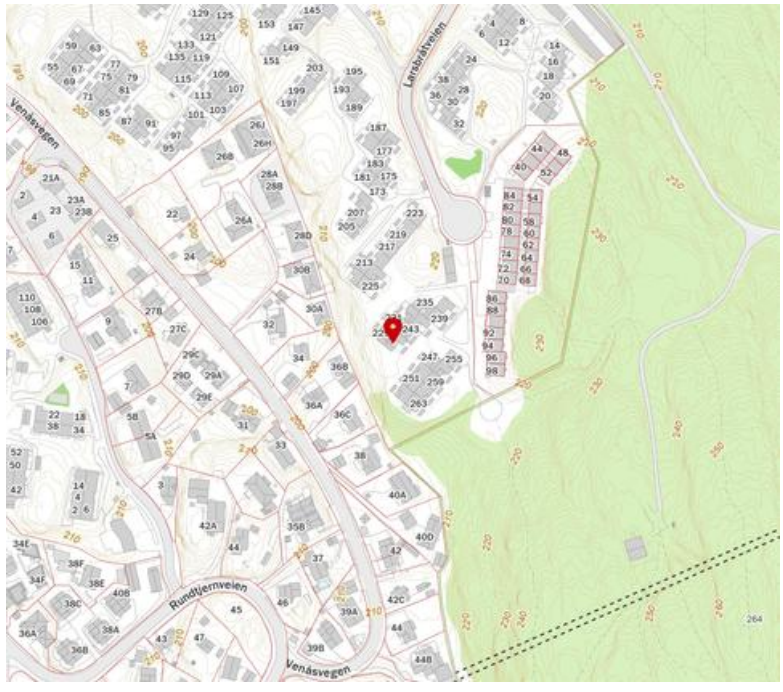
«Et trivelig område å bo i. Stille og rolig samtidig som det er rimelig sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
OSLO kommune
gnr. 141, bnr. 128
Andelsnummer 151

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1608 **Referansenummer:** KB1936

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** 29-0133/25

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen
Uavhengig Takstingeniør
rune@staverntaksering.no
994 09 100

Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141 - Bnr 128
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141 - Bnr 128
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus bygget med grunnmur i betong, etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon.
Boligen holder normal standard med bl.a. bad med varme, og bod/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sørvest vendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har avvik som vi har gitt TG2-TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Utvendig vedlikehold av taket påhviler borettslaget og det var ikke adkomst til taket, takets tilstand utvendig er derfor ikke vurdert.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Vannbrett på vinduer har ikke opp kant på endene og er avskallet. Opp kant på vinduer var ikke vanlig byggeskikk i byggeåret men er å regne som (ikke fagmessig) i dag. Avskalling er kun et estetisk problem og vannbrett oppfyller sin funksjon.

Bindingsverks konstruksjon med stående kledning. kledning og utvendige bord.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det er råte i kledningen, kledningen er værslitt og vridd. Det er stedvis åpninger for skadedyr bak kledning. Bytte av dårlig kledning, utvendige bord, kontrollere vinduer samt å male huset skal utføres av borettslaget i 2025.

På vegg mot sørvest er det ubeskyttet XPS som isolasjon bak kledning ca 25cm opp mellom mur og tre kledning, det er ikke lov til å benytte xps til dette formålet og bør byttes ut med ubrennbar isolasjon som feks hard rockwool. Feil isolasjon er brukt kun i nedre del av veggen og jobben med å bytte denne ut er begrenset til å demontere kledning, bytte isolasjon og remontere kledning på nyere tilbygg.

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Vinduer er falmet og trenger vedlikehold.
Vannbrett er ikke montert fagmessig med oppbrett i ender. Opp kant på vinduer var ikke vanlig byggeskikk i byggeåret men er å regne som (ikke fagmessig) i dag. Avskalling er kun et estetisk problem og vannbrett oppfyller sin funksjon.

Malt ytterdør med glass og skyvedør med glass ut til balkongen.

Balkong av tre, rekkverk av tre. Balkong ligger sørøst vendt.
Veranda av tre, rekkverk av tre. Verandaen ligger sørvest vendt.
Veranda/balkong med rekkverk har stor vær slitasje og stedvis sprekker.
Membran er ikke mulig å vurdere da den er inn kledd.
Balkong/terrasse ligger over innrededede boligrom. Konstruksjons utforming gir økt fare for skader.
Ytterligere undersøkelser av membran som ikke er synlig på befarings dagen anbefales. Membran er fra 2012.

Utvendig har boligen tretrapp.
Trapp mangler rekkverk.

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er fremlagt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad og gang.
Himlinger har overflater av malte plater.
Overflater er i generelt god stand med normal bruk slitasje.
Gulv i 2 etg er malt, det er ikke fagmessig utført.
Det er bom i flis i gangen.

Tregulv som skille mellom etasjene og ned mot kryp kjelleren. Det er målt skjevheter i gulvet. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Det er målt skjevheter i stue og kjøkken. Det er målt 15mm på hele rommet og 10mm på 2m.

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn. På pipen er det sprekker i malingen.

Krypekjeller under bygning mot grunn.
Adkomst via luke i gulv på vaskerom
Inne i krype kjeller er det målt etter fukt i taket, ingen skadelige verdier ble avdekket på befarings dagen.
Det er delvis fukt sperre mot grunnen.
Det påpekes at krypkjeller er en risikokonstruksjon som bør følges med på.

Boligen har malt tretrapp.
Trapp mangler håndløper.

Leiligheten har malte profilerte innvendige dører.

Bod/teknisk rom med fliser på vegger og gulv, og malte plater i taket.
Rommet er innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.
Gulvet er flatt uten oppkant mot vegger og sluk.
Siden det ikke foreligger en vanntett løsning mellom gulv og vegg, og rommet har vanninstallasjoner som kan forårsake skade ved lekkasje, anbefales det å montere en automatisk vannstoppventil med føler på hovedinntaket.

VÅTROM Gå til side

Bad

Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141 - Bnr 128
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med badekar, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk kun 1-150 og stedvis flatt gulv. Rommet har ikke rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist. Membran er synlig i sluket men ikke under klemring.
Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk, ingen tilluft.
Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranse klasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme mot fall.
På grunn av påviste forhold bør badet brukes med forsiktighet.
Det er følgende avvik på badet.
Det er ikke montert sluk mansjett under klemring.
Rør til badekar er uten mansjett.
Det er skade på innredning og dør.
Det er avskallet flis i dusj.
Det er ikke fall til sluk på hele gulvet.
Rommet har ikke rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.
Fritthengende kjøkkenventilator i stål med rør til yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet med veggmontert toalett og servant i innredning. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og eldre kobber.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Avtrekk i fra kjøkken, bad, vaskerom og wc. Til luft med ventiler i vindu/vegg. Bad, vaskerom og wc har mangelfull til luft.

Varmtvannstank på 200 liter plassert i bod/teknisk.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det ble foretatt utbedringer i 2013 som er dokumentert, men uten samsvarserklæring for alt arbeidet.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet men eier opplyser at de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon
Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tomten er flat, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

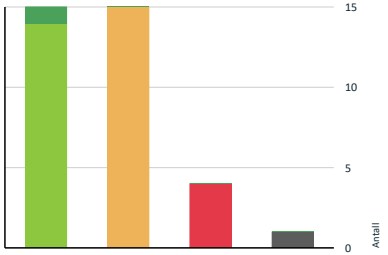
Bod er ombygget til vaskerom, dør til vaskerom er flyttet. Nytt soverom er delt i 2 med dører dører i fra stue i 1 etg.
Garderobe plass i hall er blitt til lite skap etter at dør til vaskerom ble flyttet.

Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141 - Bnr 128
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

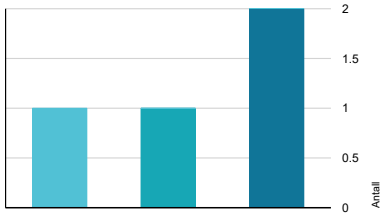
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeni

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er råte i kledningen, kledningen er værslitt og vridd samt stedvis manglende maling.
På vegg mot sørvest er det ubeskyttet XPS som isolasjon bak kledning, det er ikke lov til å benytte xps til dette bruket da den er meget brannfarlig. Det er stedvis åpninger for skadedyr bak kledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det ble foretatt utbedringer i 2013 som er dokumentert, men uten samsvarserklæring for alt arbeidet.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet men eier opplyser at de virker som de skal.
Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141 - Bnr 128
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Vinduer — Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater med avvik — Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Gulv i 2 etg er malt, det er ikke fagmessig utført.
Det er bom i flis i gangen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon — Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Bod/teknisk rom — Gå til side

Det er avvik:

Rommet er innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin uten fall til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141 - Bnr 128
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1971

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig vedlikehold av taket påhviler borettslaget og det var ikke adkomst til taket, takets tilstand utvendig er derfor ikke vurdert.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Vannbrett på vinduer har ikke opp kant på endene og er avskallet. Opp kant på vinduer var ikke vanlig byggeskikk i byggeåret men er å regne som (ikke fagmessig) i dag. Avskalling er kun et estetisk problem og vannbrett oppfyller sin funksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Veggkonstruksjon

Bindingsverks konstruksjon med stående kledning. kledning og utvendige bord.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det er råte i kledningen, kledningen er værslitt og vridd. Det er stedvis åpninger for skadedyr bak kledning. Bytte av dårlig kledning, utvendige bord, kontrollere vinduer samt å male huset skal utføres av borettslaget i 2025.

På vegg mot sørvest er det ubeskyttet XPS som isolasjon bak kledning ca 25cm opp mellom mur og tre kledning, det er ikke lov til å benytte xps til dette formålet og bør byttes ut med ubrennbar isolasjon som feks hard rockwool. Feil isolasjon er brukt kun i nedre del av veggen og jobben med å bytte denne ut er begrenset til å demontere kledning, bytte isolasjon og remontere kledning på nyere tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er råte i kledningen, kledningen er værslitt og vridd samt stedvis manglende maling.
På vegg mot sørvest er det ubeskyttet XPS som isolasjon bak kledning, det er ikke lov til å benytte xps til dette bruket da den er meget brannfarlig. Det er stedvis åpninger for skadedyr bak kledning.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

kostnadsestimat gjelder kun for å bytte ut isopor bak kledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Vinduer

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Vinduer er falmet og trenger vedlikehold.
Vannbrett er ikke montert fagmessig med oppbrett i ender. Opp kant på vinduer var ikke vanlig byggeskikk i byggeåret men er å regne som (ikke fagmessig) i dag. Avskalling er kun et estetisk problem og vannbrett oppfyller sin funksjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Dører

Malt ytterdør med glass og skyvedør med glass ut til balkongen.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av tre, rekkverk av tre. Balkong ligger sørøst vendt.

Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141 - Bnr 128
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Veranda av tre, rekkverk av tre. Verandaen ligger sørvest vendt.

Veranda/balkong med rekkverk har stor vær slitasje og stedvis sprekker.
Membran er ikke mulig å vurdere da den er inn kledd.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom. Konstruksjons utforming gir økt fare for skader.
Ytterligere undersøkelser av membran som ikke er synlig på befarings dagen anbefales. Membran er fra 2012.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.





TG 3 Utvendige trapper

Utvendig har boligen tretrapp.
Trapp mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er fremlagt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad og gang.
Himlinger har overflater av malte plater.
Overflater er i generelt god stand med normal bruk slitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater med avvik

Gulv i 2 etg er malt, det er ikke fagmessig utført.
Det er bom i flis i gangen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulv i 2 etg er malt, det er ikke fagmessig utført.
Det er bom i flis i gangen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tregulv som skille mellom etasjene og ned mot kryp kjelleren. Det er målt skjevheter i gulvet. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Det er målt skjevheter i stue og kjøkken. Det er målt 15mm på hele rommet og 10mm på 2m.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn. På pipen er det sprekker i malingen.





TG 1 Krypkjeller

Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141 - Bnr 128
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Krypekjeller under bygning mot grunn.
Adkomst via luke i gulv på vaskerom
Inne i krype kjeller er det målt etter fukt i taket, ingen skadelige verdier ble avdekket på befarings dagen.
Det er delvis fukt sperre mot grunnen.
Det påpekes at krypkjeller er en risikokonstruksjon som bør følges med på.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Trapp mangler håndløper.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte profilerte innvendige dører.

TG 2 Bod/teknisk rom

Bod/teknisk rom med fliser på vegger og gulv, og malte plater i taket.
Rommet er innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.
Gulvet er flatt uten oppkant mot vegger og sluk.
Siden det ikke foreligger en vanntett løsning mellom gulv og vegg, og rommet har vanninstallasjoner som kan forårsake skade ved lekkasje, anbefales det å montere en automatisk vannstoppventil med føler på hovedinntaket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet er innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin uten fall til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere en automatisk vannstoppventil med føler på hovedinntaket.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med badekar, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk kun 1-150 og stedvis flatt gulv. Rommet har ikke rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist.
Membran er synlig i sluket men ikke under klemring. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk, ingen tilluft.
Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranse klasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme mot fall.
På grunn av påviste forhold bør badet brukes med forsiktighet.
Det er følgende avvik på badet.
Det er ikke montert sluk mansjett under klemring.
Rør til badekar er uten mansjett.
Det er skade på innredning og dør.
Det er avskallet flis i dusj.
Det er ikke fall til sluk på hele gulvet.
Rommet har ikke rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegg og malte plater i tak.
Avskallet flis i dusj, avskalling er kun et estetisk problem og flisen oppfyller sin funksjon

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141 - Bnr 128
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varme.
Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk kun 1-150 og stedvis flatt gulv. Rommet har ikke rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist.
Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranse klasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme mot fall.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

ETASJE > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.
Membran ligger ikke ned under klemring i sluk og avløp fra badekar kar ikke mansjett 2,5cm over fliser.

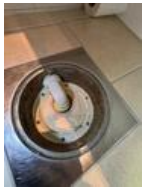
Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er skade på innredning og bunn av dør.
Det mangler løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon uten tilluft, det anbefaler å montere elektrisk vifte og etablere til luft via bunnen på dør..

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen

Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141 - Bnr 128
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.



ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Fritthengende kjøkkenventilator i stål med rør til yttervegg.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet med veggmontert toalett og servant i innredning. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og eldre kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk i fra kjøkken, bad, vaskerom og wc. Til luft med ventiler i vindu/vegg. Bad, vaskerom og wc har mangelfull til luft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141 - Bnr 128
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter plassert i bod/teknisk.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det ble foretatt utbedringer i 2013 som er dokumentert, men uten samsvarserklæring for alt arbeidet.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet men eier opplyser at de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971 Det ble foretatt utbedringer i blant annet 2006 (ikke dokumentert) og 2013 (arbeid fra Dalbys Installasjon dokumentert med samsvarserklæring)

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier 2 ledd tilbake har utført mindre arbeider sammen med elektrikere i ulike elfirmaer i følge eier. Det er blitt avholdt el kontroll i 2014 og 2015 i følge eier."

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ikke samsvarserklæring, med unntak fra Dalbys Installasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ved stor belastning har sikringen for kjøkken tidvis løst ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på anlegget og at det mangler dokumentasjon anbefales el kontroll Nek 405-2-3.
    Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
    Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.
Kostnadsestimat gjelder kun for el kontroll, eventuelle utbedringer vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Brannteknikse forhold

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

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

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141 - Bnr 128
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141 - Bnr 128
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

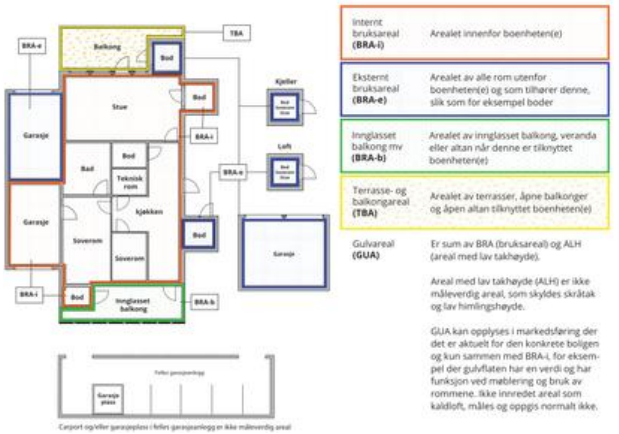
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141 - Bnr 128
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	76	8		84	35
Etasje 2	45			45	30
SUM	**121**	**8**			**65**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue, Entré, Bad, Toalettrom, Bod/teknisk rom	Bod 2	
Etasje 2	Stue, Kjøkken		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Utvendig bod på 8m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Boder inne i bygget er medtatt som BRA-i etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Platting i 1 etg 35m2 og balkong i 2 etg 30 m2 er medtatt som TBA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bod er ombygget til vaskerom, dør til vaskerom er flyttet. Nytt soverom er delt i 2 med dører dører i fra stue i 1 etg. Garderobe plass i hall er blitt til lite skap etter at dør til vaskerom ble flyttet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyde i 1 etg er 2.37m
Takhøyde i 2 etg er 2,33m

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	113	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	128		0	56408.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Larsbråtveien 245

Hjemmelshaver
Sankthansfjellet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG	950266465			Lange Anja, Mørch Ole Kristian Andersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
151

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget god beliggenhet i attraktivt, rolig og barnevennlig boområde på Haugerud med store fri-, leke- og sportsarealer avskjermet fra trafikk. Det er gangavstand til buss, T-bane, drosjeholdeplass, butikker, Tveita-senter med alt av forretninger og servicetilbud, skoler i alle trinn, barnehager, treningssenter, ridesenter og idrettsanlegg. Beliggende tett opptil Østmarka med turstier, fiskemuligheter, ski-/lysløyper, klatremuligheter og en rekke vann med badeplasser m.m.

Adkomstvei

Fra Oslo: Følg Rv162 til E6 i Nordstrand. Følg E6 til Tvetenveien i Bydel Alna. Ta avkjøringen 40 fra E6. Fortsett på Tvetenveien. Kjør til Larsbråtveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141 - Bnr 128
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	16.05.2025	
3	16.05.2025	
4	22.05.2025	
5	22.05.2025	
6	23.05.2025	
7	23.05.2025	Endret etter ønske om endret tekst fra eier

For gyldighet på rapporten se forside

Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141 - Bnr 128
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Gnr 141 - Bnr 128
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KB1936

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
21. mai 2025

Oppdragsnummer
29-0133/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Larsbråtveien 245, 0674 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Anja Lange, Ole Kristian Andersen Mørch

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. august 2019

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: 1443333
Forsikret i: Forsikringsselskapet If i regi av borettslaget

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedret av oss: Festet løs kran i badekar (Comfort Bryn AS, 2025). Følgende er utbedret av tidligere eiere ihht egenerklæringsskjema fra sist eier: "Firmanavn: OSLO-AKERSHUS RØRLEGGERBEDRIFT og FRØLAND BYGG AS - BRIAS AS ved Jon Gunnar Brevik 92021399. Informasjon fra tidligere eier rehabilitering 2006 utført av: OK Kjakken og Baderomsrehabilitering, Ole J. Kase, Elektrisk arbeid utført av Dimann SA, Rørleggerarbeid: Harald Larsen AS Hva som er gjort og når: 2018: 1:Lekkasje hovedkran i vannskap - utbedret av OSLO-AKERSHUS RØRLEGGERBEDRIFT kr. 3168.- Lakkert bunn av skap sort pga irrdannelse. 2: Las kran på badekar. Tatt ut badekar og festet kran. Utbedret av Frøland Bygg AS. 2016: Lagt fliser i gang og på vaskerom, samt pusset opp trapp. Varmekabler i gangen og rundt trapp. Installert ny 190 ltr bereder. 2016: Satt opp baderomsplater - benkeplate og satt opp veggskap samt bygget inn vv bereder på vaskerom - egeninnsats. 2006: Tidligere eier utførte full bad og kjøkken rehabilitering i 2006: Nye vannrør (rør i rør), sluk i gulv på bad og vaskerom. Bad: innbygget og flislagt badekar med etgreps bl. batteri og dusjgarnityr. Dusjvegg i herdet glass på badekarkant. Nedfelt servant i heltre benkeplate, veggmontert toalett. All informasjon fra rehabiliteringen i 2006 er hentet fra tidligere prospekt og tidligere eiers egenerklæring."

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

Eventuell kommentar: Tidligere eiere har opplyst om at bad ble totalrenovert i 2006. Sluk i gulv på bad og vaskerom. Rehabilitering av bad, WC og vaskerom utført av OK Kjøkken- og baderomsrehabilitering, Ole J Kaase (elektrisk arbeid: Elmann AS, rørleggerarbeid: Harald Larsen A/S). Opplysningene er hentet fra egenerklæringsskjema og takstrapport fra tidligere eiere.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I garasjen smuldret gipsplater opp på den ene siden. Gipsplatene er byttet ut i regi av vaktmester i borettslaget (2024). Bytte av flere råtne bord i rekkverk på takterrasse, samt råtten kledning i fasaden mot nordøst over øverste vindu, samt maling av disse (egeninnsats, 2025). Borettslaget gjennomfører nå et vedlikeholdsprosjekt som omfatter vask av fasade, maling av to strøk, utskifting av råteskadet panel og kontroll av vinduer. Ihht fremdriftsplan skal arbeidet starte siste uken i juli og august i rekken hvor vi bor. Ihht oversikt over utført rehabilitering og større vedlikehold fra borettslaget har det blitt utført ny taktekking i 2016-2017 og ny taktekking på uteboder 2018-2019. Dette var før vår eiertid, så vi er ikke kjent med arbeidet. Tidligere eier har informert om følgende i sitt egenerklæringsskjema: "Hadde en lekkasje i ca. 2014/2015 som ble utbedret på garanti av Allround AS. Det ble lagt ny asfalt og tetting av Allround AS. Taket på huset er byttet av Nortekk AS i regi av borettslaget i 2018. Bodtaket er tekket om i regi av borettslaget i 2018 etter en liten lekkasje ved avrenning fra tak. Etter dette har bordtaket vært tett. Hjørnet på boden hvor lekkasjen var er inspisert innvendig og utvendig av borettslagets vaktmester, Oppsal Vaktmestertjenester og er erklært tilfredsstillende."

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: Følgende informasjon er gitt fra tidligere eier i egenerklæringsskjema: Firmanavn: Dalby Installasjon AS - pluss egeninnsats / dugnad som har jobbet i ulike el firmaer Redegjør for hva som er gjort og når: Sikringsskap og sikringer er byttet før min tid - i 2006 og er moderne. I 2012-2013 ble alle ledninger og stikkontakter byttet av venner (elektrikere). Dalby har utført noen jobber også, blant annet satt inn jordvern og noen andre mindre oppgaver. I 2018 ble det satt opp trådløse brytere fra IKEA, med tilhørende pærer. Det er også installert en IKEA router som kan appstyre / tidsplanlegge belysningen. I 2018 ble alle utelamper byttet på faglært egeninnsats / dugnad. Samsvarserklæring for arbeidet fra Dalbys Installasjon AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Det har ikke vært kontrollert i vår eiertid. Tidligere eier har informert om følgende i sitt egenerklæringsskjema: To kontroller av Infratek -en stor kontroll - pluss en kontroll på et elekrofirma pluss at borettslaget har kjørt en egen kontroll av forsikringsgrunner. Alle kontroller gjort etter 2014.

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har etablert infrastruktur for el-bilading. El-billader kan installeres i garasjen

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette har ikke vært gjort i vår eiertid. Tidligere eier har informert om følgende ihht egenerklæring: "I regi av Sankthansfjellet Borettslag-de stod for gjennomføring. Det er gjort to ganger på de 10 årene vi har bodd her. Rens og gjennomspyling av alle rør." Det er også opplyst av tidligere eier ifm oppussing i 2006 at "Nye vannrør (rør i rør), hovedledning fra byggetid Avløpsrør hovedsaklig fra byggetid, noen utskiftninger foretatt i forb. med oppgradering av kjøkken, bad og toalett." Ihht tidligere eieres egenerklæringsskjemaer og salgsoppgaver er arbeidet utført av faglærte. Styret i borettslaget har igangsatt et kartleggingsprosjekt av rør i borettslaget.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke i vår eiertid. Tidligere eier har bygget ut soverom i underetasjen med terrasse over. Arbeidet er utført av Allround AS i 2012 . I 2018 har tidligere eier byttet ut og satt inn bred terrassedør i stue oppe, byttet ut og satt inn to nye vinduer på ende kjøkken og satt opp igjen pergola tak med nye plater og alu lister. Arbeidet er utført av Telle Vedlikehold AS. Opplysningene er hentet fra tidligere selgers egenerklæring

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid: 2025: kjøpt nytt fryseskap. Byttet kjøkkenkran (Comfort Bryn AS) 2023: overflateoppussing stue oppe, kjøkken og gang (Malemester Rune Malerstuen AS), 2022/2023: service av varmepumpe (ACsenteret AS). Det er bestilt ny service mai 2025, 2022: tilsyn av pipe av feier, 2021: Borettslaget har installert seriekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral i samtlige boliger, 2021: Bytte av noen vinduer i regi av borettslaget, 2019: Overflateoppussing av alle soverom og liten stue nede (egeninnsats). Tidligere eier har informert om følgende i egenerklæringsskjema og salgsoppgave: 2011: Moelven Furugulv NAT Arctic Hvit oljet Gausdal Landhandleri (egeninnsats), Peisovn Adur Coop er montert - godkjent av feiermester Alf Pettersen, kontroll av Ildsted Feiermester Alf Pettersen, nye vinduer kjøpt av borettslagets restlager til tilbygget Borettslaget, søknad og godkjenning av varmepumpe montering Sankthansfjellet Borettslag, byttet alle innvendige dører (egeninnsats), 2013: kjøpt ny ovn og induksjons platetopp Lefdal AS, laget / bygget terrasse nede (egeninnsats), 2014: diverse utbedringer kjøkken (egeninnsats), 2016: pusset opp trapperekkver og satt inn glassrekkverk oppe, nytt rekkverk (egeninnsats), 2016: lagt fliser / varmekabler / i gang og vaskerom / pusset opp trapp med teppe / malt stue Breas AS, innstallert NY varmtvannsbereder 190liter liter OSO Breas AS, 2018: ombygget kjøkken (egeninnsats), kjøpt nye utvendige markiser på alle soverom nede Scandic Markiser AS, 2019: malt opp diverse lister / vegger (egeninnsats)

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: Det har rent litt vann fra badekaret ved dusjing pga at vannkranen var løs. Vannet har rent til risten. Dette er utbedret i 2025 av Comfort Bryn AS.

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)

Ja

Beskriv: I regi av borettslaget i 2018 har det vært utført fuktkontroll i alle krypkjellere, og i mange av enhetene har det vært avfuktere som har blitt kontrollert jevnlig. Det er nå besluttet å montere sensorer i krypkjellerne for å overvåke evt. fukt, og avfukterne vil slås av med mindre dette er et fortsatt behov. I vår eiertid har det ikke vært fukt i krypkjelleren når det har vært kontroll.

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

Ja

Beskriv: Se tilstandsrapporten om fasade, vindu og terrasser. Vi er ikke kjent med andre forhold utover dette. Borettslaget er i gang med et vedlikeholdsprosjekt som omfatter maling av to strøk, utskifting av råteskadet panel og kontroll av vinduer. Også dårlig kledning på boder vil skiftes og males. Dette arbeidet er planlagt siste uken i juli og august for vår rekke. Arbeidet bekostes i hovedsak av borettslaget. Det som evt. må bekostes av beboer er vedlikehold av vinduer som ikke er originale og vedlikehold som medfører effektiv økning i areal yttervegg for de som har tilbygg. Selve arbeidet vil likevel koordineres av borettslaget, ettersom borettslaget har vedlikeholdsansvaret for fasaden.

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

Nei

Eventuell kommentar: Sikringen kan gå dersom stekovnen brukes samtidig med kaffetrakter/mikrobølgovn som har stikkontakt ovenfor komfyren

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

Ja

Beskriv: Se takstrapporten om skjeve gulv. Utover dette er vi ikke kjent med slike forhold.

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.

Ja

Beskriv: På våren/tidlig sommer kan det være sukkermaur på plattingen og terrassen. Ved noen tilfeller har vi opplevd maur inne når vi ikke har gjort forebyggende arbeid (maurboks/spray). Tidligere eier har i sin egenerklæring informert om tre mus i boligen på 9 år. Vi har ikke opplevd mus i boligen. Vi har sett brune pelsbiller i huset og noen sølvkre på den lille stuen.

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: Tilstandsrapporter ifm dette salget (2025) og salg i 2019 og 2010

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? Salgsoppgave og tilstandsrapport 2019, som også inkluderer byggetegninger ifm tilbygg

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Takoverbygg (pergola) på terrasse oppført av tidligere eiere er ikke omsøkt

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: 29-0133/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lange, Anja	2025-05-21	Mørch, Ole Kristian Andersen	2025-05-21

Identifikasjon: bankID Lange, Anja

Identifikasjon: bankID Mørch, Ole Kristian Andersen

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

8494627 353/251 05.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.05.2025.

Boligselskap:	353 Sankthansfjellet Borettslag
Organisasjonsnr:	950.266.465
Andelseier:	Anja Lange Ole Kristian Mørch
Leieobjektnr:	251
Adresse:	Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Andelsnummer:	151
Borettsinnskudd:	kr 48.400,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/sankthansfjellet

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1443333.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Endring av felleskostnader: Indeksreguleres normalt årlig. Økte med 4 % fra 01.01.2025
- Eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte boliger (innkreves sammen med felleskostnadene)
- Låneopptak: På sikt må påregnes låneopptak ifb. garasjene
- Rehabilitering/større vedlikehold: Maling gjennomføres 2023/2024/2025 og finansieres over driften. Fukt i krypkjellere utbedres av borettslaget (nye tiltak vurderes der det forsatt er problemer). På litt lengre sikt (ca. 2027-2030) må det også gjøres noe med garasjene. Se siste årsmeldingshefte
- Garasje følger leiligheten: Ja. (1 bolig hadde ved utgangen av 2017 ikke tilknyttet garasje)
- Bod følger: Ja
- Vaktmester: Ja, Oppsal Vaktmestersentral
- Bredbånd/kabel-TV: Avtale med GlobalConnect (tidl. Homenet) om bredbånd til alle boliger. Lineær TV bestilles individuelt gjennom firmaets samarbeidspartner
- Påbygg: Muligheter for å bygge på, se borettslagets hjemmeside
- Boligselskapets hjemmeside: vibbo.no/sthansfjellet

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* 2HANDE-83987150974	S	14.997.605,-	9 år 7 md.	12		Flyt	5,65%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.262,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	7.952,-
Vann-og avløpstilegg	38,-
Feieravgift	22,-
Internett	250,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	688,-	5.640,-	14.332,-	85.860,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* 2HANDE-83987150974	81.958,-	1.099,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 82.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Erik Braathen tlf.22 98 14 70 ev. pr. e-post: Erik.Braathen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Erland Vestby Larsbråtveien 203, 674 OSLO, e-post: erland.vestby@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 353
SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 19. mai kl. 18:00 og lukker 22. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/353

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Manuelle stemmesedler legges i styrets postkasse utenfor Larsbråtveien 223.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av representant til sameiermøte i Oppsal vaktmestersentral
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Aleksander Håvard Bruun er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jostein Andresen Ryen og møteleder Aleksander Håvard Bruun er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Generalforsamling skal iht. vedtektene innkalles senest 8 dager før og høyst 20 dager før.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) føres mot negativ egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskapet.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Valgkomiteen foreslås honorert med gavekort kr 2 000 til hvert medlem.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000. Valgkomiteen honoreres med gavekort kr 2 000 til hvert medlem.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og minst 2 varamedlemmer.

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

Amund Bratsberg Lindstad og Vegard Halvorsen Vaagan ble valgt for 2 år på forrige generalforsamling og er ikke på valg i år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aleksander Håvard Bruun

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erland Vestby
- Eva Sjue

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Camilla Melhus Rolstad
- Kristine Farestvedt Nesse
- Marte Helliksen Hvamb

Vedlegg

1. Innstilling.pdf

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Erland Vestby

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Aleksander Håvard Bruun

Sak 8

Valg av representant til sameiermøte i Oppsal vaktmestersentral

Det skal velges representant med vara til sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral. Velges for periode 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 representant Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som representant:

- Aleksander Håvard Bruun

Valg av 1 vararepresentant Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som vararepresentant:

- Amund Bratberg Lindstad

Sak 9

Valg av valgkomité

Valg komiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Medlemmer av valgkomiteen velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Anne Sørum
- Inger Helene Spangen
- Lauritz Fredrik Galtung

Styrets årsrapport

Styret i Sankthansfjellet 2024-2025 består av :

Aleksander H .Bruun - Styreleder

Eva Sjue - Nestleder

Erland Vestby - Styremedlem

Amund Bratberg Lindstad - Styremedlem

Vegard Halvorsen Vaagan - Styremeldem

Camilla Melhus Rolstad - Varamedlem

Kristine Farestvedt Nesse - Varamedlem

Marte Helliksen Hvamb - Varamedlem

I perioden 2024 - 2025 er det overordnet utført arbeid med følgende prosjekter:

Malingsprosjekt for borettslaget som er forventet å vare til 2026 er påbegynt og omtrent en tredjedel av arbeidet er utført.

Prosjekt med å overvåke tilstand i krypkjellere, fremfor å benytte aktiv luft-avfukting er påbegynt, og prosjektet er forventet å kunne resultere i en betydelig besparelse for borettslaget over tid.

Det er gitt tillatelse til montering av varmepumper basert på prinsipper for plassering. Varmepumper må bygge søkes før de monteres, det er sendt felles søknader for andelseiere frem til i dag.

Arbeidet med å utrede muligheter for å oppgradere garasjeanleggene er påbegynt og det er utarbeidet en mulighetsstudie. Dette dokumententet finner man som vedlegg til beboermøtereferatet vår 2025.

Det er gjennomført to fysiske beboermøter, vår og høst. I referatene fra disse møtende finner man flere detaljer om pågående og utførte prosjekter samt strategi for økonomisk arbeid og liknende.

Det er gjennomført 10 styremøter i perioden, Referater er publisert på Vibbo

Aleksander H. Bruun

Styreleder Sankthansfjellet Borettslag

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

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

- Driftsinntekter er høyere enn budsjettert og skyldes at refusjon av strøm avfuktere kr 600 000 ikke er trukket fra innkrevde felleskostnader som budsjettert. Refusjon er i stedet ført som kostnad i posten Energi/fyring (og overført direkte til konto til den det gjelder).
- Driftskostnader er totalt sett ca. kr 450 000 lavere enn budsjettert. Posten Avskrivninger er ca. kr 150 000 høyre enn budsjettert og skyldes total avskrivning av ballbinge (nettoføring av offentlig tilskudd skal trekkes fra opprinnelige kostnad). Videre er posten Drift og vedlikehold ca. kr 600 000 lavere enn budsjettert og skyldes mindre til vedlikehold (maling) i 2024 enn antatt.
- Finanskostnader er lavere enn budsjettert. Dette skyldes usikkerhet omkring rentenivået i 2024 hvor det ble lagt inn en liten rentebuffer.

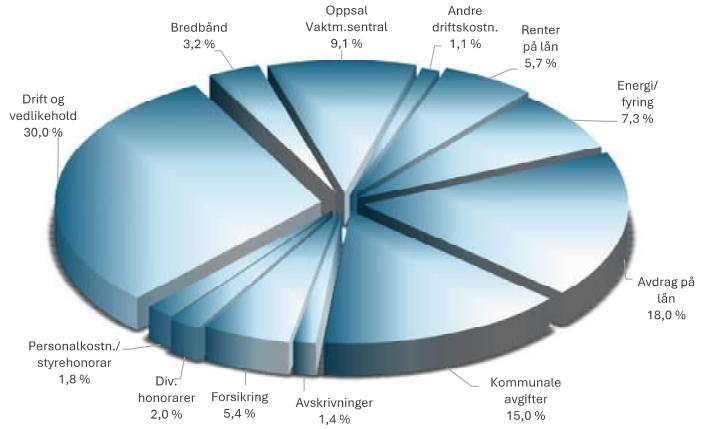
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot negativ egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

Kostnadsdiagram

Diagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag i regnskapsåret 2024 fremstilt grafisk. Her kan du hva felleskostnadene (husleien) brukes til.

Vedlikehold var som året før største post og utgjorde 30 % av totale kostnader. Så følger renter og avdrag på lån med ca. 24 %. Deretter kommer kommunale avgifter med 15 %.



Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler utgjør kr 2 355 127 pr. 31.12.2024 (mot kr 2 111 509 året før).

Kommentarer til budsjett 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 1,5 millioner til ordinært vedlikehold og ca. kr 6,7 millioner til større vedlikehold.

Til større vedlikehold er det budsjettert med kr 5 millioner til maling, kr 500 000 til rørutskifting, kr 500 000 til overvannstiltak, kr 500 000 til boder, samt kr 200 000 til garasjer.

Kommunale avgifter

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

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

Forsikringer

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brann-skader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor med ca. 20 % i 2025 (mot 25 % året før).

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig i 2021 og har siden holdt seg høye. Strømstøtten videreføres i 2025 og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Nytt styringsanlegg for varmekabler vil også gjøre at vi sparer strøm. Refusjon av strøm til avfuktere i krypkjeller, samt ladetrøm til el-biler gjør at strømkostnadene øker.

Totalt sett har styret derfor videreført budsjettall fra 2024.

Renter og avdrag på lån

Lån i Handelsbanken er et serielån med månedlige terminforfall. Flytende rente 5,65 % pr. 31.12.2024. Lånet er iht. gjeldende betalingsplan nedbetalt i år 2034.

Styret har som policy at lånet skal være nedbetalt så mye som mulig før vi låner opp for nye garasjer. Ekstraordinære innbetalinger på lånet slik borettslaget også gjorde i 2024, muliggjør nytt låneopptak på tidligere tidspunkt.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader og er basert på en indeksjustering av de ordinære felleskostnader med 4 % fra januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Utført rehabilitering og større vedlikehold

1991 - 1996	Ny taktekking på hus og boder
1995 - 1998	Varmekabler i gangveier
1996 - 2001	Terrasse- og bodtekking med tilh. arbeide (herunder råteskader hus / boder)
1998 - 2001	Krypkjellerundersøkelse / soppkontroll
2000 - 2002	Skifte av utebelysning, ekstra stolper
2002	Skifte av innvendige stoppekraner i boligene, skifte / vedlikehold av utvendige felles stoppekraner for husrekkene
2003 - 2004	Enøktiltak varmekabelanlegg (gangveier)
2007 - 2008	Fasaderehabilitering (nytt panel, malt, tilleggsisolert), terrassetekking, ca. 50% av vinduer skiftet, skiftet bord på bod
2009	Maling av garasjer (dugnad)
2010 - 2013	Oppgradering/nye lekeplasser
2010 - 2011	Utskifting av gjerder og lignende
2010 - 2011	Asfaltering av slitte gang/kjøreveier
2011 – 2012	Tekket om 1/3 av takene på garasjer
2014 - 2015	Nye søppelanlegg
2016 - 2017	Ny taktekking (levetid 35-40 år)
2018	Asfaltering av slitte gang- og kjøreveier
2018 - 2020	Avfukting i kjellere (pågående)
2018 - 2019	Ny taktekking på uteboder
2020	Utskifting vinduer (reklamasjonstid 3 år). Etabl. infrastruktur for elbil-lading
2021	Installert seriekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral i samtlige boliger
2022	Rehabilitert 11 nordvegger. Asfaltering
2023	Sendt inn felles søknad for varmepumper for utstyr montert etter 22.1.2019. Utarbeidet energiplan - OBOS Prosjekt. Gjennomført El-kontroll av borettslagets felles elektriske installasjoner. Inngått avtale om maling av borettslaget med OVS SA. Byttet leverandør av ladetjenester for elbil

Til generalforsamlingen i Sankthansfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sankthansfjellet 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

353 ST.HANSFJELLET BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 111 509**	**3 634 629**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 122 945	5 178 269
Tilbakeføring av avskrivning	16	249 809	173 291
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	0	-229 443
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 245 592	-6 745 592
Innsk. øremerk. bankkto		-6 805	-5 965
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		123 257	106 321
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**243 614**	**-1 523 119**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 355 124**	**2 111 509**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 408 925	2 330 779
Kortsiktig gjeld		-53 801	-219 270
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 355 124**	**2 111 509**

SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 266 465, KUNDENR. 353

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 443 296	16 363 948	16 843 000	18 115 000
Ladeinntekter el-bil		175 627	296 378	90 000	150 000
Andre inntekter	3	170 068	0	280 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 788 991**	**16 660 326**	**17 213 000**	**18 365 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 185	-38 916	-40 000	-45 000
Styrehonorar	5	-285 000	-273 000	-285 000	-300 000
Avskrivninger	16	-249 809	-173 291	-100 000	0
Revisjonshonorar	6	-15 825	-12 750	-14 000	-15 000
Andre honorarer		0	-3 000	0	-40 000
Forretningsførerhonorar		-199 710	-189 660	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-104 691	-209 259	-200 000	-600 000
Kontingenter		-36 600	-36 600	-37 000	-37 000
Drift og vedlikehold	8	-5 418 333	-2 889 780	-6 000 000	-8 200 000
Forsikringer		-967 154	-726 986	-960 000	-1 150 000
Kommunale avgifter	9	-2 714 296	-2 451 312	-2 710 000	-3 060 000
Oppsal Vaktmestersentral	15	-1 632 818	-1 363 225	-1 400 000	-1 500 000
Energi/fyring	10	-1 323 138	-1 417 118	-1 500 000	-1 500 000
Bredbånd		-574 128	-493 277	-520 000	-590 000
Andre driftskostnader	11	-198 694	-193 552	-250 000	-250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 760 380**	**-10 471 726**	**-14 216 000**	**-17 497 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 028 612**	**6 188 600**	**2 997 000**	**868 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	125 952	139 962	100 000	100 000
Finanskostnader	13	-1 031 619	-1 150 293	-1 100 000	-930 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-905 667**	**-1 010 331**	**-1 000 000**	**-830 000**
ÅRSRESULTAT		**3 122 945**	**5 178 269**	**1 997 000**	**38 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 122 945	1 739 724		
Reduksjon udekket tap		0	3 438 545		

SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 266 465, KUNDENR. 353

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	25 928 000	25 928 000
Tomt		3 611 332	3 611 332
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	66 426	189 683
Andre varige driftsmidler	16	878 948	1 128 757
Miljøbankkonto, øremerket		157 353	281 619
SUM ANLEGGSMIDLER		**30 642 059**	**31 139 391**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		336 589	473 103
Sparekonto OBOS-banken		2 072 336	1 857 676
SUM OMLØPSMIDLER		**2 408 925**	**2 330 779**
SUM EIENDELER		**33 050 984**	**33 470 170**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 183 * 100		18 300	18 300
Opptjent egenkapital		4 862 670	1 739 724
SUM EGENKAPITAL		**4 880 970**	**1 758 024**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 711 412	18 957 004
Borettsinnskudd	18	12 261 200	12 261 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	143 601	274 672
SUM LANGSIKTIG GJELD		**28 116 213**	**31 492 876**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		48 950	163 453
Påløpte renter		4 851	5 817
Annen kortsiktig gjeld		0	50 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**53 801**	**219 270**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 050 984**	**33 470 170**
Pantstillelse	20	61 961 200	61 961 200
Garantiansvar	15	2 386 968	2 787 221

Oslo, 17.03.2025
Styret i Sankthansfjellet Borettslag

Aleksander Håvard Bruun /s/ Eva Sjue /s/ Erland Vestby /s/

Vegard Halvorsen /s/ Amund Bratberg Lindstad /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	16 791 288
Bredbånd	501 000
Vann- og avløpstillegg (påbygg)	80 904
Eiendomsskatt	40 836
Feieravgift	20 328
Lokale (OVS)	7 800
Leie tilfluktsrom	1 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 443 296**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

OBOS Miljøfond	170 068
SUM ANDRE INNTEKTER	**170 068**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 185
SUM PERSONALKOSTNADER	**-40 185**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 285 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 825.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Eiendomsforvaltning - rådgivningstjenester/møtedeltakelse	-31 924
Plan- og bygningsetaten - søknad om oppsetting av varmepumper	-30 050
FxARK arkitetektskontor AS - søknad varmepumper	-19 318
Sensor Innovation AS - fuktkontroll	-23 400
SUM KONSULENTHONORAR	**-104 691**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 069 556
Drift/vedlikehold VVS	-195 842
Drift/vedlikehold elektro	-458 269
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-152 550
Drift/vedlikehold brannsikring	-399 279
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 000
Erstatning v/vannskader	-30 335
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-12 502
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 418 333**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-40 891
Vann- og avløpsavgift	-1 731 175
Feieavgift	-19 584
Renovasjonsavgift	-922 646
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 714 296**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-670 266
Refusjon strøm avfuktere i krypkjeller	-652 872
SUM ENERGI / FYRING	**-1 323 138**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 320
Container	-111 591
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 203
Lyspærer og sikringer	-4 694
Andre fremmede tjenester	-7 209
Kopieringsmateriell	-520
Trykksaker	-6 435
Andre kostnader tillitsvalgte	-798
Andre kontorkostnader	-478
Kontingenter	-500
Gaver	-8 500
Bank- og kortgebyr	-2 947
Velferdskostnader	-9 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-198 694**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 276
Renter av sparekonto i OBOS-banken	121 465
Andre renteinntekter	211
SUM FINANSINNTEKTER	**125 952**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 031 406
Renter på leverandørgjeld	-213
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 031 619**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1971	25 928 000
SUM BYGNINGER	**25 928 000**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.51, 126 & 128
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 4,55 % av Oppsal vaktmestersentral.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 386 968.
Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "Oppsal Vaktmestersentral". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ballbinge		
Tilgang 2023	229 443	
Avskrevet tidligere	-45 888	
Nedskrevet i år (som følge av mottatt tilskudd)	-183 554	
		1
Parkskulptur		
Tilgang 2020	148 088	
Avskrevet tidligere	-118 469	
Avskrevet i år	-29 618	
		1
Møbler (sittegrupper)		
Tilgang 2015	130 631	
Avskrevet tidligere	-130 630	
		1
Søppelbrønner		
Tilgang 2014	690 375	
Tilgang 2015	208 750	
Tilgang 2016	78 750	
Avskrevet tidligere	-941 237	
Avskrevet i år	-36 637	
		1
Uteanlegg (drivhuset)		
Tilgang 2018	39 682	
Avskrevet tidligere	-39 681	
		1
Vaktmesterbrakke (ikke avskrevet)		
Tilgang 2006	658 508	
Tilgang 2007	220 435	
		878 943
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**878 948**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-249 809**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Opprinnelig 2014	-49 700 000	
Nedbetalt tidligere	30 742 996	
Nedbetalt i år	3 245 592	
		-15 711 412
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 711 412**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1971	-8 601 200
Tilleggsinnskudd	-3 660 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-12 261 200**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-143 601
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-143 601**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 261 200
Pantelån	15 711 412
TOTALT	**27 972 612**

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

Bygninger	25 928 000
Tomt	3 611 332
TOTALT	**29 539 332**

Valgkomiteens innstilling til styre i Sankthansfjellet Borettslag 2025

Bakgrunn:

Valgkomiteen har snakket med alle i sittende styre, både ordinære medlemmer og varamedlemmer. I samtalene har valgkomiteen etterspurt hvordan styret arbeider, hvilken kompetanse som trengs og innspill til konkrete kandidater. I tillegg har vi snakket med alle rodekontakter for å høre om deres arbeid og kontaktflate opp mot styret. Vårt inntrykk er at styret arbeider bra med de mange og veldig ulike oppgaver som det har, og at ulike ansvarsområder er fordelt på de respektive styremedlemmene på en god måte utfra kompetanse og interesser.

Innstiling:

Valgkomiteen er glade for at alle som er på valg stiller til gjenvalg, noe som gir mulighet for kontiunitet og det å følge styrets prosjekter og oppgaver over tid. Vi tolker dette som en bekreftelse på at kandidatene er engasjert i borettslaget og har en genuin interesse for styrets oppgaver.

Som styreleder innstilles Aleksander Bruun, Larsbråtveien 249. Aleksander har sittet i styret siden 2021 og som styreleder siden 2022. Han jobber som prosjektleder i byggebransjen og tilfører styret kompetanse innen prosjektledelse og innkjøp/kontrakt.

Som styremedlem innstilles Erland Vestby, Larsbråtveien 203. Erland har lang erfaring fra styret i borettslaget og bringer med seg mye kunnskap og historikk om Sankthansfjellet og området. Erland har blant annet hatt ansvar for lån og forsikringer og utbygging av elbillading.

Som styremedlem innstilles Eva Sjue, Larsbråtveien 97. Eva har sittet i styret siden 2021 og som nestleder siden 2022. Eva jobber som arealplanlegger og daglig leder hos Felix arkitekter, i tillegg er hun nestleder i Haugerud IF og har bistått foreningen i forbindelse med områdeutviklingen rundt skolen og idrettsanlegget. I styret har Eva bl.a. hatt ansvar for søknadsprosessen om varmepumper.

Som varamedlemmer innstilles Marte Helliksen Hvamb, Kristine Farestvedt Nesse og Camilla Melhus Rolstad, som alle er med videre fra foregående år.

Med denne innstillingen mener valgkomiteen at borettslaget får et balansert og kompetent styre med god kompetanse for å utføre de oppgaver som venter de nærmeste årene.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Navn: Aleksander Håvard Bruun Adresse: Larsbråtveien 229

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Eva Sjue Adresse Larsbråtveien 97
Navn: Erland Vestby Adresse: Larsbråtveien 203

Styremedlemmer som ikke er på valg:
Navn: Amund Bratberg Lindstad Adresse: Larsbråtveien 65
Navn: Vegard Halvorsen Vaagan Adresse: Haugerudveien 59

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Marte Helliksen Hvamb Adresse: Haugerudveien 7
2. Navn: Kristine Farestvedt Nesse Adresse: Haugerudveien 19
3. Navn: Camilla Melhus Rolstad Adresse: Haugerudveien 13

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Erland Vestby Adresse: Larsbråtveien 203

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Aleksander Bruun Adresse: Larsbråtveien 249

E. Som representant til sameiermøte i Oppsal vaktmestersentral foreslås:

Navn: Aleksander Bruun Adresse: Larsbråtveien 249

Som vara for sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Amund Bratberg Lindstad Adresse: Larsbråtveien 65

F. Som valgkomité foreslås:

Navn: Lauritz Fredrik Galtung Adresse: Larsbråtveien 29

Navn: Inger Adresse: Larsbråtveien 223

Navn: Anne Sørum Adresse: Larsbråtveien 16

Dato: 7. mai 2025

I valgkomiteen for Sankthansfjellet borettslag

Iwan Thomson Liva Mork

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 353
Sankthansfjellet Borettslag

Velkommen til årsmøte i Sankthansfjellet Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/353

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Hvor leverer jeg manuelle stemmesedler ?
Manuelle stemmesedler legges i styrets postkasse i Larsbråtveien 223 innen fristen (torsdag 24.mai kl. 12:00).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om endring av vedtektene pkt. 4-5
7. Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-1
8. Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-2
9. Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-3
10. Forslag om omkobling av luftavfuktere til borettslagets elanlegg
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av representant til sameiermøte i Oppsal vaktmestersentral
14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Sankthansfjellet Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Aleksander Håvard Bruun er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ole Kristian Mørch Andersen og Aleksander Håvard Bruun er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Generalforsamling skal iht. vedtektene innkalles senest 8 dager før og høyst 20 dager før.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap bortfaller. Resten foreslås overført til opptjent egenkapital.

Vedlegg
1. 0353 Årsm 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 285 000.

Valgkomiteen foreslås honorert med gavekort kr 2 000 til hvert medlem.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 285 000. Valgkomiteens godtgjøres settes til kr 2 000 pr medlem.

Sak 6

Forslag om endring av vedtektene pkt. 4-5

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår endring av vedtektene pkt. 4-5(2):

Pkt. 4-5(2) endres fra: Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Pkt. 4-5(2) endres til: Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder

oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, **varmepumpe, pergola og gjerder** er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Suppleres med varmepumpe, pergola og gjerder (erstatter mv.)

Forslag til vedtak
Vedtektene pkt. 4-5-(2) endres

Sak 7

Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår endring av vedtektene pkt. 5-1(1),5-1(2) og 5-1(3):

Punkt 5-1(1) endres fra:

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

Punkt 5-1(1) endres til:

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand.

Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Det foreslås å rydde opp i 5-1 punkt 1 og 2 for å unngå gjentakelser og utdaterte betegnelser som var listet opp i punkt 2. Boligen må holdes i forsvarlig stand, særlig knyttet til sanitær og elektriske anlegg. Listverk, tapet, benker og innvendige dører er ikke lenger like relevant da det er opp til beboer å innrede boligen.

Punkt 5-1(2) endres fra:

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Borettslaget kan kontrollere det elektriske anlegget iht. gjeldende regler om helse, miljø og sikkerhet i borettslaget, og kan pålegge andelseieren å utbedre eller skifte ut defekte og/eller farlige elektriske installasjoner. Borettslaget kan kontrollere rør, varmtvannsbereder mv. og pålegge andelseier å utbedre eller skifte ut defekte installasjoner hvor det kan være

fare for lekkasje. Blir slik utbedring/utskifting ikke gjennomført innen frist fastsatt av styret, kan borettslaget utbedre på andelseierens bekostning.

Punkt 5-1(2) endres til:

Borettslaget kan kontrollere det elektriske anlegget iht. gjeldende regler om helse, miljø og sikkerhet i borettslaget, og kan pålegge andelseieren å utbedre eller skifte ut defekte og/eller farlige elektriske installasjoner. Borettslaget kan kontrollere rør, varmtvannsbereder mv. og pålegge andelseier å utbedre eller skifte ut defekte installasjoner hvor det kan være fare for lekkasje. Blir slik utbedring/utskifting ikke gjennomført innen frist fastsatt av styret, kan borettslaget utbedre på andelseierens bekostning.

Tekst foreslås fjernet fra 5-1 (2) og heller inkludert i 5-1 (1) : Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varme- kabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Punkt 5-1(3) endres fra:

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ytterdører, herunder verandadører. Følgeskader som skyldes dårlig håndverksmessig utførelse ved utskifting, eller manglende vedlikehold knyttet til slike dører, er beboers ansvar. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ildsted (ovn/peis) som omfatter pipeløp innvendig og pipe over tak.

Punkt 5-1(3) endres til:

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ytterdører *og* verandadører. Følgeskader som skyldes dårlig håndverksmessig utførelse ved utskifting, eller manglende vedlikehold knyttet til slike dører, er beboers ansvar. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ildsted (ovn/peis) som omfatter pipeløp innvendig og pipe over tak.

Herunder erstattet med og, for å tydeliggjøre at det er både ytterdør og verandadør som tilfaller andelseiers vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak
Vedtektene pkt. 5-1 endres

Sak 8
Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår endring av vedtektene pkt. 5-2(1):

Punkt 5-2(1) endres fra:

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer. Andelseier må bære merkostnader ved utskifting av spesialtilpassete løsninger (f.eks. vinduer ut over vanlig standard).

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold og utskifting av trelemmer (pappbeskyttelse) på terrasser i annen etasje.

Punkt 5-2(1) endres til:

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer. Andelseier må bære merkostnader ved utskifting av spesialtilpassete løsninger (f.eks. vinduer ut over original plassering/antall).

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold og utskifting av pappbeskyttelse på terrasser i annen etasje.

”Utover vanlig standard” i punkt 5-2(1) vedrørende vinduer erstattes med ”utover original plassering/antall”

Foreslås å fjerne ”trelemmer” fra punkt 5-2(1), for å unngå motstrid med punkt 5-1(4).

Forslag til vedtak
Vedtektene pkt. 5-2 endres

Sak 9
Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår endringer av vedtektene 5-3(2) og 5-3(3):

Pkt. 5-3 (2) endres fra:

Ved utbygging i henhold til utbyggingsløsninger i godkjent bebyggelsesplan for borettslaget, skal utbyggingsløsning godkjennes av styret. Styret kan imidlertid stille krav til utforming, materialvalg mv. – herunder plassering av vinduer (selv om disse følger av bebyggelsesplanens utbyggingsløsninger).

Pkt. 5-3 (2) endres til:

Ved utbygging i henhold til utbyggingsløsninger i godkjent bebyggelsesplan for borettslaget, skal utbyggingsløsning godkjennes av styret.

Foreslås fjernet i 5-3 (2): Styret kan imidlertid stille krav til utforming, materialvalg mv. – herunder plassering av vinduer (selv om disse følger av bebyggelses- planens utbyggingsløsninger).

Begrunnelse: Endringer av fasaden og utbygginger er søknadspliktig, og det er Plan- og bygningsetaten som saksbehandler byggetiltak. Krav til utforming og materialbruk følger av regler for påbygging og andre bygningsmessige tiltak.

Pkt. 5-3 (3) endres fra:

Påbygging og andre bygningsmessige tiltak skal utføres i henhold til regler fastsatt på ordinær generalforsamling 10. mai 2004.

Pkt. 5-3 (3) endres til:

Påbygging og andre bygningsmessige tiltak skal utføres i henhold til de enhver tid gjeldende regler.

Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 5-3 endres

Sak 10

Forslag om omkobling av luftavfuktere til borettslagets elanlegg

Forslag fremmet av:
Idun Runde Mosgren og Eirik Holdø, Larsbråtveien 263. Katrine Lone Thomson og Iwan Lone Thomson, Larsbråtveien 167. Lise Abrahamsen og Johnny Rundhaug, Haugerudveien 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som de fleste er kjent med er det installert 111 luftavfuktere spredt rundt i borettslagets krypkjellere. Disse trekker mye strøm (ca. 700-800 W) ettersom det er et varmeelement montert inne i vifta. Styret har informert om at det er igangsatt et prøveprosjekt for å undersøke om flesteparten av disse viftene kan avvikles ved å gjøre andre tiltak med lavere driftskostnader. Om/når en slik avvikling kan skje er dog foreløpig uklart.

Da viftene i sin tid ble montert ble de koblet på den enkelte beboers private elektriske anlegg. Vi mener dette er problematisk av flere grunner:

- Borettslaget eier vifta mens beboeren betaler for strømmen. Ifølge Elvia/Det lokale eltilsyn (DLE) anser de eier av sikringsskapet som eier av alt elektrisk anlegg koblet til dette. Vi som beboere har dog aldri mottatt noe samsvarserklæring fra elektrikeren som monterte anlegget og kan da ikke dokumentere ved et ev. fremtidig salg eller overfor Det lokale eltilsyn (DLE) at det er forskriftsmessig installert, ref. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §12 fjerde ledd hvor det heter "Erklæring om samsvar og dokumentasjon skal overleveres eier av anlegget".
- Vi er usikre på om borettslaget har det på det rene når man bruker timetellere på viftene som fakturaunderlag ifm. refusjonene. Regelverket er ukjent for oss, men det kan tenkes at Justervesenet har krav om å kontrollere måleenheter som skal være underlag for faktura. Ev. at de er sertifisert på noen slags måte?
- Vi mener at borettslaget ikke har lovlig hjemmel til å kreve å bruke strøm fra den enkelte beboers el-anlegg uten å ha innhentet skriftlig samtykke fra den enkelte beboer på forhånd.
- Energimerking av boliger er obligatorisk ved salg. Energimerkingen skal øke bevisstheten om energibruk og løsninger som kan gjøre bygningen mer energieffektiv. Som en del av energimerkingen kan man opplyse om boligens strømforbruk de siste tre år. For en bolig med energiforbruk på ca. 18.000 kWt/år vil det reelle forbruket da kun være på ca. 12.000 kWt/år når luftavfukteren går kontinuerlig (reelt tilfelle i Larsbråtveien 263). Dette vil gjøre boligene i borettslaget mindre attraktive ifm. salg da de vil fremstå med et kunstig høyt energiforbruk. Ved en omkobling av luftavfuktere fra beboers til borettslagets elanlegg innen utgangen av 2024 vil man da først i år 2028 kunne få en energimerking som viser korrekt strømforbruk for boligen.

- Det ble ved generalforsamlingen i 2021 vedtatt en refusjonsordning som sikrer at beboerne får refundert dokumenterte kostnader (strøm, nettleie, etc.) knyttet til drift av luftavfukterne. Denne ordningen er dog meget tidkrevende å administrere – i tillegg til at den er unøyaktig. Den hensyntar ikke gjeldende spotpris, kun gjennomsnittlig spotpris fra det forrige året. Dagens refusjonsmodell hensyntar heller ikke fastleddet og døgnmaksen. Det betyr at de timene hvor man bruker mer enn ca. 5,8 kWt og hvor luftavfukteren på ca. 800 W stod på – så er det luftavfukteren som er årsaken til at forbruket var over 5 kWt den timen. Dersom det skjer mer enn to ganger i løpet av en måned så er det altså luftavfukteren som er årsak til at beboerens fastledd går fra trinn 2 (190 kr/mnd.) til trinn 3 (305 kr./mnd). Dette blir beboeren ikke kompensert for, og det eksisterer heller ikke noe system for å fange opp dette.
- Dagens midlertidige strømstøtteordning er vedtatt av regjeringen til å vare ut 2024. Regjeringen har per nå ikke vedtatt å videreføre strømstøtteordningen til 2025. Man må derfor planlegge for at denne opphører. Det innebærer at de 111 beboerne vil få økte kostnader ifm. det rentefrie lånet de gir til borettslaget ifm. betaling av strømutgiftene til luftavfukteren.
- Dagens ordning hvor beboer «legger ut» for strømmen vanskeliggjør energisparing i egen bolig da man aldri får et totalbilde av hva boligen bruker i nåtid. Beboere som har montert sanntidsmåler i eget sikringsskap (f.eks. Tibber Pulse) for å forstå sitt eget strømforbruk, vet aldri om luftavfukteren går eller ikke – og da vet man heller ikke hva boligen bruker i øyeblikket.
- Dagens refusjonsordning er treg. Det tar lang tid før man mottar refusjonen, i tillegg måtte man ved forrige refusjon kontakte OBOS Innbetalingsservice og manuelt be om beløpet som oversteg 7.376 kr. (de månedlige felleskostnadene).

I lys av prøveprosjektet som nå pågår ønsker vi at alle luftavfuktere/vifter/etc. som fortsatt er i drift etter 31.12.2024 skal kobles over fra beboers private elanlegg til borettslagets felles elanlegg. Vi foreslår at det i første omgang settes et kostnadstak på 1 MNOK. Det forutsettes da at man starter omkoblingen på de avfukterne/viftene som har høyest strømforbruk og «arbeider seg nedover» så langt budsjettmidlene rekker. For ikke å øke arbeidsbelastningen på styret foreslår vi at dette arbeidet gjøres av en egen beboerdrevet arbeidsgruppe som gis mandat av generalforsamlingen til å utføre arbeidet.

Styrets innstilling

Det innkomne forslaget bygger på mange gode argumenter, som styret stiller seg bak. Styret arbeider for å avvikle dagens løsning med avfuktere, og har startet et prøveprosjekt som skal avdekke mulige tiltak samt fungere som beslutningsunderlag.

Fortrinnsvis mener styret at investeringer må rettes mot virkningsfulle tiltak som drenering eller tilrettelegging for naturlig ventilasjon, som minsker behovet for bruk av avfukter. men som ikke øker risikoen for at styret misligholder sin vedlikeholdsplikt og påfører borettslaget unødvendige kostnader.

Styret ønsker å avvente ytterligere investeringer til prøveprosjektet er avsluttet. Borettslaget skal i perioden 2024-2026 male og utføre vedlikehold av panel. Arbeidet er beregnet i størrelsesorden 10-11MNOK. I denne perioden er det ikke tilstrekkelige midler disponible for å sete i gang større, kostnadsintensive prosjekter uten å øke fellesutgiftene utover normale justeringer.

Styret anbefaler generalforsamlingen å ikke stemme for dette forslaget, men legger frem et utsettelsesforslag slik at vi først gjennomfører prøveprosjektet i sin helhet.

Forslag til vedtak 1

Med bakgrunn i argumentasjonen ovenfor ber vi (forslagsstillere) generalforsamlingen stemme over følgende: Generalforsamlingen ber Styret sette ned en arbeidsgruppe med engasjerte beboere i borettslaget som gis et budsjett på 1 MNOK og mandat til å innhente tilbud og bestille elektriker til å koble over luftavfuktere/mekaniske vifter i krypkjellerne som fortsatt er i drift etter 31.12.2024 med effekt over 10 W fra beboers private elanlegg til borettslagets felles elanlegg. Man starter med de krypkjellerne som har høyest gjennomsnittlig strømforbruk per vifte og «arbeider seg nedover». Styret budsjetterer for 1 MNOK til dette i 2025.

Forslag til vedtak 2

Saken utsettes (ref. styrets innstilling om utsettelsesforslag) slik at vi først gjennomfører prøveprosjektet i sin helhet.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år og minst 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aleksander Håvard Bruun

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amund Bratsberg Lindstad
- Vegard Vaagan

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Camilla Melhus Rolstad
- Kristin Farestvedt Nesse
- Marte Helliksen Hvamb

Vedlegg

1. VALGKOMITEENS INNSTILLiNG 2024.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Erland Vestby

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Aleksander Håvard Bruun

Sak 13

Valg av representant til sameiermøte i Oppsal vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 representant Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som representant:

- Aleksander Håvard Bruun

Valg av 1 vararepresentant Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som vararepresentant:

- Erland Vestby

Sak 14

Valg av valgkomité

Valg komiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Iwan Thomson
- Liva Mork

ÅRSRAPPORT FOR 2023

GENERELLE OPPLYSNINGER

Sankthansfjellet Borettslag består av 183 leiligheter (småhus i rekke). Husene er tegnet av arkitektene Cappelen og Rodahl og oppført i perioden 1969 – 1971. Første innflytting skjedde i 1970. Tomta (totalt 84 793 m^2) ble kjøpt i 1986 og har gnr./bnr: 140/51, 141/126 og 141/128.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266465, ligger Alna bydel i Oslo kommune og har følgende adresser:

- Haugerudveien 1 - 63
- Larsbråtveien 1 - 263 og 2 - 38

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

Vibbo
Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier som samler viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag.
Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via https://vibbo.no/sankthansfjellet

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Aleksander Håvard Bruun	Larsbråtveien	249
Nestleder	Eva Sjue	Larsbråtveien	97
Styremedlem	Erland Vestby	Larsbråtveien	203
Styremedlem	Knut Arild Flatner	Larsbråtveien	179
Styremedlem	Eirik Holdø	Larsbråtveien	263
Varamedlem	Njåll Henrik Ekstrøm	Haugerudveien	43
Varamedlem	Vegard Halvorsen	Haugerudveien	59

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Knut Arild Flatner	Larsbråtveien	179
Varadelegert	Erland Vestby	Larsbråtveien	203

Sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral

Delegert	Erland Vestby	Larsbråtveien	203
Varadelegert	Knut Arild Flatner	Larsbråtveien	179

Valgkomiteen

	Iwan Thomson	Larsbråtveien	167
	Kjetil Nygaard	Larsbråtveien	117
	Liva Mork	Haugerudveien	15

Du kommer enklest i kontakt med styret ved å sende en melding på beboerportalen Vibbo. Alternativt kan du sende e-post til sthansfjellet@styrerommet.no eller bruke styrets post-kasse utenfor styrerommet i Larsbråtveien 223 (kjellerinngang).

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

Møter og Kommunikasjon:

- Det er gjennomført 11 styremøter og 2 beboermøter i løpet av perioden. Beboermøtene gir gode forutsetninger for medvirkning fra andelseierne.
- Styret har vært engasjert i å samle beboernes synspunkter og ta beslutninger på vegne av borettslaget.

Arbeidsoppgaver:

- **Søknad om varmepumper:** Styret har sendt inn en felles søknad for varmepumper for utstyr montert etter 22. januar 2019. Dette er et viktig skritt for å forbedre energi-effektiviteten i borettslaget.
- **Energiplan - OBOS Prosjekt:** Styret har utarbeidet en energiplan i samarbeid med OBOS Prosjekt. Dette er et strategisk initiativ for å redusere energiforbruket og fremme bærekraftige løsninger. Blant annet investerer borettslaget i effektiv regulering av varmekabler i gangveier, investeringen forventes tilbakebetalt gjennom kostnads-reduksjon første driftsår.
- **El-kontroll:** Styret har gjennomført en grundig kontroll av borettslagets felles elektriske installasjoner. Dette sikrer at alt er i god stand og samsvarer med sikkerhetsstandarder.
- **Maling av borettslaget:** Styret har inngått en avtale med OVS SA om maling av borettslaget. Dette vil bidra til å opprettholde bygningenes utseende og beskytte dem mot vær og slitasje.
- **Leverandørbytte for elbil-lading:** Styret har tatt initiativ til å bytte leverandør av ladetjenester for elbiler. Dette kan forbedre tilgjengeligheten og effektiviteten for beboere med elbiler.
  Styrets arbeid har vært mangfoldig og rettet mot å forbedre borettslagets infrastruktur, energieffektivitet og beboernes opplevelse.

Fremtidige planer:

- Maling av leilighetene i borettslaget skal utføres 2024 – 2026 Budsjett 10MNOK

Økonomi:

- Sankthansfjellet Borettslag har i likhet med foregående år som strategi å nedbetale ekstraordinært på lån dersom økonomien tillater det. Beslutningen tas på slutten av året. I 2023 ble det vedtatt å utsette store deler av vedlikeholdsplanen (i all vesentlighet maling) til 2024. Derfor ble overskuddet i borettslaget stort - og den ekstraordinære nedbetalingen likeså I 2023 ble det derfor nedbetalt ekstraordinært kr. 5.mill i tillegg til ordinære avdrag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettavvik 2023
Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes eiendomsskatt som slo inn for flere boliger i 2023 i forhold til 2022.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes at malearbeider ikke startet opp i 2023 som planlagt, men planlagt utsatt til perioden 2024-2026.

Resultat / disponible midler
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap bortfaller. Resten foreslås overført til opptjent egenkapital.

Det regnskapsmessige overskuddet tar imidlertid ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder f.eks. avskrivninger, opptak og avdrag på lån (kr 6 745 592 i 2023), samt kjøp og salg av anleggsmidler.
For å unngå at disponible midler reduseres, bør overskudd i resultatregnskapet være minst like stort som avdrag på lån.

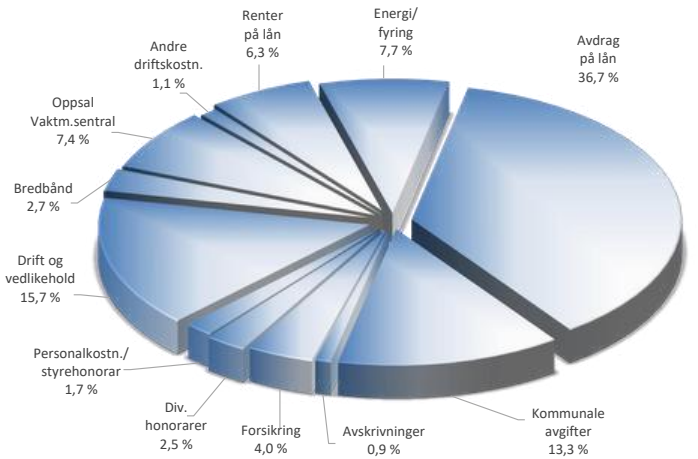
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser endring i borettslagets likviditet. Her hensyntas avdrag og man ser hva borettslaget har disponibelt. Disse bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Sameiet Oppsal Vaktmestersentral
Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral.

Til orientering er sentralens resultatregnskap og balanse pr. 31. desember 2023 satt inn bak borettslagets regnskap.

Kostnadsdiagram
Diagrammet viser borettslagets kostnader og avdrag i 2023 fordelt prosentvis, og viser hva felleskostnadene brukes til.

Av diagrammet ser man f.eks. at renter og avdrag på lån utgjorde 43 % i 2023 (mot 25 % året før). Dette skyldes økte rentekostnader og ekstraordinær nedbetaling på lån med kr 5 millioner i fjor. Videre at posten vedlikehold utgjør 15,7 % i 2023 (mot 39,7 % året før).



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024
Til orientering er budsjett for 2024 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. 1 million til ordinært vedlikehold og ca. 5 millioner til maling/utskifting av panel i 2024. Garasjer må gjøres noe med (holder neppe til 2029), men det blir ikke i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Bystyret i Oslo kommune har vedtatt en økning på 21 % for vann- og avløp, 9 % for renovasjon og 145 % for feiegebyret. Eiendomskatten følger egne satser og innkreves sammen med felleskostnadene fire ganger pr. år (for leiligheter hvor denne har slått inn).

Energikostnader
Energikostnadene økte kraftig i 2021 og har siden holdt seg høye. Strømstøtten videreføres i 2024 og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Styret antar derfor at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023.

Merk at de som lader elbilene sine betaler for strøm og nettleie gjennom betalingsløsningen SmartCharge / Current, og dette føres som inntekt for borettslaget.

Forsikring
Prisendringen vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå.
Utover en individuell vurdering vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. I tillegg endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper, dette være seg indeksendringer (5,2 % for 2024), endringer i naturskadepremie, individuell endring pga. boligselskapets egen skadestatistikk, alder (50 år), mv.

Forsikringspremien øker derfor med ca. 25 %.

Lån
Lån i Handelsbanken er et serielån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,6 % pr. 31.desember 2023. Lånet er iht. gjeldende betalingsplan nedbetalt i år 2037.

Styret har som policy at lånet skal være nedbetalt så mye som mulig før vi låner opp for nye garasjer. Ekstraordinære innbetalinger på lånet slik borettslaget også gjorde i 2023, muliggjør nytt låneopptak på tidligere tidspunkt.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 5,3 %.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Driftsinntekter
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader som ble justert med kr 546 fra januar 2024.

Når det gjelder ladeinntekter el-bil, er det etter-utbetalt for 2023 og derav de høyere inntekter i 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Sankthansfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 634 629**	**7 854 630**	**3 634 629**	**2 111 509**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 178 269	-105 659	17 000	1 997 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	173 291	127 403	130 000	100 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-229 443	0	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	15	-6 745 592	-4 245 592	-1 745 000	-1 743 000
Innsk. øremerk. bankkto		-5 966	-982	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		106 321	4 829	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 523 120**	**-4 220 001**	**-1 892 000**	**354 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 111 509**	**3 634 629**	**1 742 629**	**2 465 509**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 330 779	3 922 098
Kortsiktig gjeld	-219 270	-287 469
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 111 509**	**3 634 629**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 363 648	15 352 036	16 231 000	16 873 000
Ladeinntekter el-bil		296 378	283 246	240 000	90 000
Andre inntekter		0	0	0	280 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 660 326**	**15 635 282**	**16 471 000**	**17 213 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-38 916	-37 083	-40 000	-40 000
Styrehonorar	4	-273 000	-260 000	-273 000	-285 000
Avskrivninger	14	-173 291	-127 403	-130 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-12 750	-12 125	-13 000	-14 000
Andre honorarer		-3 000	-3 000	-3 000	0
Forretningsførerhonorar		-189 660	-182 015	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	6	-209 259	-222 303	-250 000	-200 000
Kontingenter		-36 600	-36 600	-37 000	-37 000
Drift og vedlikehold	7	-2 889 780	-7 956 383	-7 615 000	-6 000 000
Forsikringer		-726 986	-604 265	-730 000	-960 000
Kommunale avgifter	8	-2 451 312	-1 954 894	-2 450 000	-2 710 000
Oppsal Vaktmestersentral	20	-1 363 225	-1 213 173	-1 260 000	-1 400 000
Energi/fyring	9	-1 417 118	-1 665 441	-1 500 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-493 277	-503 199	-503 000	-520 000
Andre driftskostnader	10	-193 552	-280 817	-300 000	-250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 471 726**	**-15 058 702**	**-15 294 000**	**-14 216 000**
DRIFTSRESULTAT		**6 188 600**	**576 580**	**1 177 000**	**2 997 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	139 962	49 181	40 000	100 000
Finanskostnader	12	-1 150 293	-731 420	-1 200 000	-1 100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 010 331**	**-682 239**	**-1 160 000**	**-1 000 000**
ÅRSRESULTAT		**5 178 269**	**-105 659**	**17 000**	**1 997 000**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	1 739 724	0
Udekket tap	0	-105 659
Reduksjon udekket tap	3 438 545	0

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	25 928 000	25 928 000
Tomt		3 611 332	3 611 332
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	189 683	296 004
Andre varige driftsmidler	14	1 128 757	1 072 605
Miljøbankkonto, øremerket		281 619	197 174
SUM ANLEGGSMIDLER		**31 139 391**	**31 105 115**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		473 103	1 393 222
Sparekonto OBOS-banken		1 857 676	2 528 876
SUM OMLØPSMIDLER		**2 330 779**	**3 922 098**
SUM EIENDELER		**33 470 170**	**35 027 213**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 183 * 100		18 300	18 300
Opptjent egenkapital		1 739 724	0
Udekket tap (negativ egenkapital)		0	-3 438 544
SUM EGENKAPITAL		**1 758 024**	**-3 420 244**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 957 004	25 702 596
Borettsinnskudd	16	12 261 200	12 261 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	274 672	196 192
SUM LANGSIKTIG GJELD		**31 492 876**	**38 159 988**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		163 453	192 047
Påløpte renter		5 817	5 422
Annen kortsiktig gjeld	18	50 000	90 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**219 270**	**287 469**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 470 170**	**35 027 213**
Pantstillelse	19	61 961 200	61 961 200
Garantiansvar	20	2 787 221	2 496 465

Oslo, 21. mars 2024
Styret i Sankthansfjellet Borettslag

Aleksander Håvard Bruun /s/ *Eva Sjue /s/* *Knut Arild Flatner /s/*

Eirik Holdø /s/ *Erland Vestby /s/*

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 592 224
Bredbånd	501 000
Eiendomsskatt	160 552
Vann- og avløpstillegg (påbygg)	80 904
Feieravgift	20 328
Lokaler	7 800
Leie tilfluktsrom	1 140
Refusjon strøm avfuktere (overført Energi/fyring)	-581 740
Refusjon strøm avfuktere i krypkjeller	581 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 363 948**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-38 916
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 916**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 273 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 26 542, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-25 000
OBOS Eiendomsforvaltning - rådgivningstjenester/møtedeltakelse	-21 669
OBOS Prosjekt AS – energikartlegging/ladeanlegg el-bil	-162 591
SUM KONSULENTHONORAR	**-209 259**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 172 983
Drift/vedlikehold VVS	-163 698
Drift/vedlikehold elektro	-247 367
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-761 921
Drift/vedlikehold brannsikring	-467 073
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 342
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 188
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-13 208
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 889 780**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-160 808
Vann- og avløpsavgift	-1 434 860
Feieavgift	-9 180
Renovasjonsavgift	-846 464
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 451 312**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-803 919
Refusjon strøm avfuktere (fra innkrevde felleskostnader)	-581 740
Refusjon strøm avfuktere (manuell refusjon)	-31 459
SUM ENERGI / FYRING	**-1 417 118**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 000
Container	-94 120
Telefon-/kontormaskiner	-10 198
Driftsmateriell	-9 869
Renhold ved firmaer	-7 800
Andre fremmede tjenester	-9 352
Kopieringsmateriell	-727
Trykksaker	-4 985
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 542
Andre kontorkostnader	-1 254
Kontingenter	-500
Gaver	-6 032
Bank- og kortgebyr	-2 965
Velferdskostnader	-12 208
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-193 552**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 197
Renter av sparekonto i OBOS-banken	134 765
SUM FINANSINNTEKTER	**139 962**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 149 892
Renter på leverandørgjeld	-401
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 150 293**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1971	25 928 000
SUM BYGNINGER	**25 928 000**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.51, 126 & 128
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ballbinge		
Tilgang 2023	229 443	
Avskrevet i år	-45 888	
		183 555
Parkskulptur		
Tilgang 2020	148 088	
Avskrevet tidligere	-88 852	
Avskrevet i år	-29 617	
		29 619
Møbler (sittegrupper)		
Tilgang 2015	130 631	
Avskrevet tidligere	-130 630	
		1
Søppelbrønner		
Tilgang 2014	690 375	
Tilgang 2015	208 750	
Tilgang 2016	78 750	
Avskrevet tidligere	-843 451	
Avskrevet i år	-97 786	
		36 638
Uteanlegg (drivhuset)		
Tilgang 2018	39 682	
Avskrevet tidligere	-39 681	
		1
Vaktmesterbrakke (ikke avskrevet)		
Tilgang 2006	658 508	
Tilgang 2007	220 435	
		878 943
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 128 757**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-173 291**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2014	-49 700 000	
Nedbetalt tidligere	23 997 404	
Nedbetalt i år (ordinært)	1 745 592	
Nedbetalt i år (ekstraordinært)	5 000 000	
		-18 957 004
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 957 004**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1971	-8 601 200
Tilleggsinnskudd	-3 660 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-12 261 200**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-274 672
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-274 672**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-50 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-50 000**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 261 200
Pantelån	18 957 004
TOTALT	**31 218 204**

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

Bygninger	25 928 000
Tomt	3 611 332
TOTALT	**29 539 332**

NOTE: 20
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 4,83 % av Oppsal vaktmestersentral.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 787 221. Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "Oppsal Vaktmestersentral". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2023.

1. INFORMASJON OM BORETTSLAGET

1.1 STYRET - KONTAKTMULIGHETER OG INFORMASJON

Styret har kontor i Larsbråtveien 223 (kjellerinngang).
Styret kontaktes ved å sende en melding på beboerportalen Vibbo. Alternativt kan du bruke styrets postkasse utenfor styrerommet eller sende e-post til sthansfjellet@styrerommet.no

Du kan finne informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du mye nyttig informasjon om boligene, utbygging, vedtekter/husordensregler, kontaktinformasjon til styremedlemmer mv. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.
Saker som ønskes behandlet av styret skal fremmes skriftlig med mindre dette byr på praktiske vanskeligheter for den enkelte.

Henvendelser på Vibbo\e-post blir normalt besvart i løpet av 5 dager. Styremedlemmer vil også kunne nås per telefon. Kontakttelefonnummer er også lagt ut på Vibbo/Styret.

Henvendelser om vaktmestertjenester og vedlikehold skal rettes til Oppsal Vaktmestersentral, jf. punkt 1.5 under.

1.2 RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Disse omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.
Retningslinjene er lagt ut på Vibbo/Styret.

1.3 GARASJE

Det er tilknyttet én garasje til hver bolig (én bolig hadde ved utgangen av 2017 ikke tilknyttet garasje). Garasjene skal følge med boligen ved salg. En oversikt over hvilke garasjer som er tilknyttet hvilken bolig er lagt ut på Vibbo/Parkering.

Garasje kan byttes innbyrdes mellom boligene. For å være gyldig, må slikt bytte dokumenteres overfor styret. Garasje kan leies ut til andre beboere.
Utleie til andre enn de som bor i borettslaget krever styrets samtykke.

Lading av elbil i garasje er kun tillatt der det er installert elbillader.

1.4 PARKERING

Borettslagets indre område er bilfritt. Det er likevel lov å kjøre inn der det er mulig (gjelder ikke gressplener og gangveier) for nødvendig av- og pålessing i inntil 30 minutter. Kontakt styret i forkant om du har spesielle behov for parkering i kortere tidsrom inne på borettslagets område, f.eks. håndverkere med særskilt behov. Du kan da få midlertidig parkeringsbevis for aktuelt formål.

Gjester skal bruke gjesteparkeringen og benytte gjesteparkeringskort. Disse kan benyttes flere ganger, og fås etter behov. Gjestekort skal være røde eller gule. Blå gjestekort gjelder ikke lenger. *Beboere* kan ikke stå på gjesteparkeringsplassene med gjesteparkeringskort.

Det tildeles videre ett oblat pr. bolig, som gir rett til å parkere på gjesteparkeringen. Rødt oblat gjelder fremdeles. Garasjene skal likevel fortrinnsvis benyttes av beboers egen bil.
Eventuelle klager over gebyrer skal rettes direkte til parkeringsselskapet P-Service.
Eventuell klage skal ikke rettes direkte til styret, men send oss gjerne en kopi. Hvis du mener gebyr er feil ilagt, og ikke får medhold i dette hos selskapet bør det klages til styret.

Borettslagets parkeringsregler ligger på Vibbo eller kan fås fra styret. Alle forutsettes å sette seg grundig inn i reglene.

1.5 VAKTMESTERTJENESTE - OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Oppsal Vaktmestersentral (OVS). Sentralen eies av borettslaget i sameie med 11 andre borettslag/boligsameier. Kontoradresse: Løypeveien 2, Oppsal. Åpningstiden er hverdager fra kl. 09:00 til 15:00.

Vedlikeholdsoppdrag og forsikringsskader, jf. under, skal meldes til vaktmestersentralen pr. telefon 22 76 28 80 eller e-post kontor@oppsalvaktmestersentral.no
NB: Oppdrag skal ikke gis direkte til sentralens ansatte, kun via styret.

Utenom åpningstid kan sentralen ringes for nødvendig NØDHJELP alle dager, hele døgnet. *Dette gjelder kun vannlekkasje, strømbrudd eller forsikringsskader mv., hvor assistanse er absolutt påkrevet og ikke kan vente til neste virkedag*.

OVS står også til tjeneste med enklere reparasjonsarbeider til selvkostpris for beboerne, f.eks. reparasjon av kraner, tette avløp, sluk og klosetter (dersom ledig kapasitet).

1.6 RODEORDNINGEN

Borettslaget er inndelt i ti roder, som har hver sin rodekontakt.
Rodekontaktene organiserer lokale dugnader og er for øvrig lokale kontaktpunkter for styret.
Det er laget skriftlige retningslinjer for ordningen, som er lagt ut på Vibbo.

1.7 TREKOMITÉEN

Alle søknader om felling av trær skal rettes skriftlig til trekomitéen. Søknaden skal undertegnes av alle berørte parter. Komitéen vurderer saker om felling av trær og fjerning av busker. Komitéen har tre medlemmer, hvorav ett av medlemmene er styremedlem.
Kontaktinformasjon for trekomité og hagelaget fremgår på Vibbo.

1.8 VELFERDSKOMITÉEN MV.

Borettslaget ønsker å ha en velferdskomité, se nærmere informasjon på Vibbo/ Velferds-komitéen. Komitéen arrangerer ulike aktiviteter for alle aldersgrupper.

Det ble arrangert en koselig julegrantenning med sang rund treet for store og små.
Velferdskomiteen har en bålpanne til utlån, samt termoser for varm drikke. Dette står ved Drivhusplassen.
Det er en egen kjøkkenhagegruppe i borettslaget som alle som vil kan være med i. Mer informasjon om den ligger på Vibbo/Drivhusplassen.
Det eksisterer en Facebook-gruppe for småbarnsforeldre; Meiseklubben.
Sammen med tomteselskapet er det også en egen Facebook-side for hyggelig naboutveksling og en egen mini-Finn.

1.9 HMS, INTERNKONTROLL – EGENKONTROLL AV RØR, ELANLEGG MV.

Styret ivaretar internkontrollen i borettslaget med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Borettslaget er over 50 år gammelt, og levetiden for opprinnelig elektrisk anlegg, innvendig røropplegg mv. er begrenset. Andelseierne bør vurdere utskiftinger, og uansett når det likevel pusses opp. Andelseier er ansvarlig for innvendig røropplegg i boligene (ikke felles rørsystem under husene og innvendig nedløp fra tak).
Ved ombygging og rehabilitering bør innvendige rør vurderes for eventuell utskifting e.l. Styret anbefaler utfra erfaring særlig å sjekke tilstand på soilrøret i tråd med ovennevnte, idet røret (bend på rør) enkelte steder har vist seg å være et svakhetspunkt med påfølgende lekkasjer.
Den enkelte andelseier er ansvarlig for elektrisk anlegg inne i boenheten fra og med første hovedsikring/inntakssikring.

Følgende er gjort i vårt borettslag:

- ✓ Informasjon fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap om ansvar for elektrisk anlegg er distribuert til alle husstander.
- ✓ Styret har i 2012 anskaffet ny elektronisk HMS-håndbok for boligselskap og jobber kontinuerlig med å tilpasse borettslagets rutiner til regelverket. Oppsal Vaktmestersentral er ansvarlig for HMS-arbeid for sine ansatte som utfører arbeid i borettslaget.
- ✓ Lekeplasser vurderes hvert annet år av ekstern inspektør og løpende av styret/ vaktmestertjeneste. Nye lekeplasser er i tråd med kravene etablert nederst i Haugerudveien (2010) og «Lille-Larsbråtvei» (2012).
- ✓ Brannsluknings- og varslingsutstyr er montert i leilighetene (2002/2012).
- ✓ Elektrisk anlegg er kontrollert t.o.m. sikringsskap (termofotografering) i boligene og visuell inspeksjon av el. opplegget (2005). Ny kontroll ble gjennomført av Nord-El i 2013 i samarbeid med Gjensidige Forsikring. Ingen alvorlige feil ble avdekket ved siste kontroll, og de fleste øvrige feil er rettet.
- ✓ Styret har i 2010 formidlet tilbud om skifte til automatsikringer m/overspenningsvern.
- ✓ I 2012/13 ble inspeksjon av innvendig røropplegg og beredere gjennomført i borettslaget og feil fulgt opp med avviksretting. Tilbud om skifte av varmtvannsberedere formidlet.
- ✓ HMS dokument som viser rutiner i borettslaget og planlagte tiltak er lagt ut på Vibbo.
- ✓ I 2021 ble installert seriekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral i samtlige boliger.
- ✓ I 2023 ble brannslukkeapparater skiftet ut, og beboere som mangler apparat f.eks. siden de har vannslange, har blitt tilbudt nytt.
- ✓ I 2023 blir det gjennomført el-sikkerhetskontroll av fellesanlegg.

1.10 UTFØRT REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

1991 - 1996	Ny taktekking på hus og boder
1995 - 1998	Varmekabler i gangveier
1996 - 2001	Terrasse- og bodtekking med tilh. arbeide (herunder råteskader hus / boder)
1998 - 2001	Krypkjellerundersøkelse / soppkontroll
2000 - 2002	Skifte av utebelysning, ekstra stolper
2002	Skifte av innvendige stoppekraner i boligene, skifte / vedlikehold av utvendige felles stoppekraner for husrekkene
2003 - 2004	Enøktiltak varmekabelanlegg (gangveier)
2007 - 2008	Fasaderehabilitering (nytt panel, malt, tilleggsisolert), terrassetekking, ca. 50% av vinduer skiftet, skiftet bord på bod
2009	Maling av garasjer (dugnad)
2010 - 2013	Oppgradering/nye lekeplasser
2010 - 2011	Utskifting av gjerder og lignende
2010 - 2011	Asfaltering av slitte gang/kjøreveier
2011 – 2012	Tekket om 1/3 av takene på garasjer
2014 - 2015	Nye søppelanlegg
2016 - 2017	Ny taktekking (levetid 35-40 år)
2018	Asfaltering av slitte gang- og kjøreveier
2018 - 2020	Avfukting i kjellere (pågående)
2018 - 2019	Ny taktekking på uteboder
2020	Utskifting vinduer (reklamasjonstid 3 år). Etabl. infrastruktur for elbil-lading
2021	Installert seriekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral i samtlige boliger
2022	Rehabilitert 11 nordvegger. Asfaltering.
2023	Sendt inn felles søknad for varmepumper for utstyr montert etter 22.1.2019. Utarbeidet energiplan - OBOS Prosjekt. Gjennomført El-kontroll av borettslagets felles elektriske installasjoner. Inngått avtale om maling av borettslaget med OVS SA. Byttet leverandør av ladetjenester for elbil.

1.11 AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.
Ordningen representerer en tilsvarende løsning som borettslagenes sikringsfond.

1.12 UTBYGGING AV BOLIGENE OG ANDRE ENDRINGER

Det ble i 2002 vedtatt en mindre vesentlig reguleringsendring som innebærer at boligene kan bygges ut etter godkjente løsninger (med mindre de fra tidligere er maksimalt utbygd). Det må imidlertid søkes Styret, som skal godkjenne tiltaket før søknad fremmes for Plan- og bygningsetaten.
Du kan finne mer informasjon om reguleringsplanen og de ulike utbyggingsalternativene på Plan- og bygningsetaten sine hjemmesider. Se også vedtektene for nærmere opplysninger, samt regler for utbygging på Vibbo vedtatt av generalforsamlingen. Reglene ivaretar også tekniske og arkitektoniske løsninger som har blitt praktisert ved rehabiliteringen i 2007-08.

Byantikvaren har satt vårt borettslag på Gul liste, som er en oversikt over registrerte verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo. Gul liste har ikke rettslig betydning i seg selv, og søknader om utbygging innenfor utbyggingsløsningene som er godkjent på den enkelte bolig vil bli behandlet av Plan- og bygningsetaten og kan påregnes innvilget.

Det vil tilkomme et engangsbeløp for utbygging på fellesareal (utbygging andre steder enn i/ over atrium), jf. vedtektene. De som skal bygge ut her, skal betale tomtepris til borettslaget for det arealet (grunnflate) de tilegner seg ved sin utbygging.
Gjeldende tomtepris er kr 1688 pr. m^2.

1.13 BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Borettslagsloven av 2006 gir andelseier rett til bruksoverlating (framleie) inntil 3 år.
Styret skal godkjenne fremleietaker, jf. vedtektene § 4 -2. Det er derfor ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen.
Unntatt er korttidsutleie (opptil 30 døgn pr. år) eller dersom andelseier bor i boligen selv.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo under Min bolig.
Det er pr. 1. januar 2022 registrert én bruksoverlating i borettslaget.

1.14 TV OG INTERNETT

Internett
Siden høsten 2017 har borettslaget hatt kollektiv avtale med GlobalConnect om internett over fibernett. Avtalen (100/100 MB/s) inngår i felleskostnader og er spesifisert på faktura med kr 250 pr. mnd.
Avtalen om internettleveranse inkl. pris er bundet til høsten 2027. Borettslaget overtar eierskap til fibernettet fra samme tidspunkt.

TV-tjenester
Borettslaget har fibernett som er tilrettelagt for IP-TV. Den som ønsker «lineær» TV få dette gjennom GlobalConnect sine samarbeidspartnere – RiksTv og Viasat.

Ingen må gjøre inngrep i fibernettet, da dette krever autorisert installatør. Inngrep kan i verste fall forårsake ødeleggelser i anlegget. Fibernettet er ikke borettslagets eiendom.
Har du spørsmål til TV- eller internettilbudet, kontakt GlobalConnect på telefon 38 99 01 00 eller besøk deres nettside www.globalconnect.no

NB: Husordensreglene har forbud mot å sette opp antenne (parabol) hvis det er innsyn til anlegget.

2. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med avtalenummer SP1443333. Forsikringen omfatter skade på bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, men også bygningsmessig tilleggsinnredning og forbedringer i den enkelte boligen.

Gjeldende rutine
Melding om forsikringsskade sendes på nettet via www.if.no/bedrift/meld-skade eller på telefon 21 49 24 00. Skader kan meldes inn av: andelseiere, styret eller Oppsal Vaktmestersentral. Andelseier som ønsker å melde inn skade, skal fortrinnsvis kontakte styret og OVS i forkant for avklaring, og uansett sende kopi av skademelding til styret.

I den grad det er mulig må beboer forsøke å begrense skadeomfanget.

Dekkes skaden?
Forsikringen dekker plutselige og uforutsette skader, men ikke ved manglende vedlikehold. Når skaden meldes er det en del naturlige spørsmål som stilles. Jo mer informasjon du kan bidra med, jo lettere er det for forsikringsselskapet å hjelpe deg raskt og effektivt:

- ✓ Hvor har skaden skjedd? Vi trenger opplysninger om boligselskapets navn, hvilken leilighet som er skadet, eiers navn og adresse og gjerne leilighetsnummer.
- ✓ Er flere leiligheter skadet trengs denne informasjonen om alle som er berørt. Viktig er telefonnummer på dagtid til folk som kan skaffe tilgang til alle skadede leiligheter.
- ✓ Hva ser ut til å være skadeårsaken?
- ✓ Når har skade oppstått?
- ✓ Har håndverker/vaktmester sørget for skadebegrensning og/eller foreløpig utbedring?
- ✓ Ved innbrudd, hærverk eller branntilløp: Er politiet varslet?

Egenandel
Generell egenandel er kr 10 000. Det er aldersfradrag for røropplegg.
Borettslaget dekker egenandel i de tilfeller hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Beboer må etter gjeldende praksis dekke egenandel for skader som er skjedd på områder hvor beboer har vedlikeholdsansvar iht. vedtekter, f.eks. ved innvendig røropplegg, feil på elektriske apparater og installasjoner inne i leilighet mv., og uansett hvis vedkommende har opptrådt uaktsomt.

Innboforsikring
Andelseierne må selv sørge for innboforsikring som omfatter innbo og løsøre (dvs. utstyr/innredning man tar med seg ved flytting).

3. OMSETNING AV BOLIGER / FORKJØPSRETT

I 2023 er det registrert 12 solgte leiligheter i borettslaget, mot 9 stk. i 2022.
Prisene varierer med beliggenhet og utbyggingsgrad. Høyeste salgssum var kr 7 925 000 (ekskl. fellesgjeld), mens laveste var kr 5 350 000. Gjennomsnittsprisen var kr 6 556 000.

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:
Navn: Aleksander Bruun Adresse: Larsbråtveien 249

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Navn: Vegard Vaagan Adresse: Haugerudveien 59
Navn: Amund Bratsberg Lindstad Adresse: Larsbråtveien 65

Styremedlemmer som ikke er på valg:
Navn: Eva Sjue Adresse: Larsbråtveien 97
Navn: Erland Vestby Adresse: Larsbråtveien 203

C. Som varamedlemmer foreslås:
1. Navn: Camilla Melhus Rolstad Adresse: Larsbråtveien 13
2. Navn: Kristin Farestvedt Nesse Adresse: Larsbråtveien 19
3. Navn: Marte Helliksen Hvamb Adresse: Haugerudveien 7

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Erland Vestby Adresse: Larsbråtveien 203

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Aleksander Bruun Adresse: Larsbråtveien 249

E. Som representant til sameiermøte i Oppsal vaktmestersentral foreslås:
Navn: Aleksander Bruun Adresse: Larsbråtveien 249

Som vara for sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral foreslås:
Navn: Erland Vestby Adresse: Larsbråtveien 203

F. Som valgkomité foreslås:
Navn: Iwan Thomson Adresse: Larsbråtveien 167
Navn: Liva Mork Adresse: Haugerudveien 15

Dato: 3. mai 2024

I valgkomiteen for Sankthansfjellet borettslag

Iwan Thomson Liva Mork

Protokoll til årsmøte 2024 for Sankthansfjellet Borettslag

Organisasjonsnummer: 950266465
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 09:00 til 24. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 81.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Aleksander Håvard Bruun er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Ole Kristian Mørch Andersen og Aleksander Håvard Bruun er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Generalforsamling skal iht. vedtektene innkalles senest 8 dager før og høyst 20 dager før.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap bortfaller. Resten foreslås overført til opptjent egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 285 000.

Valgkomiteen foreslås honorert med gavekort kr 2 000 til hvert medlem.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 285 000. Valgkomiteens godtgjøres settes til kr 2 000 pr medlem.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om endring av vedtektene pkt. 4-5

Styret foreslår endring av vedtektene pkt. 4-5(2):

Pkt. 4-5(2) endres fra: Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Pkt. 4-5(2) endres til: Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, **varmepumpe, pergola og gjerder** er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Suppleres med varmepumpe, pergola og gjerder (erstatter mv.)

Forslag til vedtak:
Vedtektene pkt. 4-5-(2) endres

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-1

Styret foreslår endring av vedtektene pkt. 5-1(1),5-1(2) og 5-1(3):

Punkt 5-1(1) endres fra:

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

Punkt 5-1(1) endres til:

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand.

Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Det foreslås å rydde opp i 5-1 punkt 1 og 2 for å unngå gjentakelser og utdaterte betegnelser som var listet opp i punkt 2. Boligen må holdes i forsvarlig stand, særlig knyttet til sanitær og elektriske anlegg. Listverk, tapet, benker og innvendige dører er ikke lenger like relevant da det er opp til beboer å innrede boligen.

Punkt 5-1(2) endres fra:

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Borettslaget kan kontrollere det elektriske anlegget iht. gjeldende regler om helse, miljø og sikkerhet i borettslaget, og kan pålegge andelseieren å utbedre eller skifte ut defekte og/eller farlige elektriske installasjoner. Borettslaget kan kontrollere rør, varmtvannsbereder mv. og pålegge andelseier å utbedre eller skifte ut defekte installasjoner hvor det kan være fare for lekkasje. Blir slik utbedring/utskifting ikke gjennomført innen frist fastsatt av styret, kan borettslaget utbedre på andelseierens bekostning.

Punkt 5-1(2) endres til:

Borettslaget kan kontrollere det elektriske anlegget iht. gjeldende regler om helse, miljø og sikkerhet i borettslaget, og kan pålegge andelseieren å utbedre eller skifte ut defekte og/eller farlige elektriske installasjoner. Borettslaget kan kontrollere rør, varmtvannsbereder mv. og pålegge andelseier å utbedre eller skifte ut defekte installasjoner hvor det kan være fare for lekkasje. Blir slik utbedring/utskifting ikke gjennomført innen frist fastsatt av styret, kan borettslaget utbedre på andelseierens bekostning.

Tekst foreslås fjernet fra 5-1 (2) og heller inkludert i 5-1 (1) : Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varme- kabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Punkt 5-1(3) endres fra:

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ytterdører, herunder verandadører. Følgeskader som skyldes dårlig håndverksmessig utførelse ved utskifting, eller manglende vedlikehold knyttet til slike dører, er beboers ansvar. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ildsted (ovn/peis) som omfatter pipeløp innvendig og pipe over tak.

Punkt 5-1(3) endres til:

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ytterdører *og* verandadører. Følgeskader som skyldes dårlig håndverksmessig utførelse ved utskifting, eller manglende vedlikehold knyttet til slike dører, er beboers ansvar. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ildsted (ovn/peis) som omfatter pipeløp innvendig og pipe over tak.

Herunder erstattet med og, for å tydeliggjøre at det er både ytterdør og verandadør som tilfaller andelseiers vedlikeholdsplikt.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene pkt. 5-1 endres
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-2

Styret foreslår endring av vedtektene pkt. 5-2(1):

Punkt 5-2(1) endres fra:

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer. Andelseier må bære merkostnader ved utskifting av spesialtilpassete løsninger (f.eks. vinduer ut over vanlig standard).

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold og utskifting av trelemmer (pappbeskyttelse) på terrasser i annen etasje.

Punkt 5-2(1) endres til:

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer. Andelseier må bære merkostnader ved utskifting av spesialtilpassete løsninger (f.eks. vinduer ut over original plassering/antall).

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold og utskifting av pappbeskyttelse på terrasser i annen etasje.

"Utover vanlig standard" i punkt 5-2(1) vedrørende vinduer erstattes med "utover original plassering/antall"

Foreslås å fjerne "trelemmer" fra punkt 5-2(1), for å unngå motstrid med punkt 5-1(4).

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene pkt. 5-2 endres
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-3

Styret foreslår endringer av vedtektene 5-3(2) og 5-3(3):

Pkt. 5-3 (2) endres fra:

Ved utbygging i henhold til utbyggingsløsninger i godkjent bebyggelsesplan for borettslaget, skal utbyggingsløsning godkjennes av styret. Styret kan imidlertid stille krav til utforming, materialvalg mv. – herunder plassering av vinduer (selv om disse følger av bebyggelsesplanens utbyggingsløsninger).

Pkt. 5-3 (2) endres til:

Ved utbygging i henhold til utbyggingsløsninger i godkjent bebyggelsesplan for borettslaget, skal utbyggingsløsning godkjennes av styret.

Foreslås fjernet i 5-3 (2): Styret kan imidlertid stille krav til utforming, materialvalg mv. – herunder plassering av vinduer (selv om disse følger av bebyggelses- planens utbyggingsløsninger).

Begrunnelse: Endringer av fasaden og utbygginger er søknadspliktig, og det er Plan- og bygningsetaten som saksbehandler byggetiltak. Krav til utforming og materialbruk følger av regler for påbygging og andre bygningsmessige tiltak.

Pkt. 5-3 (3) endres fra:

Påbygging og andre bygningsmessige tiltak skal utføres i henhold til regler fastsatt på ordinær generalforsamling 10. mai 2004.

Pkt. 5-3 (3) endres til:

Påbygging og andre bygningsmessige tiltak skal utføres i henhold til de enhver tid gjeldende regler.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene pkt. 5-3 endres
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Forslag om omkobling av luftavfuktere til borettslagets elanlegg

Fremmet av: Idun Runde Mosgren og Eirik Holdø, Larsbråtveien 263. Katrine Lone Thomson og Iwan Lone Thomson, Larsbråtveien 167. Lise Abrahamsen og Johnny Rundhaug, Haugerudveien 11

Som de fleste er kjent med er det installert 111 luftavfuktere spredt rundt i borettslagets krypkjellere. Disse trekker mye strøm (ca. 700-800 W) ettersom det er et varmeelement montert inne i vifta. Styret har informert om at det er igangsatt et prøveprosjekt for å undersøke om flesteparten av disse viftene kan avvikles ved å gjøre andre tiltak med lavere driftskostnader. Om/når en slik avvikling kan skje er dog foreløpig uklart.

Da viftene i sin tid ble montert ble de koblet på den enkelte beboers private elektriske anlegg. Vi mener dette er problematisk av flere grunner:

- Borettslaget eier vifta mens beboeren betaler for strømmen. Ifølge Elvia/Det lokale eltilsyn (DLE) anser de eier av sikringsskapet som eier av alt elektrisk anlegg koblet til dette. Vi som beboere har dog aldri mottatt noe samsvarserklæring fra elektrikeren som monterte anlegget og kan da ikke dokumentere ved et ev. fremtidig salg eller overfor Det lokale eltilsyn (DLE) at det er forskriftsmessig installert, ref. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §12 fjerde ledd hvor det heter "Erklæring om samsvar og dokumentasjon skal overleveres eier av anlegget".
- Vi er usikre på om borettslaget har det på det rene når man bruker timetellere på viftene som fakturaunderlag ifm. refusjonene. Regelverket er ukjent for oss, men det kan tenkes at Justervesenet har krav om å kontrollere måleenheter som skal være underlag for faktura. Ev. at de er sertifisert på noen slags måte?
- Vi mener at borettslaget ikke har lovlig hjemmel til å kreve å bruke strøm fra den enkelte beboers el-anlegg uten å ha innhentet skriftlig samtykke fra den enkelte beboer på forhånd.
- Energimerking av boliger er obligatorisk ved salg. Energimerkingen skal øke bevisstheten om energibruk og løsninger som kan gjøre bygningen mer energieffektiv. Som en del av energimerkingen kan man opplyse om boligens strømforbruk de siste tre år. For en bolig med energiforbruk på ca. 18.000 kWt/år vil det reelle forbruket da kun være på ca. 12.000 kWt/år når luftavfukteren går kontinuerlig (reelt tilfelle i Larsbråtveien 263). Dette vil gjøre boligene i borettslaget mindre attraktive ifm. salg da de vil fremstå med et kunstig høyt energiforbruk. Ved en omkobling av luftavfuktere fra beboers til borettslagets elanlegg innen utgangen av 2024 vil man da først i år 2028 kunne få en energimerking som viser korrekt strømforbruk for boligen.
- Det ble ved generalforsamlingen i 2021 vedtatt en refusjonsordning som sikrer at beboerne får refundert dokumenterte kostnader (strøm, nettleie, etc.) knyttet til drift av luftavfukterne. Denne ordningen er dog meget tidkrevende å administrere – i tillegg til at den er unøyaktig. Den hensyntar ikke gjeldende spotpris, kun gjennomsnittlig spotpris fra det forrige året. Dagens refusjonsmodell hensyntar heller ikke fastleddet og døgnmaksen. Det betyr at de timene hvor man bruker mer enn ca. 5,8 kWt og hvor luftavfukteren på ca. 800 W stod på – så er det luftavfukteren som er årsaken til at forbruket var over 5 kWt den timen. Dersom det skjer mer enn to ganger i løpet av en måned så er det altså luftavfukteren som er årsak til at beboerens fastledd går fra trinn 2 (190 kr/mnd.) til trinn 3 (305 kr./mnd). Dette blir beboeren ikke kompensert for, og det eksisterer heller ikke noe system for å fange opp dette.
- Dagens midlertidige strømstøtteordning er vedtatt av regjeringen til å vare ut 2024. Regjeringen har per nå ikke vedtatt å videreføre strømstøtteordningen til 2025. Man må derfor planlegge for at denne opphører. Det innebærer at de 111 beboerne vil få økte kostnader ifm. det rentefrie lånet de gir til borettslaget ifm. betaling av strømutgiftene til luftavfukteren.
- Dagens ordning hvor beboer «legger ut» for strømmen vanskeliggjør energisparing i egen bolig da man aldri får et totalbilde av hva boligen bruker i nåtid. Beboere som har montert sanntidsmåler i eget sikringsskap (f.eks.

Tibber Pulse) for å forstå sitt eget strømforbruk, vet aldri om luftavfukteren går eller ikke – og da vet man heller ikke hva boligen bruker i øyeblikket.

- Dagens refusjonsordning er treg. Det tar lang tid før man mottar refusjonen, i tillegg måtte man ved forrige refusjon kontakte OBOS Innbetalingsservice og manuelt be om beløpet som oversteg 7.376 kr. (de månedlige felleskostnadene).

I lys av prøveprosjektet som nå pågår ønsker vi at alle luftavfuktere/vifter/etc. som fortsatt er i drift etter 31.12.2024 skal kobles over fra beboers private elanlegg til borettslagets felles elanlegg. Vi foreslår at det i første omgang settes et kostnadstak på 1 MNOK. Det forutsettes da at man starter omkoblingen på de avfukterne/viftene som har høyest strømforbruk og «arbeider seg nedover» så langt budsjettmidlene rekker. For ikke å øke arbeidsbelastningen på styret foreslår vi at dette arbeidet gjøres av en egen beboerdrevet arbeidsgruppe som gis mandat av generalforsamlingen til å utføre arbeidet.

Styrets innstilling
Det innkomne forslaget bygger på mange gode argumenter, som styret stiller seg bak. Styret arbeider for å avvikle dagens løsning med avfuktere, og har startet et prøveprosjekt som skal avdekke mulige tiltak samt fungere som beslutningsunderlag.

Fortrinnsvis mener styret at investeringer må rettes mot virkningsfulle tiltak som drenering eller tilrettelegging for naturlig ventilasjon, som minsker behovet for bruk av avfukter. men som ikke øker risikoen for at styret misligholder sin vedlikeholdsplikt og påfører borettslaget unødvendige kostnader.

Styret ønsker å avvente ytterligere investeringer til prøveprosjektet er avsluttet. Borettslaget skal i perioden 2024-2026 male og utføre vedlikehold av panel. Arbeidet er beregnet i størrelsesorden 10-11MNOK. I denne perioden er det ikke tilstrekkelige midler disponible for å sete i gang større, kostnadsintensive prosjekter uten å øke fellesutgiftene utover normale justeringer.

Styret anbefaler generalforsamlingen å ikke stemme for dette forslaget, men legger frem et utsettelsesforslag slik at vi først gjennomfører prøveprosjektet i sin helhet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Med bakgrunn i argumentasjonen ovenfor ber vi (forslagsstillere) generalforsamlingen stemme over følgende: Generalforsamlingen ber Styret sette ned en arbeidsgruppe med engasjerte beboere i borettslaget som gis et budsjett på 1 MNOK og mandat til å innhente tilbud og bestille elektriker til å koble over luftavfuktere/mekaniske vifter i krypkjellerne som fortsatt er i drift etter 31.12.2024 med effekt over 10 W fra beboers private elanlegg til borettslagets felles elanlegg. Man starter med de krypkjellerne som har høyest gjennomsnittlig strømforbruk per vifte og «arbeider seg nedover». Styret budsjetterer for 1 MNOK til dette i 2025.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Saken utsettes (ref. styrets innstilling om utsettelsesforslag) slik at vi først gjennomfører prøveprosjektet i sin helhet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **12**
Antall stemmer for vedtak 2: **52**
Antall blanke stemmer: **17**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år og minst 2 varamedlemmer for 1 år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Aleksander Håvard Bruun (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aleksander Håvard Bruun

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Amund Bratsberg Lindstad (65 stemmer)
Vegard Vaagan (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amund Bratsberg Lindstad
Vegard Vaagan

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Marte Helliksen Hvamb (64 stemmer)
Kristin Farestvedt Nesse (64 stemmer)
Camilla Melhus Rolstad (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marte Helliksen Hvamb
Kristin Farestvedt Nesse
Camilla Melhus Rolstad

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Erland Vestby (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erland Vestby

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Aleksander Håvard Bruun (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aleksander Håvard Bruun

13. Valg av representant til sameiermøte i Oppsal vaktmestersentral

Representant (1 år)
Følgende ble valgt:
Aleksander Håvard Bruun (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aleksander Håvard Bruun

Vararepresentant (1 år)
Følgende ble valgt:
Erland Vestby (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erland Vestby

14. Valg av valgkomité

Valg komiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Valgkomitémedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Liva Mork (65 stemmer)
Iwan Thomson (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liva Mork
Iwan Thomson

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Sankthansfjellet Borettslag

Organisasjonsnummer: 950266465
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. februar kl. 12:00 til 17. februar kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Etter borettslagsloven § 7-9 skal det velges møteleder.

Møteleder skal også signere protokollen fra generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Nestleder Eva Sjue velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Eva Sjue (Larsbråtveien 97) er valgt
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Det skal velges minst én andelseier til å signere protokollen.

Denne signeres digitalt sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Halvard Arntzen (Larsbråtveien 93) er valgt
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Vedtektene sier at innkallingen skal skje med maksimalt 20 dagers varsel og minst 8 dagers varsel (ekstraordinær generalforsamling kan skje med minst 3 dagers varsel).

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Maren K. Lystad har trukket seg som styreleder og valgkomiteen har derfor fått i oppdrag å finne ny styreleder.

Styremedlem Aleksander Bruun har sagt seg villig til å være ny styreleder frem til neste ordinære generalforsamling i mai 2022.

Som erstatter for Aleksander Bruun må det velges nytt styremedlem. Valgkomiteen foreslår Eirik Holdø som styremedlem frem til neste ordinære generalforsamling i mai 2022.

Innstilling
Styret støtter valgkomiteens innstilling (se vedlegg).

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Aleksander Bruun (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aleksander Bruun

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Eirik Holdø (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eirik Holdø

5. Avtale om salg eller bruksrett på deler av borettslagets eiendom

På naboeiendommen i Venåsvegen 28, skal eksisterende bygg erstattes med 3-mannsbolig, samt ombygging av eksisterende 2-mannsbolig til enebolig.

Transaksjon 09222115557463501649 Signert ES, HA

Tiltaket utløser krav om flere parkeringsplasser enn det er plass til på tomta med den planlagte bebyggelsen, og eier ber derfor om at det inngås intensjonsavtale om bruksrett på deler av borettslagets eiendom som ligger i tilknytning til hans eiendom. Det kan også være aktuelt med salg av arealet dersom det er fordelaktig for borettslaget, begrenset til ca. 125 kvm.

Denne delen av tomta er i dag tatt i bruk av tidligere eier av Venåsvegen 28 og det er satt opp carport/hagepaviljong. Denne skal nå rives, og det foreslås parkering på terreng.

Arealet er ikke brukbart for borettslaget; det ligger på nedsiden av en høy fjellskrent og er ikke tilgjengelig. Situasjonsplan er vedlagt.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt på vegne av borettslaget til å forhandle og inngå avtale med eier av Venåsvegen 28 om mindre grensejustering (tomtesalg) eller bruksrett på deler av borettslagets eiendom mot vederlag.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen godkjent av undertegnede:

Eva Sjue /s/
Møteleder

Halvard Arntzen /s/
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for periode
Leder	Aleksande Bruun	Larsbråtveien 249	2022-2022
Nestleder	Eva Sjue	Larsbråtveien 97	2021-2023
Styremedlem	Knut Arild Flatner	Larsbråtveien 179	2020-2022
Styremedlem	Erland Vestby	Larsbråtveien 203	2021-2023
Styremedlem	Eirik Holdø	Larsbråtveien 263	2022-2022
Varamedlem	Kari Degrum	Larsbråtveien 189	2021-2022
Varamedlem	Thea Halgard	Larsbråtveien 207	2021-2022
Varamedlem	Sahib Sing Devgun	Haugerudveien 37	2021-2022

HUSORDENSREGLER

FOR

SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

Vedtatt 8.5.2017 med hjemmel i borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd

Husordensreglene gjelder for alle som bor i Sankthansfjellet Borettslag.

Husordensreglene er utformet med utgangspunkt i grunnreglene i § 1. Husordensreglene slik de fremgår under er ikke uttømmende, og må sees som presisering av grunnreglene.
Vesentlig mislighold av husordensreglene kan føre til oppsigelse, jf. vedtektene pkt. 7-1.

DEL I GRUNNREGLER

§ 1 Grunnregler

Hver enkelt plikter å verne om borettslagets eiendom og andre fellesverdier med omsorg og respekt og med hensynsfullhet overfor andre.

"Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar", jf. borettslagsloven § 5-11 første ledd og vedtektene pkt. 4-1 tredje ledd.

«Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre som man vil», jf. Kardemommebyloven.

DEL II LIVSUTFOLDELSE

§ 2 Støy/rotid mv.

Normal livsutfoldelse skal respekteres.
Det skal være ro i boligene mellom kl. 23 og 07, jf. likevel 2. ledd. Musikkanlegg, radio og tv bør ikke ha slik lydstyrke at det sjenerer naboene unødig. Oppussing eller øving på musikkinstrumenter skal ikke skje etter kl. 21. Lørdager og helligdager skal slike aktiviteter først gjennomføres etter kl. 10. Musikkundervisning krever styrets samtykke.

Dersom man planlegger en fest som kan medføre ekstra støy, skal berørte naboer varsles i forkant.

§ 3 Barns lek

Overfor barn i fri lek skal det utvises toleranse. Ballspill skal likevel ikke skje på borettslagets område, unntatt hvor det særskilt er tilrettelagt for dette. Med ballspill forstås her lagspill og særlig støyende lek ved spill mot vegger o.l.

§ 4 Husdyrhold mv.

Den som har hund eller annet husdyr skal ta særlig hensyn til at dyret ikke skal sjenere andre. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Avføring fra husdyr skal fjernes straks.

Fóring av fugler og andre dyr må ikke medføre at det blir liggende igjen mat.

DEL III PLIKTER KNYTTET TIL DEN ENKELTE BOLIG

§ 5 Skadeforebyggende tiltak mv.

1. *Tiltak mot sopp/råte*
Lufteventiler i kjellere skal stå åpne hele året for at det ikke skal dannes kondens, med påfølgende fare for sopp og råte. I strenge kuldeperioder kan det likevel være nødvendig å redusere eller hindre trekk ved å tette ventilene. I så fall må ventilene åpnes når kuldeperioden er over.

   Det skal ikke oppbevares organisk materiale i krypkjellere grunnet fare for sopp og råte. Beboerne skal inspisere krypkjellerne en gang i året for å undersøke om det har utviklet seg fuktighet.

   Blomsterbed langs grunnmur hus/bod må ha en beplantning som ikke kan gi skade på utvendig panel. Klatrende vekst må holdes i god avstand fra vegg ved espalier eller lignende.

2. *Tiltak mot vannlekkasjer*
Beboerne er pliktige til å holde bod og garasjetak fri for løv og annet nedfall. Sluk skal inspiseres vår/høst (grunnet erfaring med vannlekkasjer).
Tremmer på terrasse skal tas bort og nedfall fjernes ved behov.

3. *Utvendig vannkran*
Utvendig vannkran er den enkeltes ansvar. Utvendig vannkran skal tappes og stenges før vinteren.

4. *Brannvarslere/brannslukningsutstyr*
Beboerne er ansvarlig for å vedlikeholde brannvarslere og brannsluknings-utstyr. Disse skal kontrolleres av beboerne jevnlig og minst en gang i året. Andelseier skal skifte batteri i røykvarsler. Borettslaget har ansvar for å skifte/montere utstyr.

5. *Melding av skader til styret*
Skader som hører under borettslagets ansvar etter borettslagsloven og vedtekter med eventuelle tilhørende følgeskader skal meldes styret snarest.

§ 6 Sanitæranlegg/røropplegg

Det må kun kastes toalettpapir i klosettene. Brannfarlig væske skal leveres på miljøstasjon. Fett skal ikke helles i toalett eller vask. Sluk på bad og vaskerom skal renses med jevne mellomrom. Alle leiligheter har innvendig stoppekran for vann. I tillegg er det en utvendig stoppekran for hver rekke. Alle må kjenne til hvor stoppekraner befinner seg (plassering er merket på husvegg). Det er utarbeidet kart som er utlevert alle husstander. Disse skal oppbevares i boligen.

§ 7 Fellesantenneanlegg (kabelanlegget).

Fellesanlegget for tv, radio og internett må bare tilknyttes godkjente mottaker-apparater, og det må bare benyttes for koblingsutstyr som er laget for dette formålet. Inngrep i anlegget må kun utføres av fagfolk. Feil bruk/utstyr kan medføre forstyrrelser andre steder i borettslaget. Ved feil skal signalleverandør kontaktes direkte. Det skal imidlertid først avklares med naboer for å finne ut om feilen er lokal eller gjelder hele anlegget.

Det er ikke tillatt for andelseier å montere utvendig antenne mv. på boligen dersom det er innsyn til anlegget.

---00---

Det vises for øvrig til vedtektene pkt. 4 og 5 som fastlegger den enkeltes ansvar for vedlikehold av boligen.

DEL III FELLESAREALER

§ 8 Fellesarealer

Fellesarealer kan ikke eksklusivt knyttes til en eller flere bestemte boliger verken med gjerde, hekk e.l. uten styrets skriftlige samtykke.

Det er ikke tillatt å felle trær på fellesarealer uten styrets samtykke. Søknad om felling skal fremsettes skriftlig til styret eller den styret har bemyndiget. Felling uten samtykke innebærer som hovedregel politianmeldelse. Styret fastsetter regler for trefelling.

§ 9 Søppelanlegg

Det skal holdes orden ved søppelanleggene. Renovasjonsetaten tar ikke med seg søppel som ikke får plass i beholderne. Dersom det er fullt, skal avfallet oppbevares hjemme (f.eks. i utebod) til det er tømt.

Kildesortering skal respekteres. Større avfallsobjekter som innbo, klær eller avfall fra oppussing skal bortkjøres for egen regning eller leveres via returordning.

§ 10 Parkering

Borettslagets boligområde er bilfritt. Bilkjøring og annen bruk av motorisert kjøretøy på borettslagets eiendom må kun skje for av/pålessing av tunge varer, transport av syke/ funksjonshemmede o.l.

Parkering skal primært skje i garasje eller på fast tildelt parkeringsplass for de som ikke har garasje. Garasjene skal benyttes.

Elbil og hybridbil skal ikke lades fra garasje. Det skal heller ikke benyttes kupévarmer.

Styret fastsetter nærmere regler for parkering, herunder for bruk av gjestekort mv. Skilt som er satt opp av borettslagets styre skal respekteres.

Parkering i strid med ovennevnte regler kan medføre gebyr eller borttauing for eiers regning og risiko.

Styret kan gi dispensasjon fra parkeringsreglene ved sykdom og uførhet.

Vedtekter

for Sankthansfjellet Borettslag org. nr. 950 266 465
vedtatt på ordinær generalforsamling 27.april 2006 med endringer
2.juni 2008, 27.mai 2013, 26.mai 2014, 19.mai 2020,
28.mai 2021, 27.mai 2022 og 21.mai 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sankthansfjellet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer, som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, mot at styret og berørte naboer underrettes.

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

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

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

4-3 Garasje
(1) Garasje tilknyttet andel med rett til å bruke bolig følger med ved overdragelse av bolig.

(2) Andelseiere kan bytte garasje innbyrdes. Bytte av garasje skal dokumenteres overfor styret for å være gyldig.

(3) Andelseier kan uten styrets godkjenning overlate bruken av garasje tilknyttet bolig til andre. Overlating av bruk kan likevel ikke uten styrets godkjenning skje til andre enn beboere i borettslaget.

4-4 Laderett
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-5 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(3) Innvendige forandringer i boligene som har virkning for andre eller som innebærer endring i bærende konstruksjoner, kan ikke foretas uten styrets samtykke. Merkostnader for borettslaget som følge av forandringer i bolig/bod utover originalstandard, herunder følgeskader, skal bæres av andelseier. Alle planlagte endringer (også tilfeller hvor styrets samtykke ikke kreves) skal meldes styret senest én måned før de planlegges iverksatt.

5. Vedlikehold

5-1Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvanns-bereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Borettslaget kan kontrollere det elektriske anlegget iht. gjeldende regler om helse, miljø og sikkerhet i borettslaget, og kan pålegge andelseieren å utbedre eller skifte ut defekte og/eller farlige elektriske installasjoner. Borettslaget kan kontrollere rør, varmtvannsbereder mv. og pålegge andelseier å utbedre eller skifte ut defekte installasjoner hvor det kan være fare for lekkasje. Blir slik utbedring/utskifting ikke gjennomført innen frist fastsatt av styret, kan borettslaget utbedre på andelseierens bekostning.

(3) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ytterdører *og* verandadører. Følgeskader som skyldes dårlig håndverksmessig utførelse ved utskifting, eller manglende vedlikehold knyttet til slike dører, er beboers ansvar. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ildsted (ovn/peis) som omfatter pipeløp innvendig og pipe over tak.

(4) Videre plikter andelseier å sørge for hensiktsmessig beskyttelse av papptekking på terrasse ved trelemmer e.l. samt vedlikehold og ved behov skifte ut disse.

(5) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av opparbeidet areal i tilknytning til bolig, herunder heller, gjerder mv. som andelseier eller tidligere andelseiere selv har anbrakt.

(6) Det er en forutsetning for borettslagets ansvar for vedlikehold og utskifting av original verandakasse at jord er sikret slik at det ikke oppstår skade.

(7) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger med vannlås/sluk. Andelseier skal også rense takrenner med nedløp på terrasser.

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

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

(10) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold herunder reparasjon og utskifting i boligen, som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(11) For garasje tilknyttet andelseiers bolig gjelder reglene om andelseiers vedlikeholdsplikt så langt de passer.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer. Andelseier må bære merkostnader ved utskifting av spesialtilpassete løsninger (f.eks. vinduer ut over original plassering/antall). Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold og utskifting av pappbeskyttelse på terrasser i annen etasje.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Jf. likevel 4-4 (3) om ansvar for å dekke merkonstander ved forandringer. Borettslaget skal også sørge for at fuktnivået i krypkjeller holdes på et forsvarlig nivå og dekke ev. kostnader forbundet med dette

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

5-3 Påbygg og andre bygningsmessige tiltak
(1) Forandringer som i ikke uvesentlig grad vil endre på husenes opprinnelige karakter, må ikke foretas uten samtykke av styret. Dersom det kreves tillatelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune, skal andelseier innhente byggetillatelse etter at styrets samtykke er gitt. Før forandring skjer skal kopi av etatens godkjennelse sendes styret. Det skal tas rimelig hensyn til hva de nærmeste berørte naboer mener om den påtenkte forandring.

(2) Ved utbygging i henhold til utbyggingsløsninger i godkjent bebyggelsesplan for borettslaget, skal utbyggingsløsning godkjennes av styret.

(3) Påbygging og andre bygningsmessige tiltak skal utføres i henhold til de enhver tid gjeldende regler.

(4) Andelseier er ansvarlig for å tegne byggherre(tiltakshaver) forsikring for oppføringsfasen forhold som ikke dekkes av borettslagets forsikring i oppføringsfasen. Andelseier må bære kostnadene ved skader dersom slik forsikring ikke er tegnet for byggeperioden.

(5) Ved tilbygg tilkommer tillegg i husleie for å gi dekning for økte utgifter til ytre vedlikehold, forsikring, offentlige avgifter mv.

(6) Ved utbygging på fellesarealer skal andelseier betale tomtepris til borettslaget.

(7) Ansvaret for bygget går over på borettslaget når dette er inspisert og godkjent av byggteknisk ekspertise som borettslaget besørger. Kostnadene for inspeksjon skal dekkes av andelseier.

(8) Andelseier er ansvarlig for at arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Andelseier bærer det økonomiske ansvaret for utbedring av skader på bygning som følge av brudd på forskrifter, konstruksjonsfeil og/eller håndverksmessige feil. Dette gjelder både mht. tilbygg, forandringer og utskifting av vinduer, dører m.v., som andelseier eller tidligere andelseiere har fått utført.

5-4 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold eller forhold omtalt i 5-3 ovenfor til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseiers regning.

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med minst to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

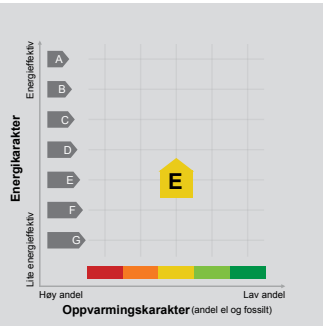
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ENERGIATTEST

Adresse	Larsbråtveien 245
Postnummer	0674
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	128
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80667841
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124126
Dato	21.05.2025



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 17 589 kWh pr. år

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

15 867 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 300 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NPC AS
Sagveien 23 A, inng. 1
0459 OSLO
post@npc.no

Dato: 11.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201013121-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LARSBRÅTVEIEN 245	Eiendom:	141/128
Tiltakshaver:	Guro Rognsvåg og Thomas Dahl	Adresse:	Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Søker:	NPC AS	Adresse:	Sagveien 23 A, inng. 1, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - LARSBRÅTVEIEN 245

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.08.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

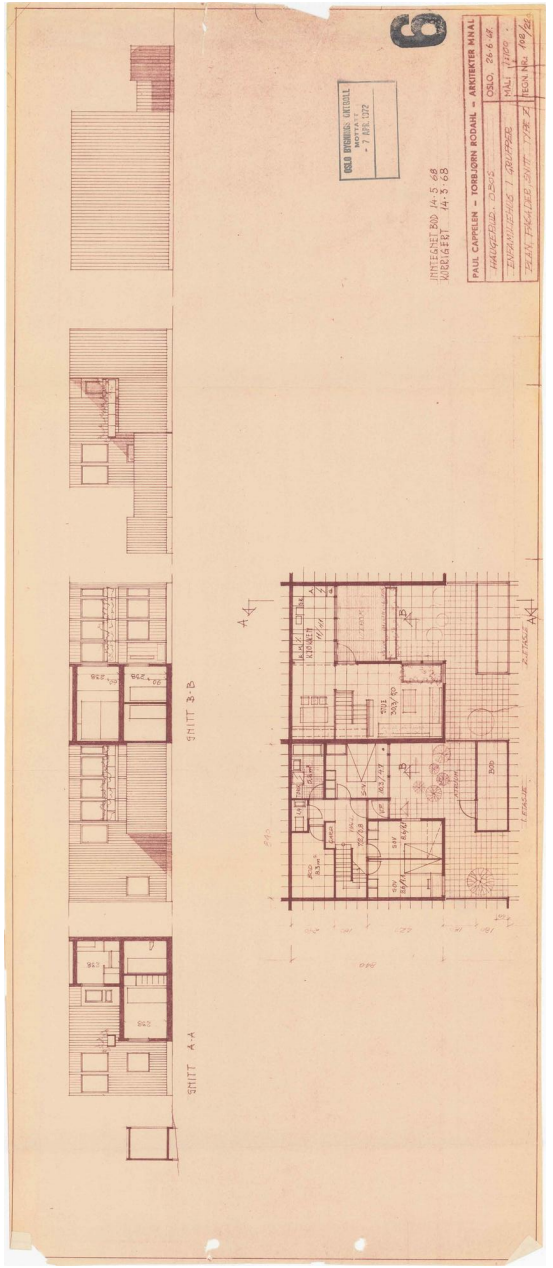
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

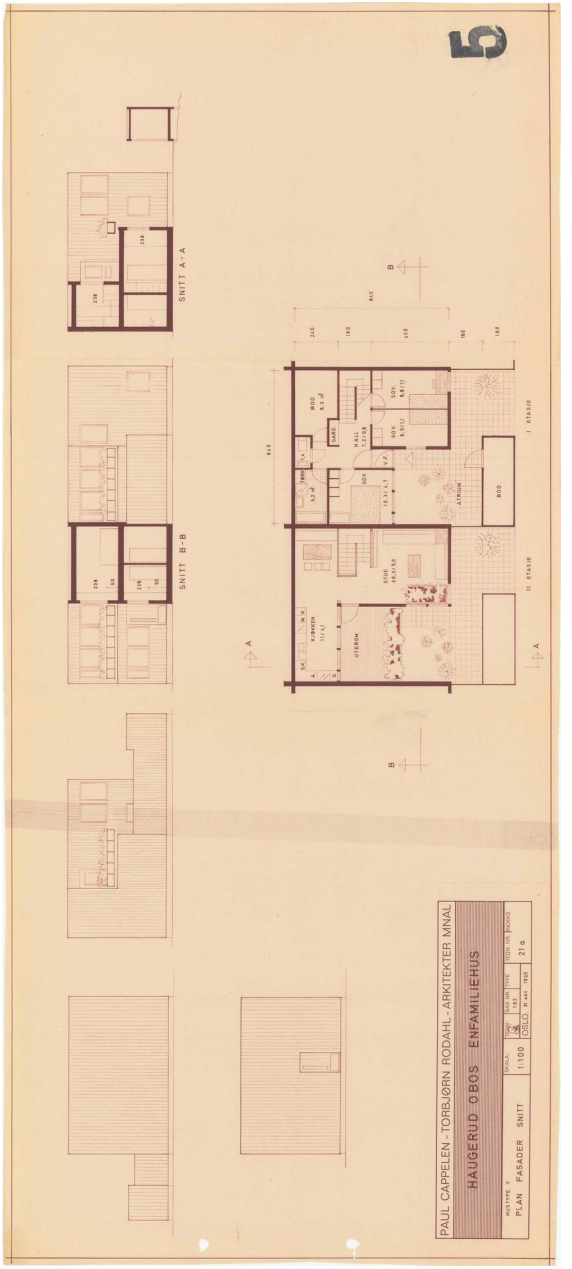
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.10.2013 av:

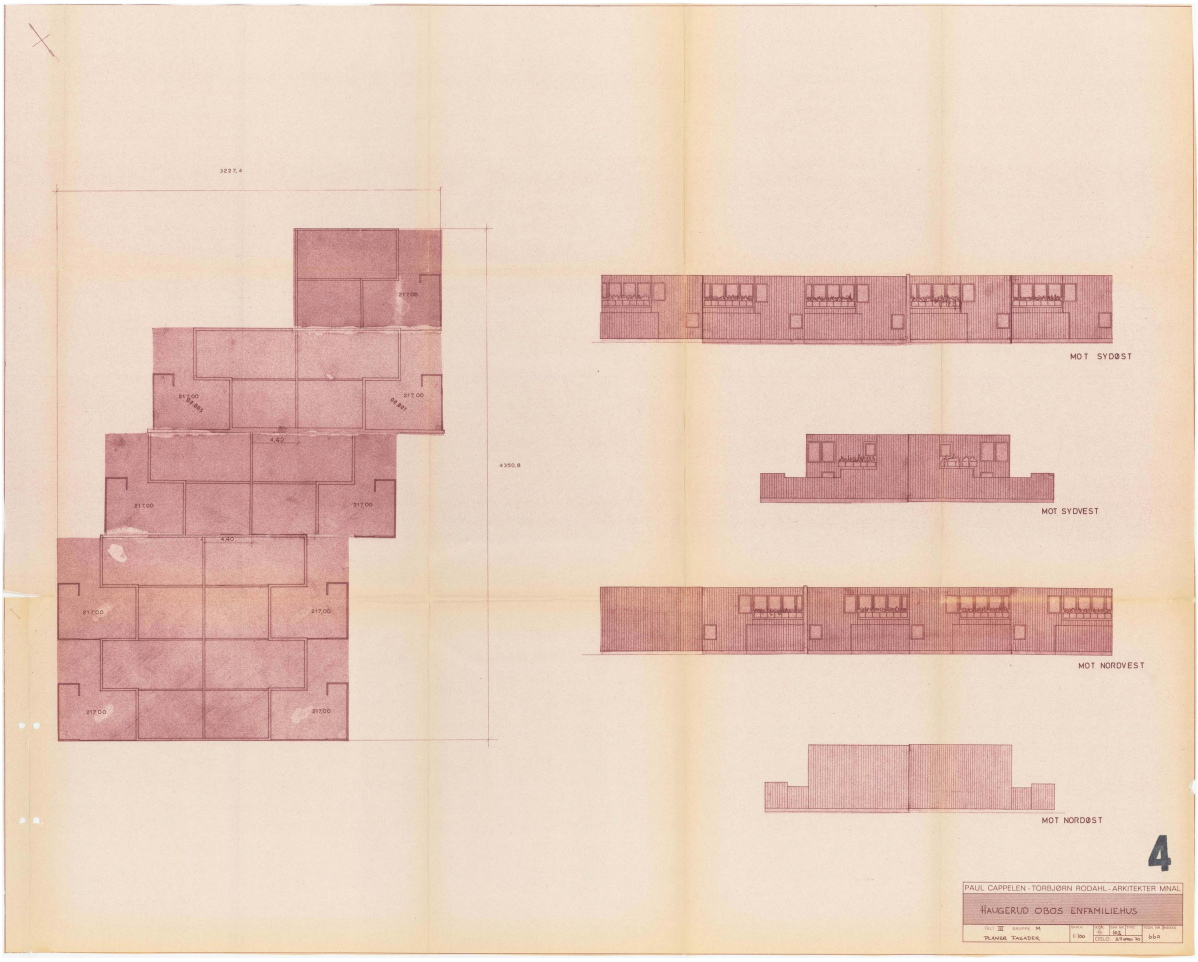
Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:
Guro Rognsvåg og Thomas Dahl, Larsbråtveien 245, 0674 OSLO, thomas@empack.no

Vedlegg:
Orientering om klageadgang


6
PAUL CAPPELEN – TORBJØRN RODAHL – ARKITEKTER MNAL
HAUGERUD OBOS
ENFAMILIEHUS
SNITT A-A
SNITT B-B
INNTEGNET BYG 14.5.68
KORRIGERT 14.3.68


5
PAUL CAPPELEN – TORBJØRN RODAHL – ARKITEKTER MNAL
HAUGERUD OBOS – ENFAMILIEHUS
PLAN FASADER SNITT
1:100
OSLO
SNITT A-A
SNITT B-B
I ETASJE
II ETASJE


3227,4
4350,8
MOT SYDØST
MOT SYDVEST
MOT NORDVEST
MOT NORDØST
4
PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL
HAUGERUD OBOS ENFAMILIEHUS
PLANER FASADER
1:100
M5
800

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

OVe/AG

KOPI

Oslo, den 26.10.73

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted — Journalnr.

Arbeidets art: Gnr.141,bnr.128,felt G III,gr.M,Larsbråtveien 229 -245 — Avsluttende synsforretning: 68/3421

Nybygg — 19.9.73

Bygningens art

Rekkehus

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, OSLO 1

Byggemelder

Ark.ene. Cappelen & Rodahl, Mac. Aallsgt. 28, OSLO 3

Ansvarshavende

Insp. Mathias Helseth, A/S Ringsakerhus, Konventvn. 100, 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.

OVe

Distriktsingeniør
xxxxxxxx
overingeniör
Olav Vevle

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

SKJ. C-15. 4000. ANDVORD. 2594/72. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NPC AS
Sagveien 23 A, inng. 1
0459 OSLO
post@npc.no

Dato: 11.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201013121-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LARSBRÅTVEIEN 245	Eiendom:	141/128
Tiltakshaver:	Guro Rognsvåg og Thomas Dahl	Adresse:	Larsbråtveien 245, 0674 OSLO
Søker:	NPC AS	Adresse:	Sagveien 23 A, inng. 1, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - LARSBRÅTVEIEN 245

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.08.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

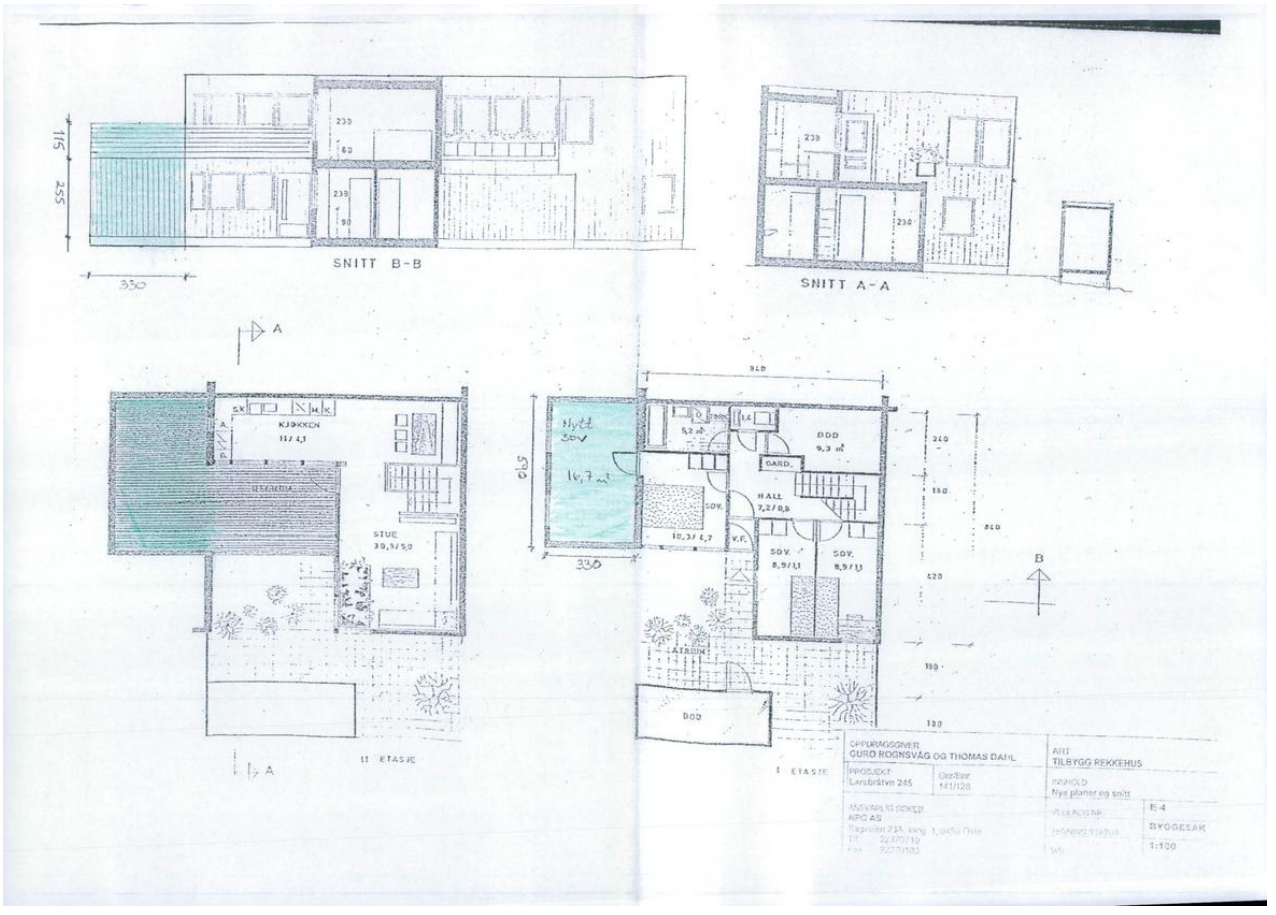
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

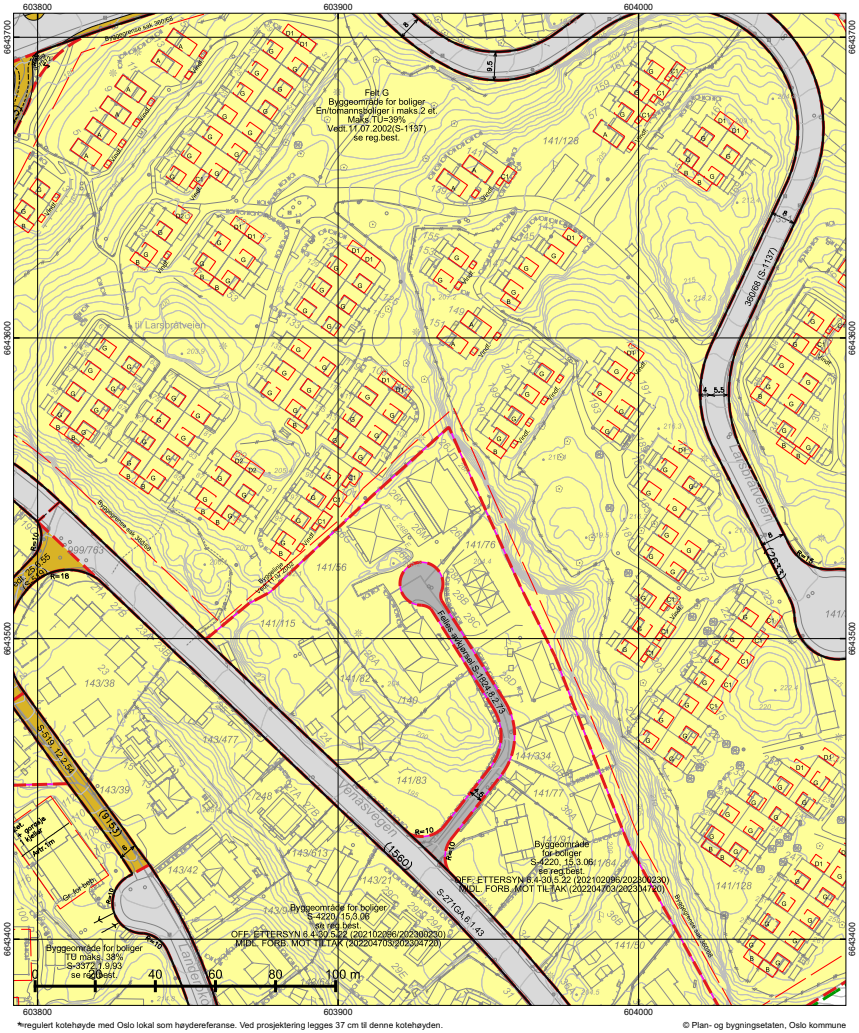
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.10.2013 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:
Guro Rognsvåg og Thomas Dahl, Larsbråtveien 245, 0674 OSLO, thomas@empack.no

Vedlegg:
Orientering om klageadgang


SNITT B-B
SNITT A-A
A
B
KJØKKEN
STUE
Nytt soverom
16,7 m²
HALL
SOV.
SOV.
SOV.
BOD
GARD.
ATRIUM
BOD
11 ETASJE
1 ETASJE
OPPDRAGSGIVER
GURO ROGNSVÅG OG THOMAS DAHL
PROSJEKT
Lønnbråten 245
Gnr/Bnr
141/128
ANSVARLIG SØKER
ARC AS
ART
TILBYGG REKKEHUS
INNHOLD
Nye planer og snitt
PLANSKAP
E-4
BYGGESAK
1:100



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142298/ 86511142
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: LARSBRÅTVEIEN+245
Kommentar:
Gnr/Bnr: 141/128

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

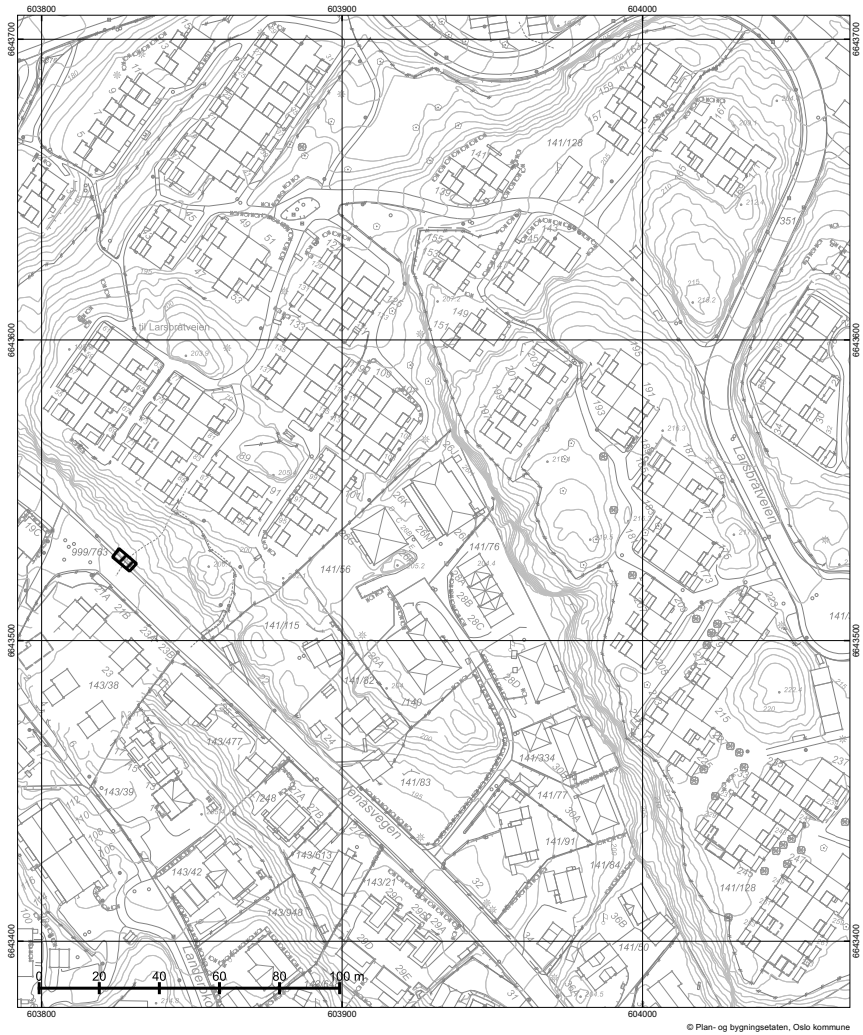
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

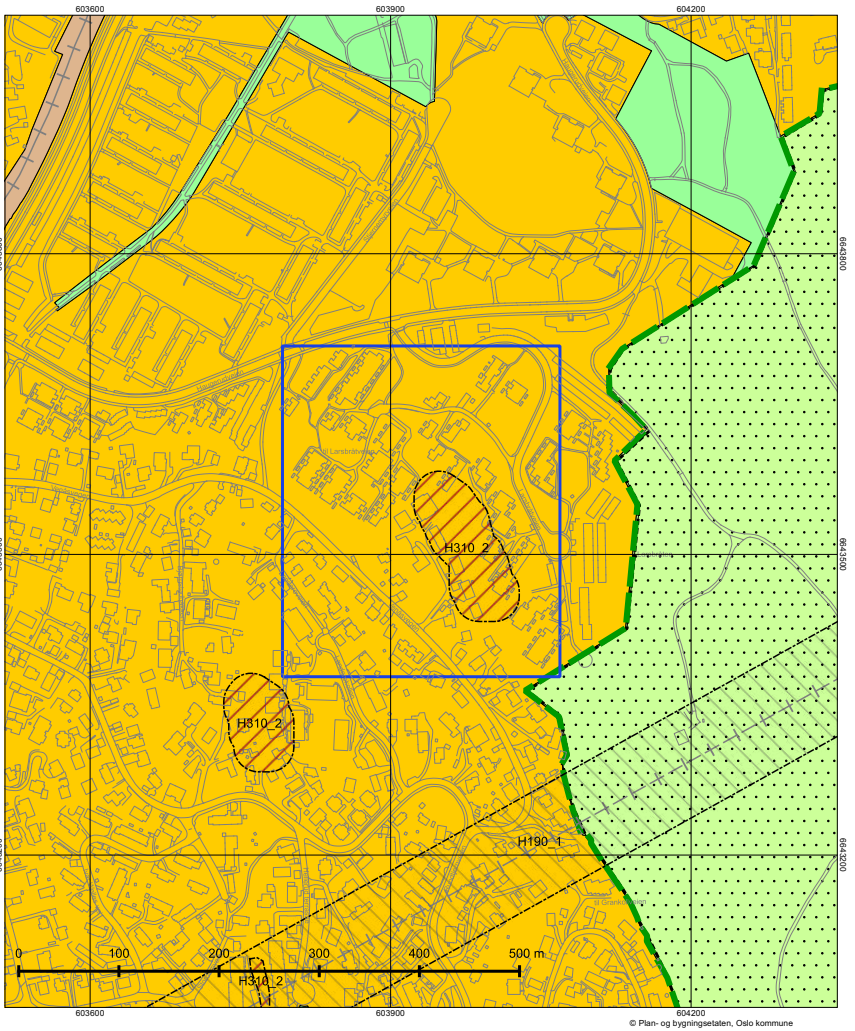
Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142298/ 86511142
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: LARSBRÅTVEIEN+245
Kommentar:
Gnr/Bnr: 141/128

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142298/86511142
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V110702

Mindre vesentlig endring for Haugerudveien 1-63 og Larsbråtveien 1-263,Felt G og D, St.Hans-fjellet borettslag som vist på kart merket ØIP-2002-13 datert 23.4.2002.Se plan- og fasade-tegninger i saksfremstillingen.

Vedtaksdato: 11.07.2002
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200107563
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se plan- og fasadetegninger i saksfremstillingen.
Knytning(er) mot andre planer: S-2367, S-1137, S-1912, S-2213, 200107563

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Endrede reguleringsbestemmelser for Felt G og D innenfor S-1137, vedtatt 30.06.64
gnr 140 bnr 51 og gnr 141 bnr 126 og 351

Endringer med uthevet skrift

Reguleringsplan for Haugerud, gnr.141, samt deler av Hellerud gnr.143, og Tveten gnr.140.

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød stiplet strek og inndelt i felter med bokstavbetegnelsen A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, S og T. Offentlige veier er vist med gult, turveier med grønt og forstadsbane med fiolett.

§ 2. Felt A reguleres til tomt for skole med idrettsplass.

§ 3. Felt B reguleres til tomt for daghjem.

§ 4. Felt C reguleres til tomt for trygdebolig i to etasjer og til nærhets- butikk med parkeringsplass. I forbindelse med nærhetsbutikken skal det skaffes oppstillingsplass til 1 bil pr. 100 m2 gulv til bruk for forretningens eget behov. Parkeringsplassen skal gi plass til annen trafikk med i alt minst 250 bilplasser.

§ 5. Feltene D, E, F, G, H og M reguleres til boligbebyggelse slik:
Felt D rekkehus: maks. 2 etasjer. **Maks. tillatt %TU = 35%.**
"U" betyr utnyttelsesgrad, dvs. brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med brutto grunnareal.

Felt E åpen blokkbebyggelse i 4 etasje og barnehage samt et parkeringshus i to etasjer. U maks. 0,5.

Felt F høyhus i maks. 12 etasjer og kjeller over terreng.
Felt G en/tomannsboliger i maks. 2 etasjer. **Maks. tillatt %TU = 39%.**
Felt H en/tomannsboliger i maks. 2 etasjer. U maks. 0,15.
Felt M eneboliger i maks. 2 etasjer. U maks. 0,12.

Det skal innenfor de enkelte felter skaffes biloppstillings- plass tilsvarende 1,5 bil pr. leilighet.
Feltene G og D kan tilbygges innenfor omrisset av bebyggelse slik som vist på kart merket ØIP-2002 – 13, datert 23.04.02 og tegninger merket 9912, 9913, 9914, 9915, 9916, 9917, 9918 og 9919 på sidene 14 – 21, utarbeidet av arkitektkontoret Torbjørn Rodahl AS, datert 10.05.01, og tabell over tilbyggingsmuligheter for hvert hus, datert 10.05.01 på sidene 22 - 26. Plankart, tegninger og tabell er bindende for utførelsen. Viste innendørs planløsninger er ikke bindende.

§ 6. Felt I reguleres til biloppstillingsplasser eventuelt i flere plan til bruk for offentlig turparkering samt til supplering av behovet for feltene E og F.

§ 7. Felt L reguleres til industri med utnyttelsesgrad maks. 0,8.

Byplanrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Forprosjekt som også angir anvendelsen, må derfor være innsendt til og godkjent av byplanrådet før bygge- anmeldelse sendes inn.

Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m og største takhøyde ikke 13 m over terreng.

Minst 1/3 av nettotomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelagring. Ingen bygning må oppføres nærmere nabogrense enn 10 m.

Det skal skaffes tilstrekkelig av- og pålessingsplass på egen grunn.

Det skal være vist 1 biloppstillingsplass pr. 100 gulvm. for industri og 1 plass pr. 200 gulvm. for lager, eller 1 biloppstillingsplass pr. 50 gulvm.

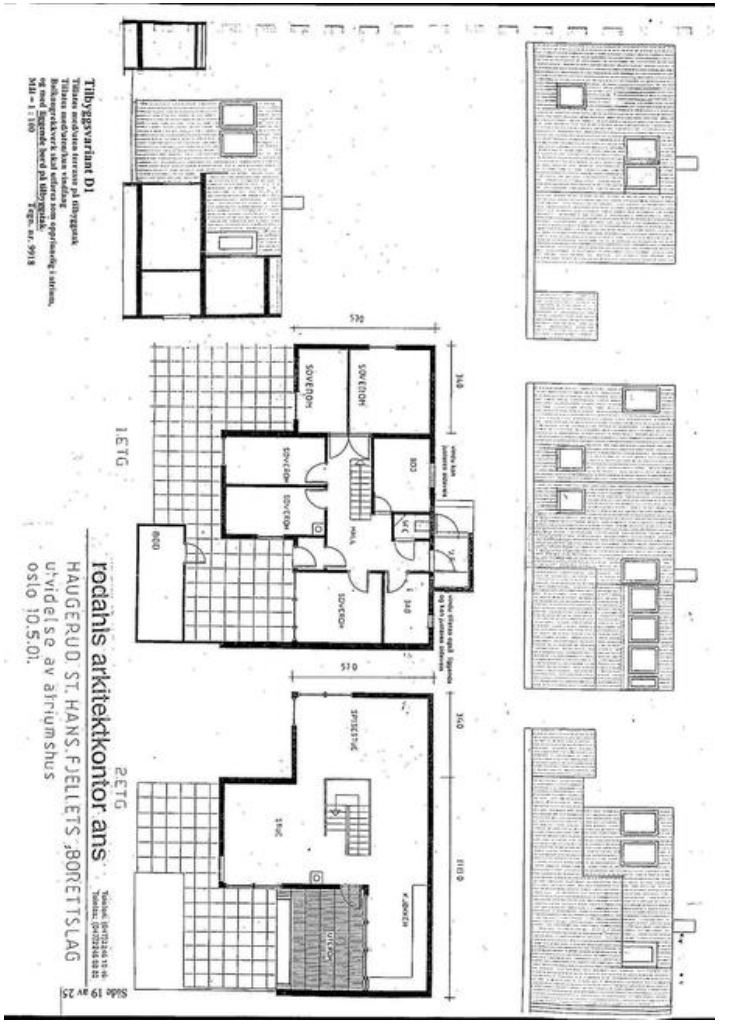
I industristrøk er det ikke tillatt å innrede butikker, fryseboksanlegg o.lign. Det er bare tillatt å oppføre kontorlokaler som hører til industri- bedriften.

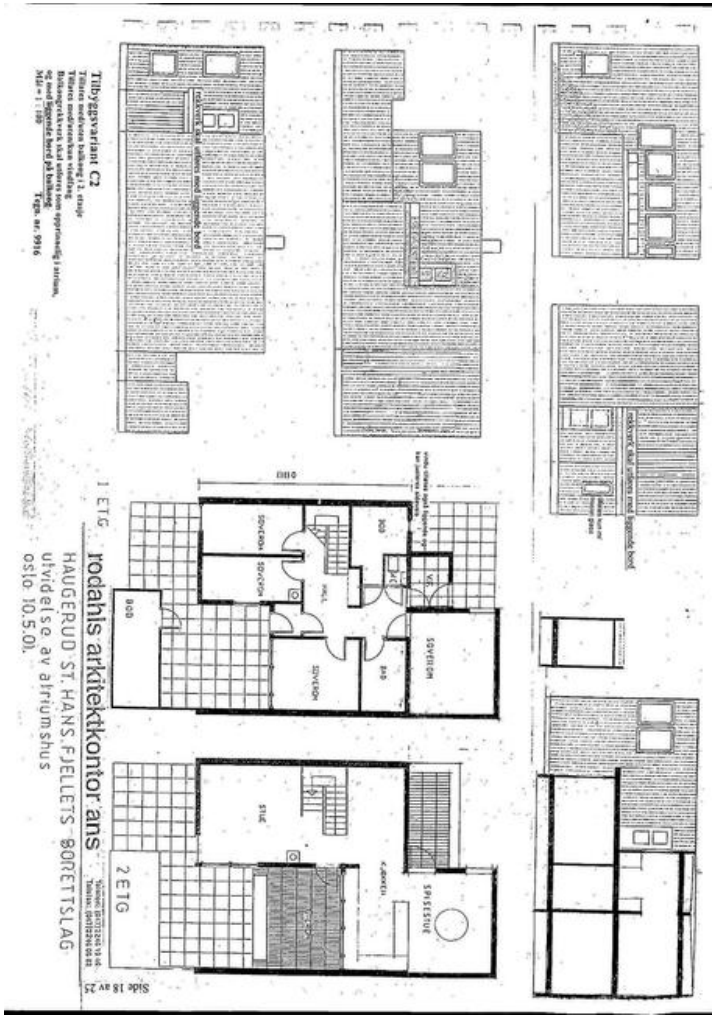
§ 8. Feltene S og T reguleres til offentlige formål.

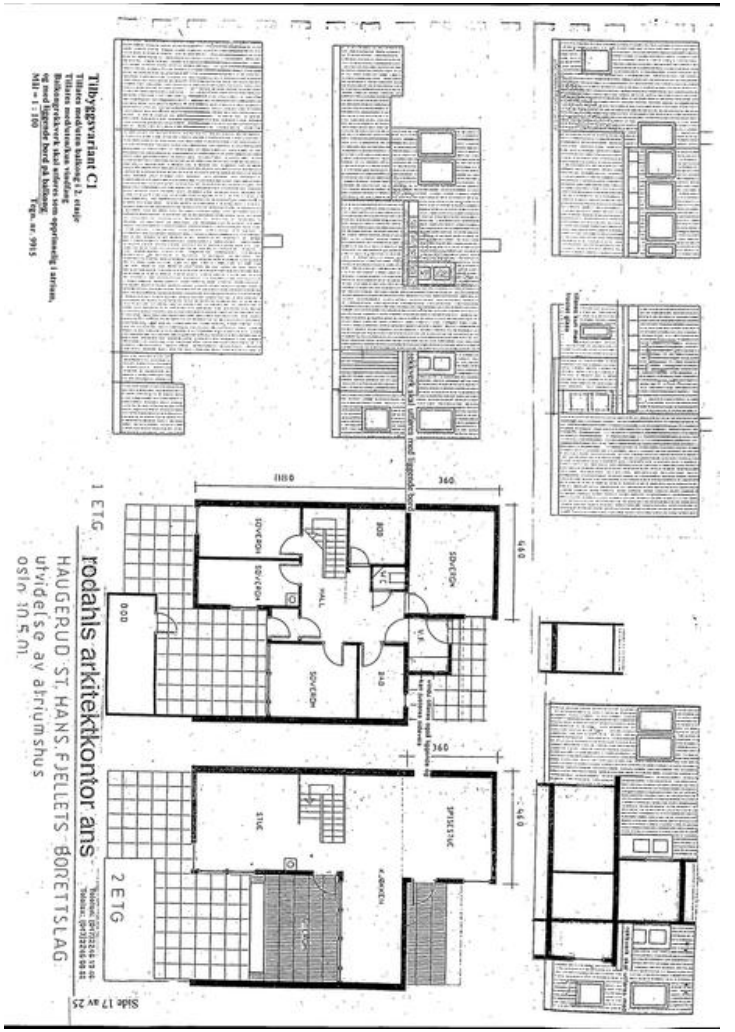
§ 9. Før innsendelse av byggemelding må det foreligge:
a) godkjent bebyggelsesplan.
b) godkjent plan i 1:500 for alle utendørsanlegg så som biloppstillingsplasser, lekeplasser, oppholdsplasser, interne veier, tørkestativ, søppelkasser ol. samt for planering, terrassering og beplantning, jfr. bygningsvedtektenes paragraf 149. Planen forelegges byplanrådet til uttalelse før den behandles av bygningsrådet. Bebyggelsesplan for felt F forelegges bystyret.

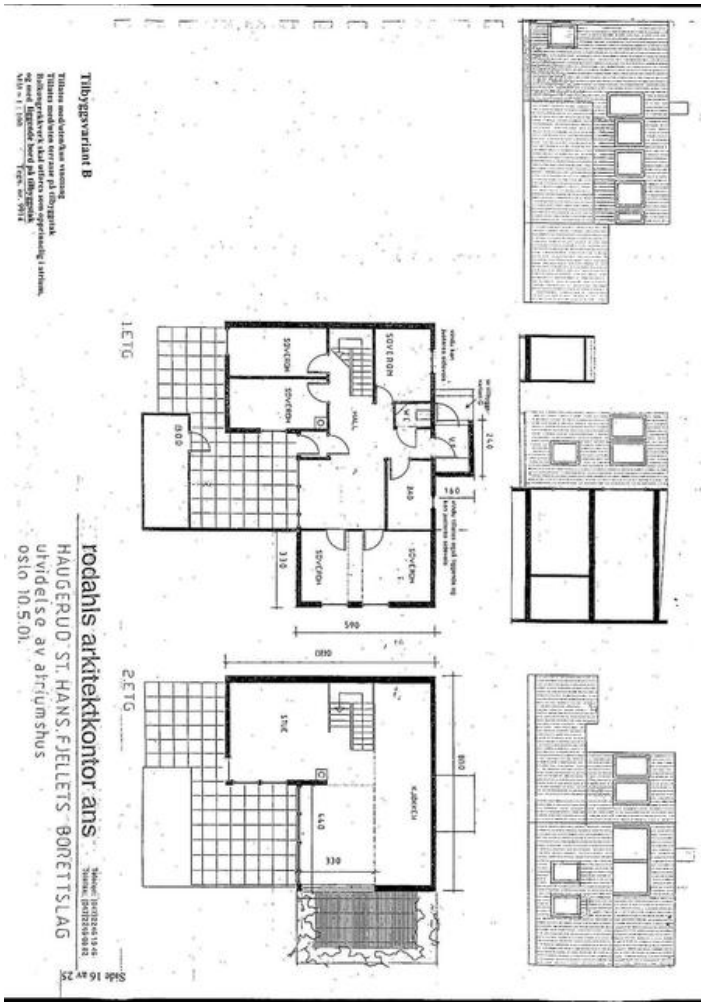
§ 10. Forskjellige bestemmelser:
a) Bebyggelsen skal holdes innenfor de ytre byggelinjer**/grenser** som er vist på de forskjellige felter.
b) Gjerder eller annen form for grensemerker tillates bare etter godkjennelse av byplanrådet som også kan kreve oppsatt gjerde mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn tilsier det.
c) Det skal være fri ferdsel over sammen hengende åpne arealer som er regulert til boligblokkbebyggelse.
d) Hver boligblokk skal ha fellesantenne for fjernsyn og radio.
e) Det må ikke etableres private servitutter i strid med disse vedtekter.
f) Unntak fra disse vedtekter kan tillates av byplanrådet med hjemmel i bygningsloven.

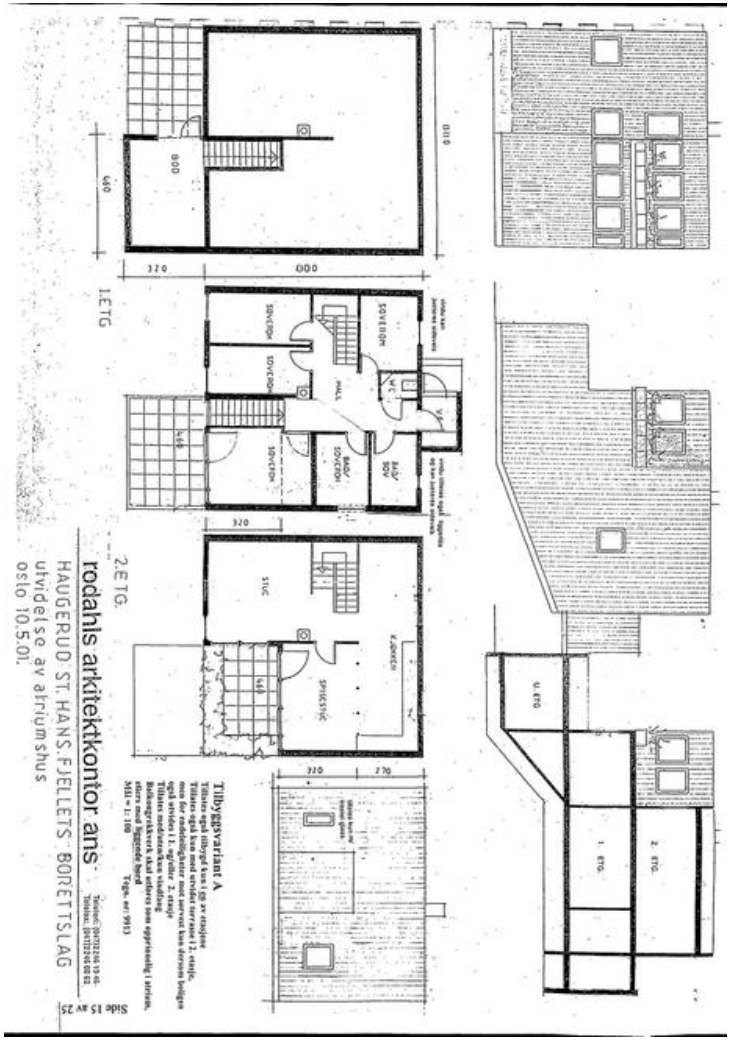
På de følgende 8 sider vises tegningene merket 9912, 9913, 9914, 9915, 9916, 9917, 9918 og 9919

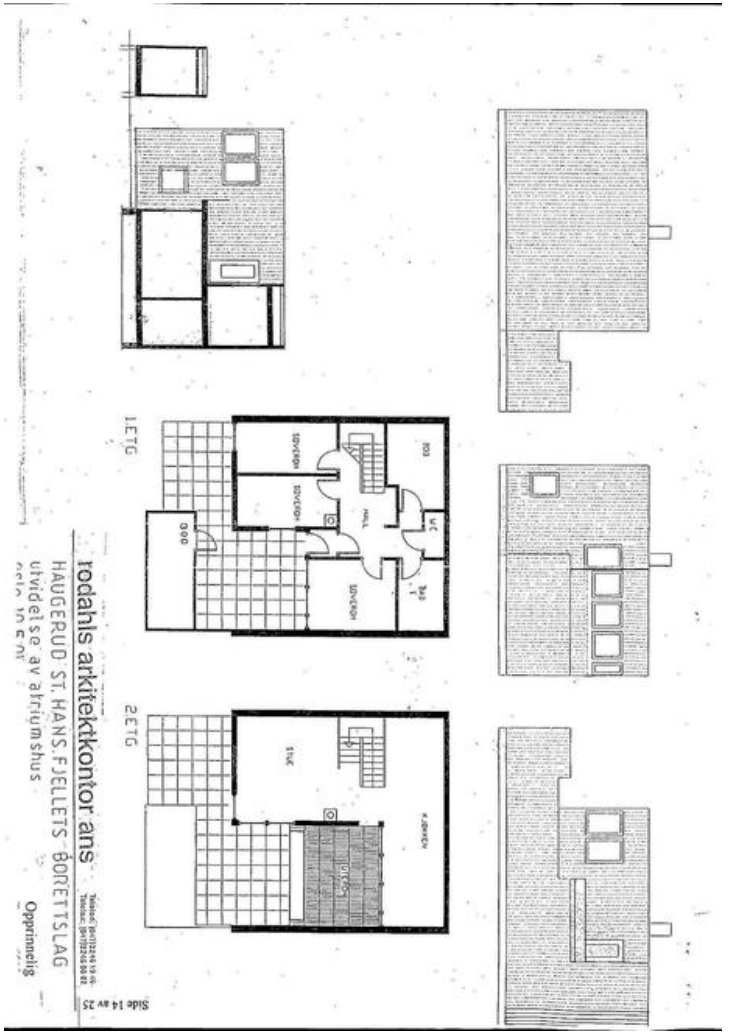


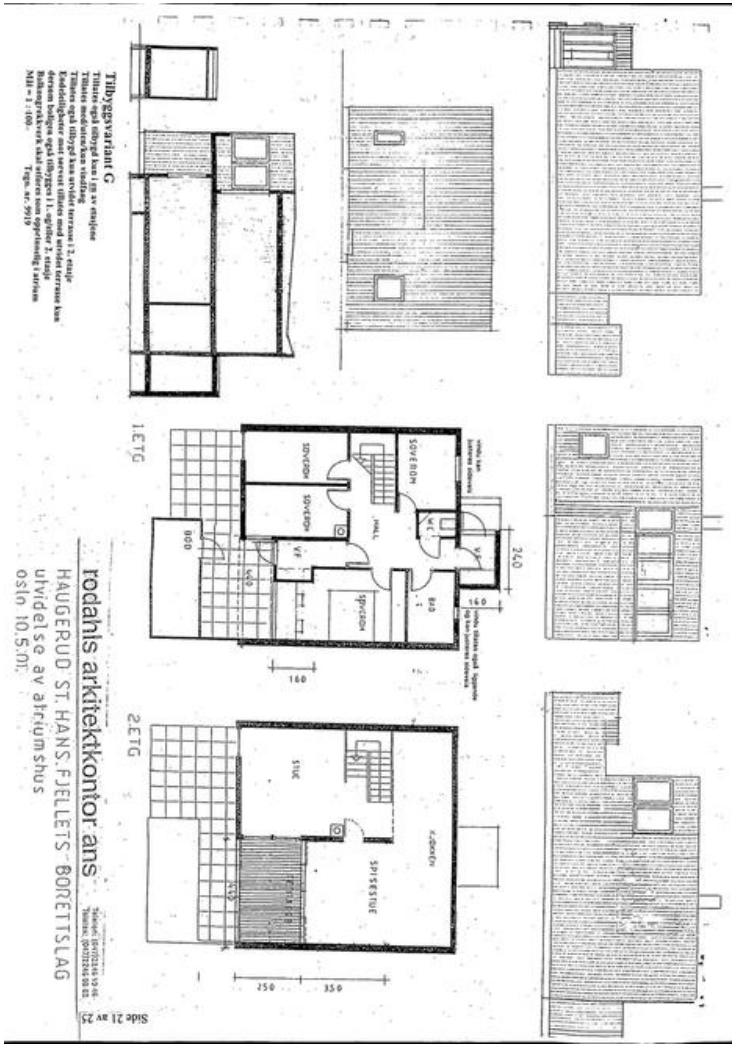

Tilbyggsvariant C2
1 ETG
2 ETG
rodahls arkitektkontor ans
HAUGERUD ST. HANS FJELLETS BORETTSLAG
utvidelse av atriumshus
oslo 10.5.01.
Side 18 av 25

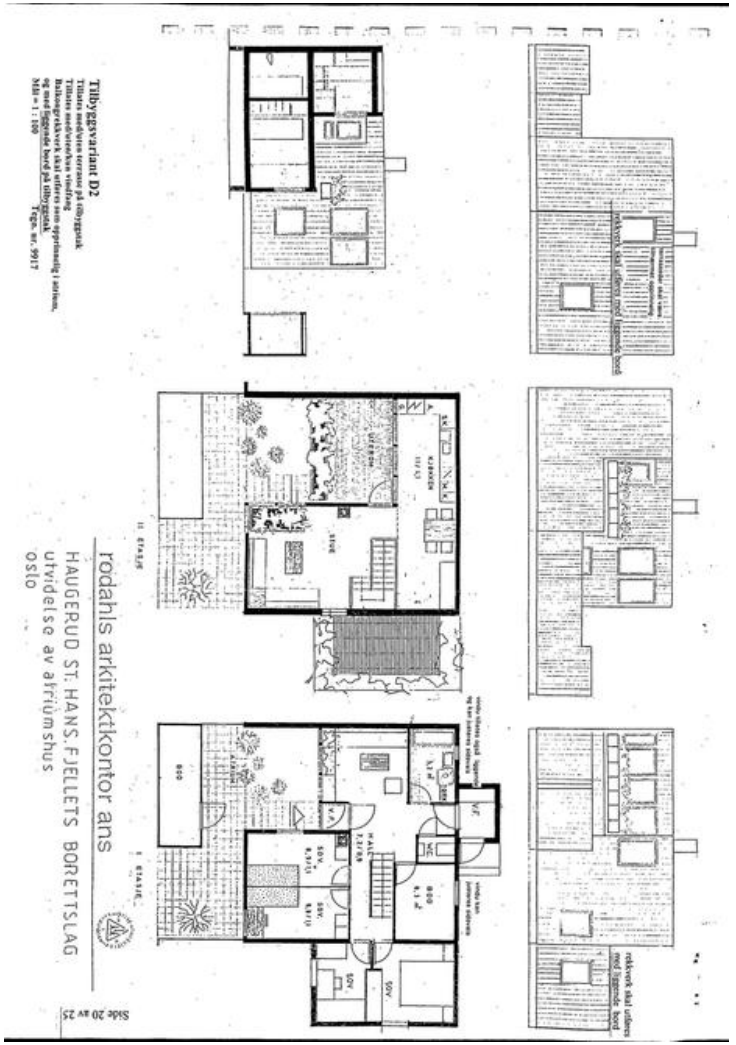

Tilbyggsvariant C1
1 ETG
2 ETG
rodahls arkitektkontor ans
HAUGERUD ST. HANS FJELLETS BORETTSLAG
utvidelse av atriumshus
oslo 10.5.01.
Side 17 av 25


Tilbyggsvariant B
rodahls arkitektkontor ans
HAUGERUD ST. HANS FJELLETS BORETTSLAG
utvidelse av atriumshus
oslo 10.5.01.
1.ETG
2.ETG
Side 16 av 25


Tilbyggsvariant A
rodahls arkitektkontor ans
HAUGERUD ST. HANS FJELLETS BORETTSLAG
utvidelse av atriumshus
oslo 10.5.01.
1.ETG
2.ETG
Side 15 av 25


rodahls arkitektkontor ans
HAUGERUD ST. HANS FJELLETS BORETTSLAG
utvidelse av atriumshus
1ETG
2ETG
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
Side 14 av 25


Tilbyggsvariant G
rodahls arkitektkontor ans
HAUGERUD ST. HANS FJELLETS BORETTSLAG
utvidelse av atriumshus
1ETG
2ETG
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
SPISESTUE
240
160
250
350
Side 21 av 25


Tilbyggsvariant D2
rødahls arkitektkontor ans
HAUGERUD ST. HANS FJELLETS BORETTSLAG
utvidelse av fritidshus
oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Smedheim Lunde

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511142
55528/ THLUN@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.141 BNR. 128

Vi viser til bestilling av 20250505 for LARSBR¿TVEIEN 245.

GNR. 141 BNR. 128

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28-AUG-70.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

56437 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

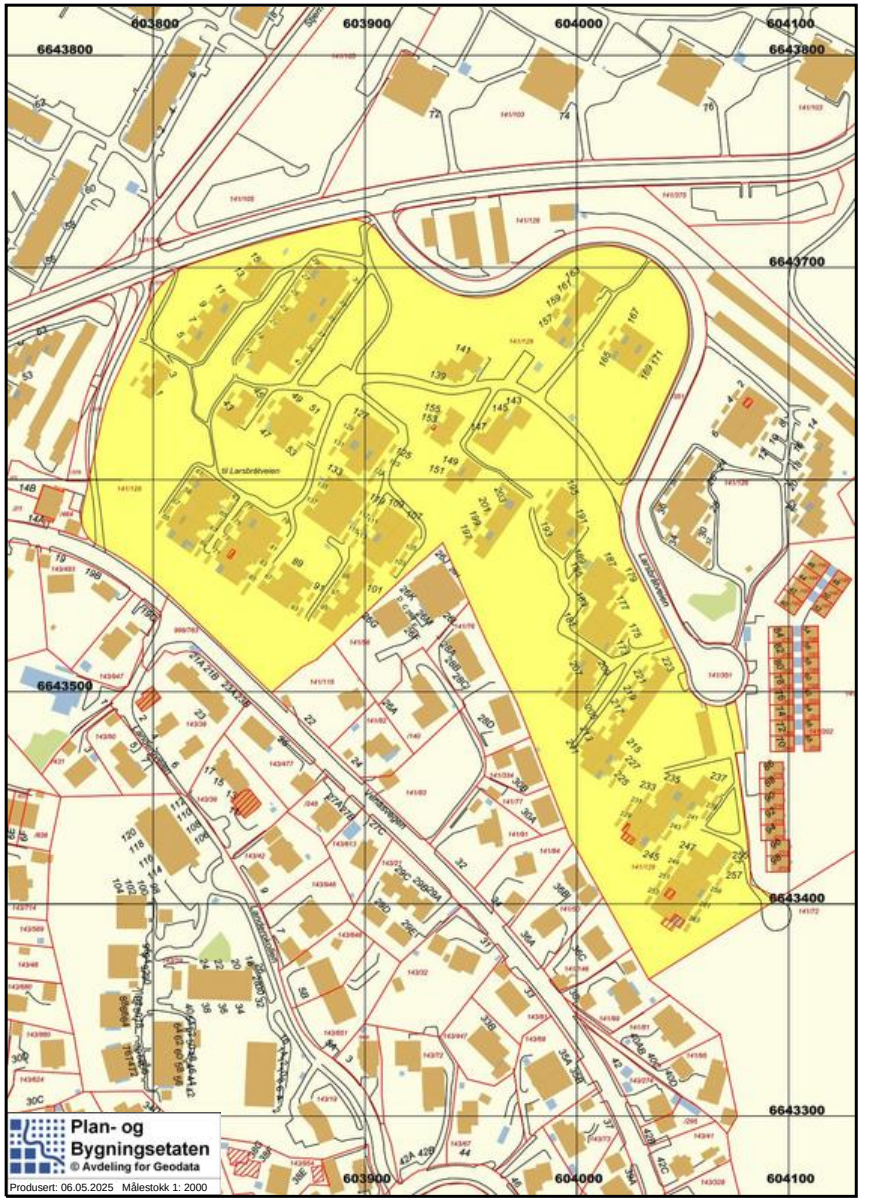
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

23 24 00 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: 29-0133/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Larsbråtveien 245 0674 OSLO

Betegnelse: Gnr 141, bnr 128 (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