NORDVIK

Lindebergåsen 5D

1 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Lindebergåsen 5D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Andre vedlegg
46	Egenerklæringsskjema
82	Vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys 3-roms toppleilighet med solrik innglasset balkong 10m²! Garasjeplass - Heis - Sentral og rolig beliggenhet

Prisantydning	**3 900 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 043 644,-**
Fellesgjeld	**133 858,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 567,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

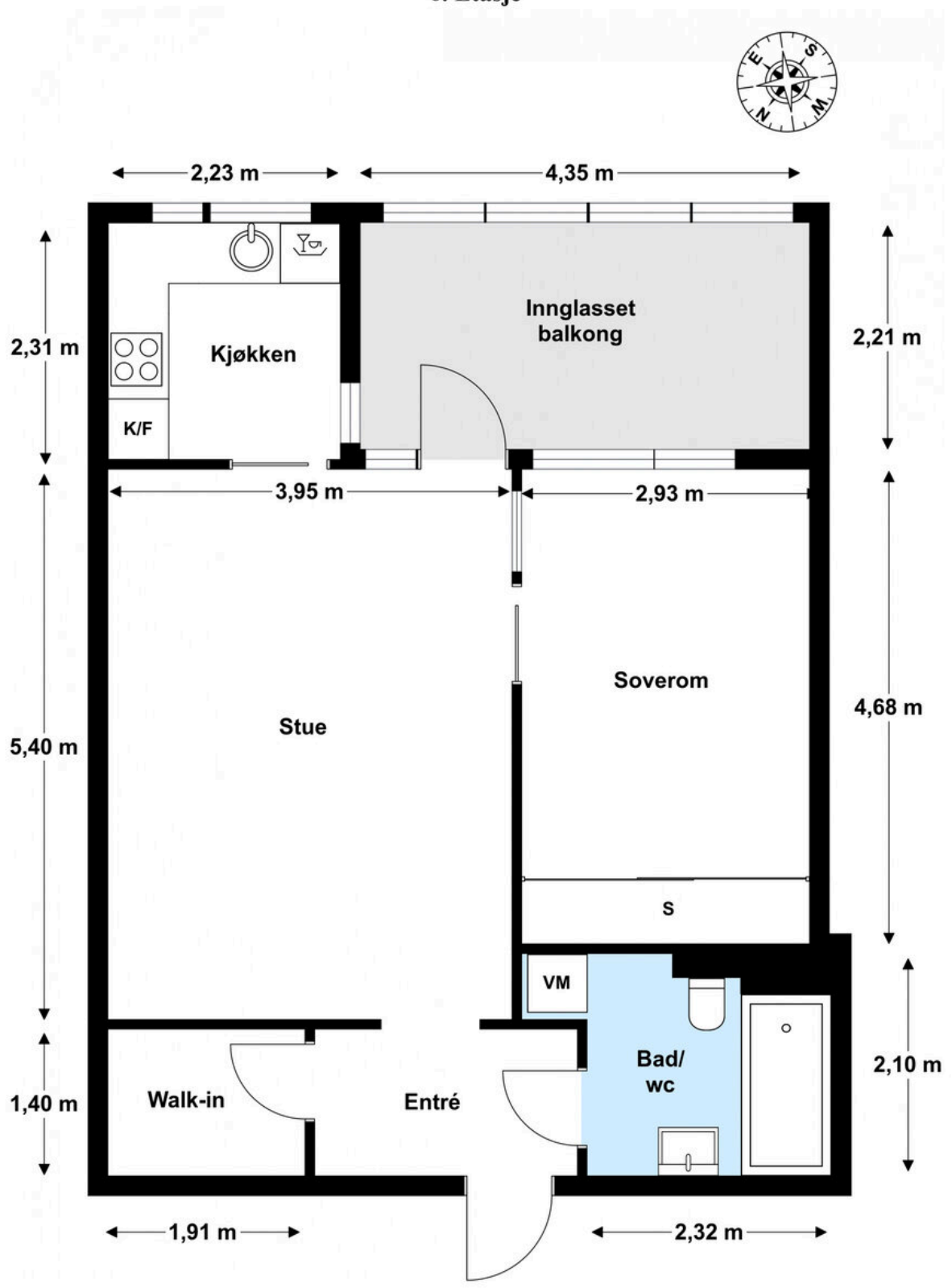
Samy Sebastian Khadra v/Nordvik eiendomsmegling har gleden av å presentere Lindebergåsen 5D. En lys og romslig 2-roms toppleilighet med en gjennomgående høy standard og en flott innglasset balkong på 10m². Her flytter du til et veletablert, populært og barnevennlig boligområde. Her er det mye grønne omgivelser med nærhet til kollektivtransport, Østmarka og andre servicetilbud.

- Stor 2-roms med mulighet for 3-roms (se alternativ planløsning)
- Gangavstand til alt av nødvendige og ønskelige servicetilbud
- Leiligheten disponerer bod i kjeller
- Varmtvann og TV/bredbånd inkl.
- Solrik balkong med fin utsikt
- Kort vei til kollektivtransport
- Garasjeplass medfølger
- Veldrevet borettslag
- Gjesteparkering
- Høy standard

Planløsning

Lindebergåsen 5D

6. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS








12:08
Baron Reznik
Google • Featured photos




















BOSCH






















Tefal




1018
6017
5017







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0043/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lindebergåsen 5D, 1071 OSLO
Gnr 116, bnr 89 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 294 i Skjønhaug Borettslag, org.nr. 952283588

Selger
Ali Younes Muslh

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
133 858,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 033 858,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 043 644,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 053 144,- (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
1978

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
BRA-b: 10 kvm.
Total BRA: 64 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Innhold
Leiligheten har følgende romfordeling:
Entré, stue, separat kjøkken, soverom, baderom og walk-in garderobe.

Leiligheten har en stor innglasset balkong på ca. 10 kvm og disponerer en kjellerbod på ca. 3 kvm.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bad:
Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2016.
Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malt puss/betong.
Vegghengt toalett og innebygget sisterne.
Vegghengt skap og servantinnredning med grå høyglans laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og led belysning.
Badekar med massasjedyser, dusjforheng, dusjbatteri, regndusj og håndusj.
Vannfordelerskap avsatt i vegg ved toalett.

Kjøkken:
IKEA kjøkkeninnredning med hvite høyglans laminerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Nedfeldt stålkum og ettgreps
kjøkkenarmatur. Flislagt vegg og 3 stk stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter. Ukjent alder.

Tekniske installasjoner:
Leiligheten er tilknyttet felles sentralvarmeanlegg/fellesanlegg. Varmtvann er inkludert i felleskostnader. Vannforsyningsrør av kobber fra byggeår i kjøkken og plast type rør-irør på bad/wc. Vannfordelerskap lokalisert på bad/wc. Innvendige avløpsrør er av plast.
Hovedstrekk er av soil-/støpejern. Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad/wc.
Dørtelefon/porttelefon. Telia tv- og internett tilknytning. 230 V systemspenning. Elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis
åpent el-anlegg. Sikringsskap: 60 A hovedbryter, 25 A hovedsikring (skrusikringer) og 6 fordelingskurser med jordfeilautomater.
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass (nr. 6017) i felles lukket garasjeanlegg under blokken. Ellers gjesteparkering, mulighet for elbillading og biloppstillingsplasser på borettslagets området etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: borettslaget fikset tak på balkonger

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Boligblokk over 6 etasjer og 2 underetasjer oppført i 1978. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste
masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk.
Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein, malte betongflater og trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, antatt tekket med takplater.
Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leilighetens etasje via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater.
Adkomst til leiligheten via felles midtgang med gulvbelegg og malte overflater. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2011 (stue og soverom) og 2003 i kjøkken.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2011. B30 brannklassifisert entrédør i tre med sikkerhetslås og kikkehull fra byggeår.
Sydøstvendt innglasset balkong på ca. 9,7 m².
Balkongdekke i betong belagt med trefliser e.l. Stålrekkverk med glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Endevegger i malt betong. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Gulv: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i walk-incloset, stue, kjøkken og soverom. Vegger:
Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie. Delvis malte teglfliser i entré. Himlinger: Malt puss/betong i alle rom. Hvit 3-speils formpresset innerdør til bad/wc. Originale

malte finerte
innerdører fra byggeår. Skyvedør mellom stue og soverom, samt stue og kjøkken.
Garderobeskap/hyller i walk-in-closet.
Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter og speildør i soverom. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Vinduer - Kjøkkenvinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2003 i kjøkken.
Malte karmer og listverk.
Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Utforing og vinduskarm har fukt-/svelleskade.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt

TG2 - Dører - Entredør:
B30 brannklassifisert entrédør i tre med sikkerhetslås og kikkehull fra byggeår.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Overflater:
Gulv: Flislagt gulv i entré. Laminatgulv i walk-in-closet, stue, kjøkken og soverom. Vegger: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie. Delvis malte teglfliser i entré. Himlinger: Malt puss/betong i alle rom. Det ble lagt laminatgulv i 2015.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Laminatgulvet har setdvis synlig slitasje og svelleskade i skjøter. Laminatgulv er lagt inntil skyvedørsgarderobe i soverom. Vegflater er stedvis misfarget.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller i betong.
Vurdering av avvik:
· Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist retningsavvik. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 16 mm i stue. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.
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.

TG2 - Innvendige dører:
Hvit 3-speils formpresset innerdør til bad/wc. Originale malte finerte innerdører fra byggeår. Skyvedør mellom stue og soverom, samt stue og kjøkken.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Stedvis synlige bruksmerker på dører, karmer og listverk. Skyvedører til kjøkken og soverom har synlig bruksslitasje. Enkelte av dørene subber i terskel/karm.
Konsekvens/tiltak
· Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Bad/WC - Overflater vegger og himling:
Vegger kledd med fliser og himling med malt puss/betong.
Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Synlig misfargede silikonfuger rundt badekar, i overgang gulv/vegg og ved avtrekksventil. Stedvis ujevnt påførte silkionfuger og søl med silikon. Flislegging rundt dokasse og vannfordelerskap fremstår med ufagmessig utførelse. Stedvis sprang i fliser og flisfuger.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

TG2 - Bad/WC - Overflater gulv:
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 26 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Eier opplyser at varmekablene ikke har blitt brukt.
Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Oppsprekk i flisfuge ved sluk. Stedvis sprang i fliser og flisfuger. Stedvis misfargede silikonfuger i overgang gulv/vegg. Slukristen er nedsenket med grovkappede fliser rundt. Flisarbeid fremstår noe ufagmessig.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

TG2 - Bad/WC - Sluk, membran og tettesjikt:
Plastsluk med klemring. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk.
Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG2 - Bad/WC - Sanitær og innredning:
Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Vegghengt skap og servantinnredning med grå høyglans laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og led belysning. Badekar med massasjedyser, dusjforheng, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Vannfordelerskap avsatt i vegg ved toalett.
Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
· Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

TG2 - Bad/WC - Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk.
Årstall: 1978
Vurdering av avvik:
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG2 - Kjøkken - Overflater og innredning:
IKEA kjøkkeninnredning med hvite høyglans laminerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Nedfeldt stålkum og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg og 3 stk stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør i kobber fra byggeår og avløpsrør i plast.
Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Enkelte skapfronter har synlig bruksslitasje, primært benkeskap. Enkelte av overskapene er montert ujevnt. Benkeplatene har stedvis bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Kjøkken - Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
· Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
· Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

TG2 - Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Vannforsyningsrør av kobber fra byggeår i kjøkken og plast type rør-i-rør på bad/wc. Vannfordelerskap lokalisert på bad/wc. Stoppekran lokalisert på bad/wc. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
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.
Alder gjelder kobberør fra byggeår i kjøkken. Vannfordelerskapet har inntakshull i rammen som ikke er tettet. Det ble ikke observert synlig overløpsventil fra fordelerskapet, dog en åpning i fuge nede ved gulvet. Det foreligger ingen dokumentasjon på rørarbeider.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

TG IU - Andre utvendige forhold:
Boligblokk over 6 etasjer og 2 underetasjer oppført i 1978. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein, malte betongflater og trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, antatt tekket med takplater. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leilighetens etasje via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater. Adkomst til leiligheten via felles midtgang med gulvbelegg og malte overflater. Bygningen har personheis. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. byggeårets byggeforskrift. For opplysninger vedrørende utført og kommende vedlikehold, se styrets årsberetning.
Årstall: 1978

TG IU - Varmesentral:
Leiligheten er tilknyttet felles sentralvarmeanlegg/fellesanlegg. Varmtvann er inkludert

i felleskostnader. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på baderom.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 567,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Diverse honorarer, kommunale avgifter, felles byggforsikring, strøm fellesareal, internett, drift og vedlikehold.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 567,00,-
Herav:
Fibernett 169,00
Trappevask 164,00
Felleskostnader 4 234,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 974 577,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 898 306,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har fiber via OBOS OpenNet.
Fibernett/tilknytning (linjeleie) inngår i felleskostnadene.
TV-pakke følger ikke med, og TV/evt. øvrige tjenester bestilles av den enkelte

Borettslaget

Om borettslaget

Skjønhaug Borettslag (org.nr. 952283588)
-Ligger i bydel Alna i Oslo kommune.
-Borettslaget består av totalt 321 andelsleiligheter.
-Forretningsførselen er utført av Obos Eiendomsforvaltning AS.

Forretningsfører
Skjønhaug Borettslag

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten for OBOS-medlemmer parallellavklares. Det blir rask avklaring i etterkant av salget.

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 133 858,-pr. 26.02.2026

Borettslagets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11452743 5
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 3,84%
Restsaldo 2 371 396,00
Innfrielsesdato: 01.01.2029
Type rente: Fastrente
Terminer i året: 2

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208382551
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 53 183 447,00
Innfrielsesdato: 30.01.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslagets regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i Skjønhaug borettslag, så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne, jfr. Lov om borettslag §5-11 (4). Hund og katt skal holdes i bånd på borettslagets område.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 5013823

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 23 944 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget opparbeidet med gressplen og grøntområder i mellom blokkene, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeområder, samt asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i rolige og naturskjønne omgivelser med en sentral og attraktiv plassering. Borettslaget er idyllisk beliggende ved kanten av Lutvann, og tilbyr et rikt utvalg av friluftsaktiviteter rett utenfor døren. Bebyggelsen i området varierer fra eneboliger til høyhus, med sjenerøse grøntområder som gir en åpen, grønn atmosfære. Nærområdet har en rekke fasiliteter, inkludert en koselig kafé på Haugerud og Trosterud nærsenter. Shoppingmuligheter inkluderer Tveita, Alna Senter, Ikea og Coop Obs, samt enkel tilgang til T-bane linje 2 for enkel reise til Oslo sentrum på kun 15 minutter, med hyppige avganger i løpet av dagen. Bussforbindelser er tilgjengelige på Dr. Dedichensvei og Tvetenveien, og enkel tilgang til E6 og Ytre Ringvei gir en rask reisevei til Oslo sentrum på ca. 12-14 minutter med bil. Trosterud, en del av Alna bydel, ligger ca. 9 km nordøst for Oslo sentrum.

Rekreasjonsmuligheter:

Med Østmarka som nærmeste nabo kan beboerne nyte et mangfold av naturopplevelser året rundt. Lutvann, en vakker innsjø, ligger bare en kort spasertur unna, og tilbyr både sandstrand og svaberg for bading, samt populære fiskemuligheter. Lysløyper og turstier fører videre til flere naturlige vann, inkludert Ulsrudvann med varmt badevann og Nøklevann med muligheter for kano- og kajakkutleie. Mariholtet og Rustadsaga er også populære destinasjoner med serveringsmuligheter. Østmarka tilbyr også gode muligheter for sopp- og bærplukking om sommeren, samt preparerte skiløyper om vinteren.

Fritidsaktiviteter:
Tveten Gård fungerer som et sosialt samlingspunkt for beboere i alle aldre, med aktiviteter som teater, dans og sang. Lokalområdet tilbyr et mangfold av fritidsaktiviteter for barn og unge, inkludert skitrekk på Jerikobakken, ridesenter ved Alnaparken, fritidsklubb på Trosterud, svømmehall på Furuset, samt Furuset Forum med is- og håndballhall.

Servicetilbud:
Haugerud senter ligger innen gangavstand og tilbyr et bredt spekter av tjenester, inkludert treningssenter, restauranter, kafeer, matbutikker, frisører, apotek, legekontorer, samt T-banens linje 2 og drosjeholdeplass. Andre butikker og tjenester i nærheten inkluderer Rema 1000, Brun & Blid og SATS treningssenter på Tvetenveien 170. Det er også et variert utvalg av kjøpesentre i området, som Tveita Senter med over 70 butikker og servicetilbud, samt Trosterud Senter, Ikea, Alna Senter og Bryn Senter. Med bil er det også enkel tilgang til kjøpesentre som Metro og Triaden i Lørenskog, samt Strømmen Storsenter.

Bebyggelse
Bebyggelsen i nærområdet består av lavblokkbebyggelse og småhus/villa-bebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.03.1981.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 09.11.2011

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

Det foreligger byggetegninger datert 13.01.1995. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

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 boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

301/116/89:
23.10.1979 - Dokumentnr: 26689 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 15 bnr 76

09.12.1986 - Dokumentnr: 80663 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2013 - Dokumentnr: 342510 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Gang og sykkelveier godkjennes i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.07.1977 - Dokumentnr: 14535 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:116 Bnr:1

04.06.1978 - Dokumentnr: 900001 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 142 bnr 54

04.10.1978 - Dokumentnr: 922704 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 116 BNR 90
GNR 142 BNR 25,53,55,56 OG 57

23.10.1979 - Dokumentnr: 970135 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 115 BNR 76

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 43 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Første kostnadsfri. Visningshonorar/overtagelseshonorar 3900 per stk. kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 400,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 1 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 150,- 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. 3 900,-.

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 4. mars 2026

Megler
Samy Sebastian Khadra, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95820110

Megler 2
Mathias Skjeggedal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90404407

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Lindebergåsen 5D

Nabolaget Skjønnhaug - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	12 min 0.9 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 12 klasser	15 min 1.3 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	16 min 1.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 3.1 km
Kuben videregående skole	8 min

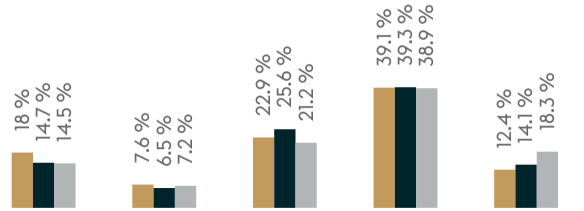
Offentlig transport

Skjønhaug Linje 2N, 79	4 min 0.3 km
Trosterud Linje 2	8 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.9 km
Oslo Gardermoen	28 min

Barnehager

Trosterud senter barnehage (3-... 14 barn	9 min 0.7 km
Lindebergstua Kanvas-barnehage... 62 barn	8 min 0.7 km
Lindebergskogen barnehage (1-5... 53 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjønnhaug	1 849	818
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Skjønnhaug skole	7 min
Lindebergåsen	7 min
Fresh Fitness Haugerud	16 min
Fresh Fitness Lindeberg	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

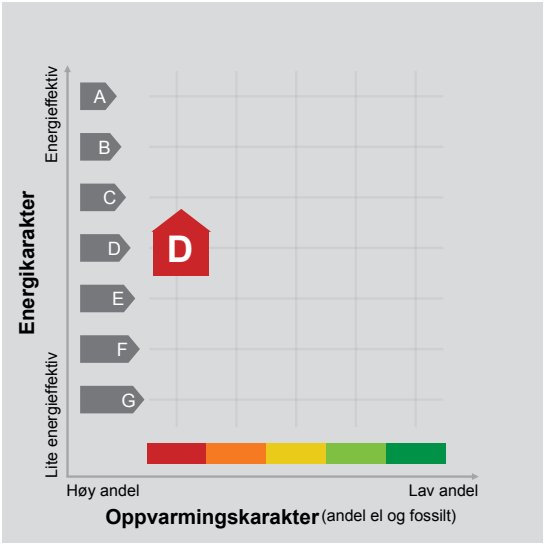
Trygghet der barna ferdes
Trygge 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Lindebergåsen 5D
Postnummer	1071
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	89
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80789211
Bruksenhetsnummer	H0603
Merkenummer	77795baa-4513-4615-87f8-3c07db22a23d
Dato	06.02.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lindebergåsen 5D
Postnummer: 1071
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0603
Dato: 06.02.2024 9:35:53
Energimerkenummer: 77795baa-4513-4615-87f8-3c07db22a23d

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 116
Bruksnummer: 89
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80789211

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1978

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	54 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	54 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	131 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	205,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.2.2015
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.5
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 348 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	171,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 213 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	171,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 348 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 348 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 348 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

ALI YOUNES MUSLH	9578-5995-4-3148431	2026-03-03 14:47:06

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. mars 2026

Oppdragsnummer
64-0043/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lindebergåsen 5D, 1071 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Ali Younes Muslh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2021

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5013823
Forsikret i: Storbrand

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: borettslaget fikset tak på balkonger

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0043/26

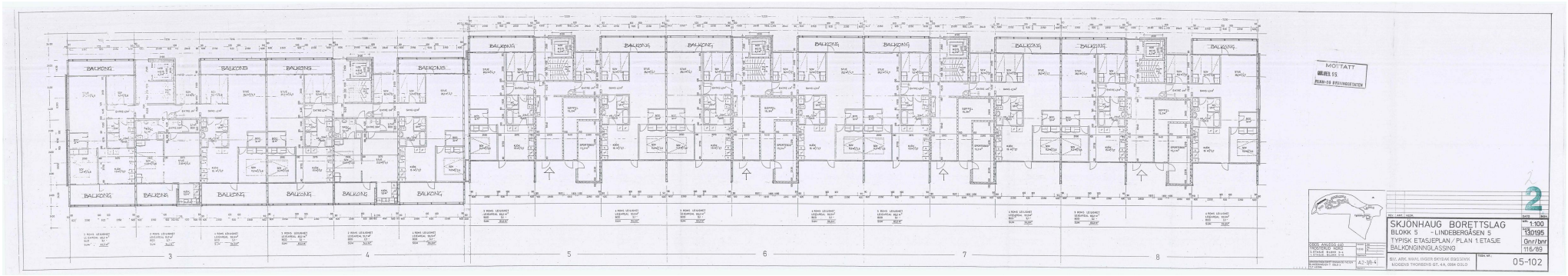
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

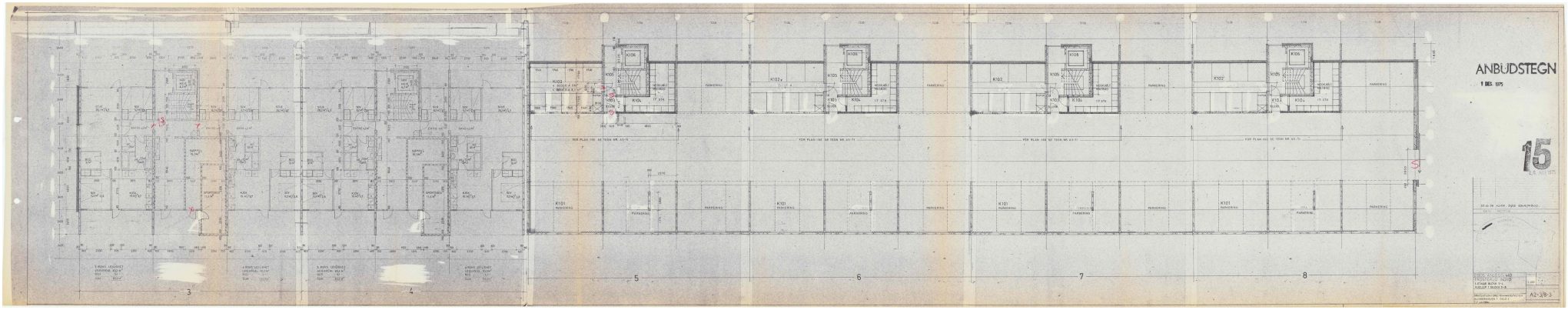
Navn	Dato
ALI YOUNES MUSLH	**2026-03-03**

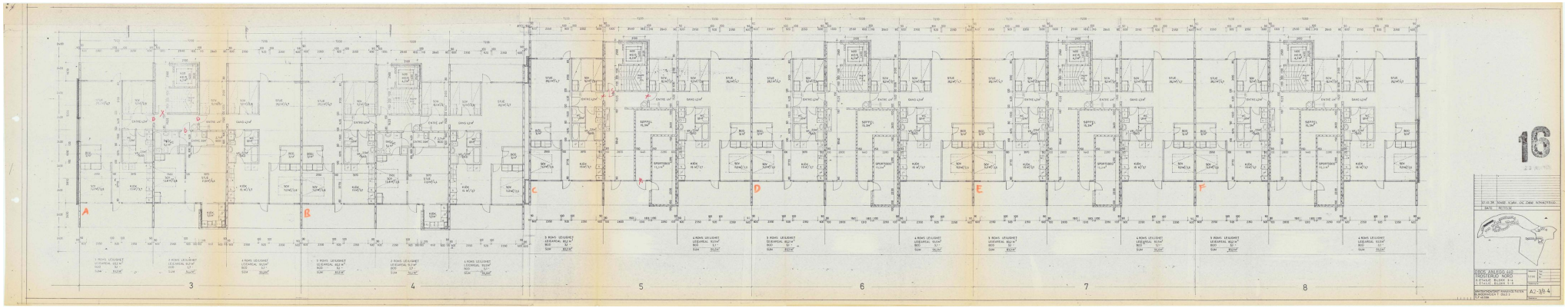
Identifikasjon

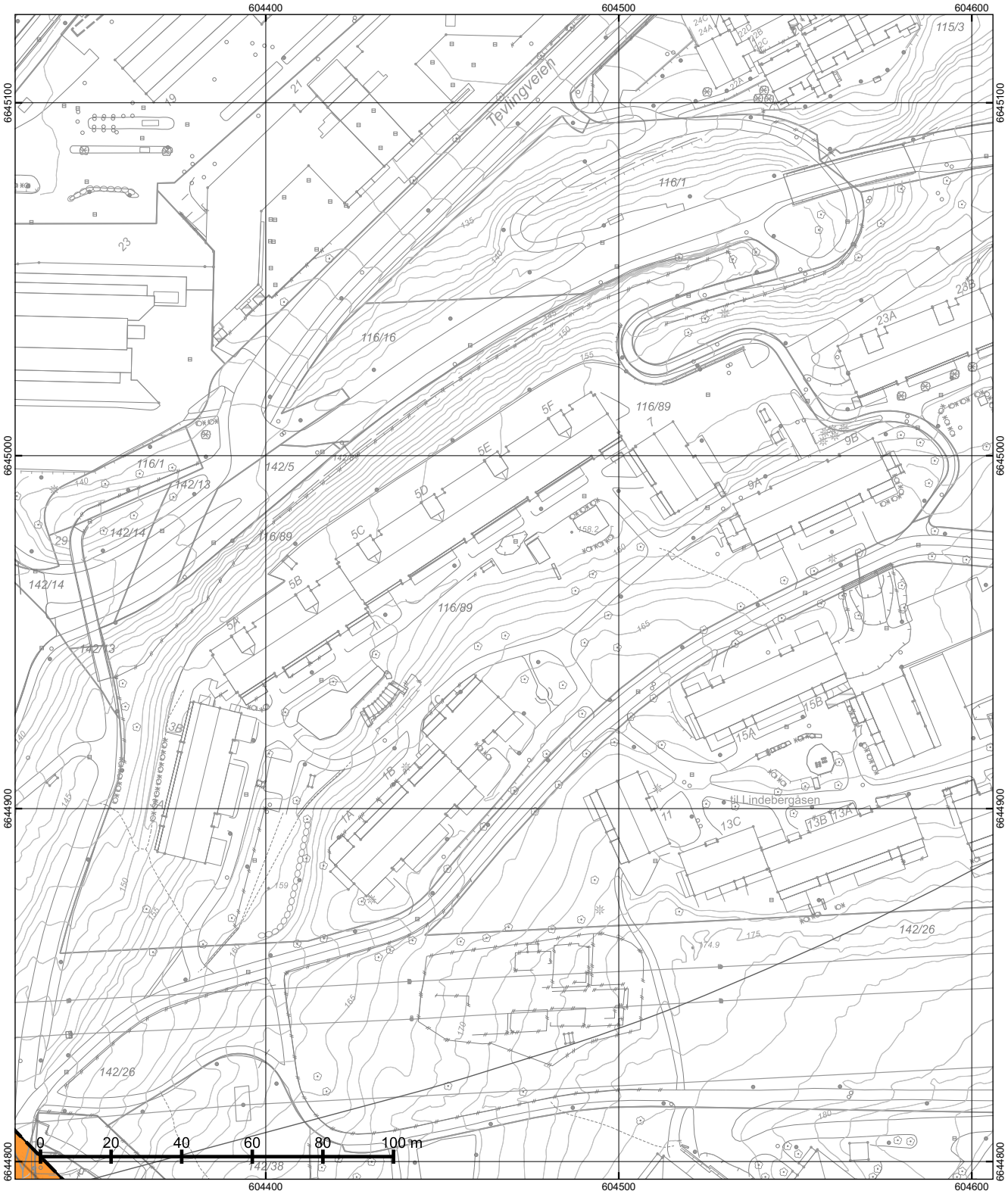
ALI YOUNES MUSLH

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


MOTTATT
BYGNINGSETATEN
SKJØNHAUG BORETTSLAG
BLOKK 5 - LINDEBERGÅSEN 5
TYPISK ETASJEPLAN / PLAN 1.ETASJE
BALKONGINNGLASSING
1:100
130195
Gnr/bnr
116/89
05-102
3
4
5
6
7
8


ANBUDSTEGN
1 DEC. 1975
15
3
4
5
6
7
8


16
A
B
C
D
E
F
3
4
5
6
7
8



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

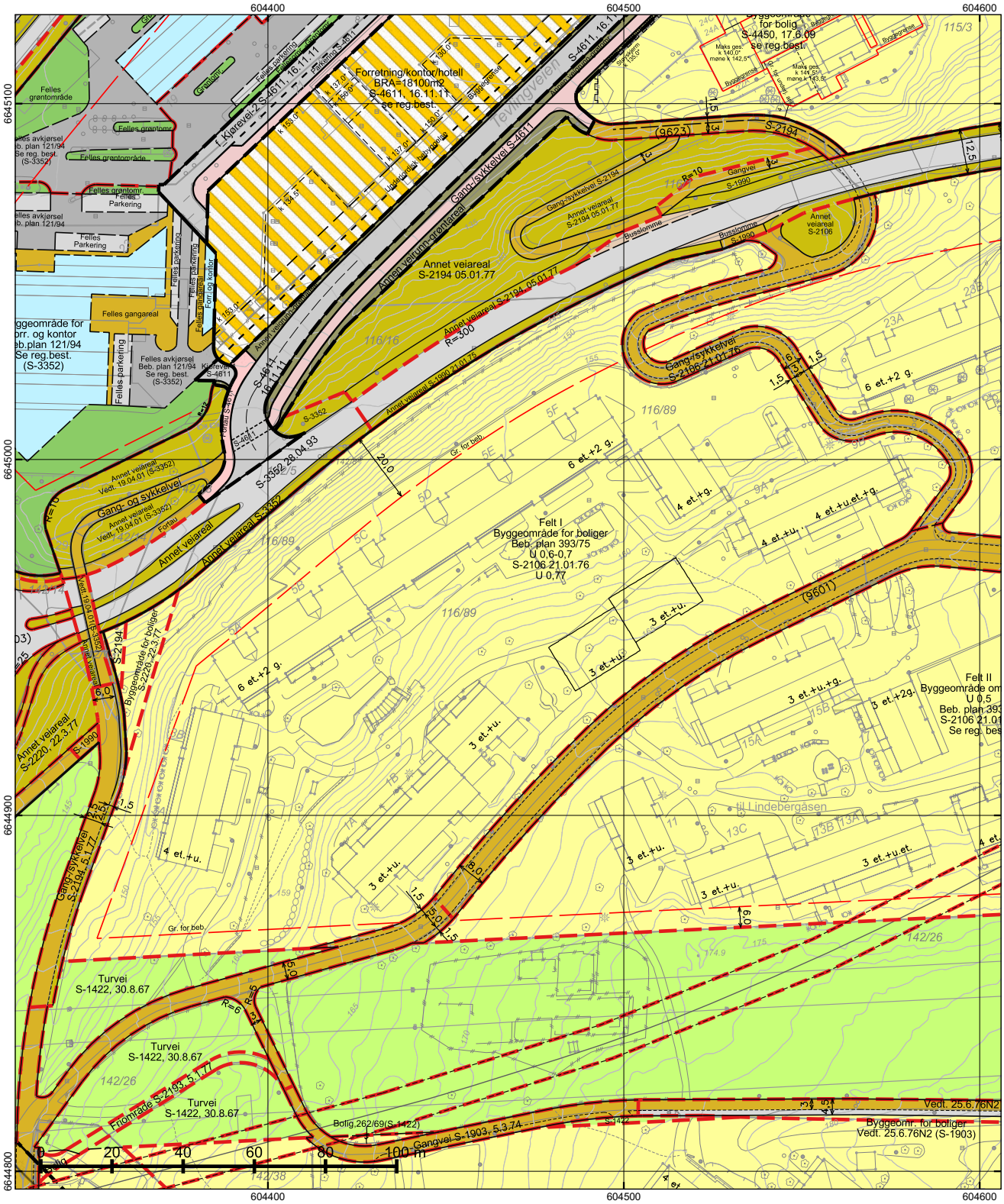
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 126621/ 86484554
Deres ref.: 43234/ SHGI@MSNOP
Adresse: LINDEBERGÅSEN 5D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 116/89

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

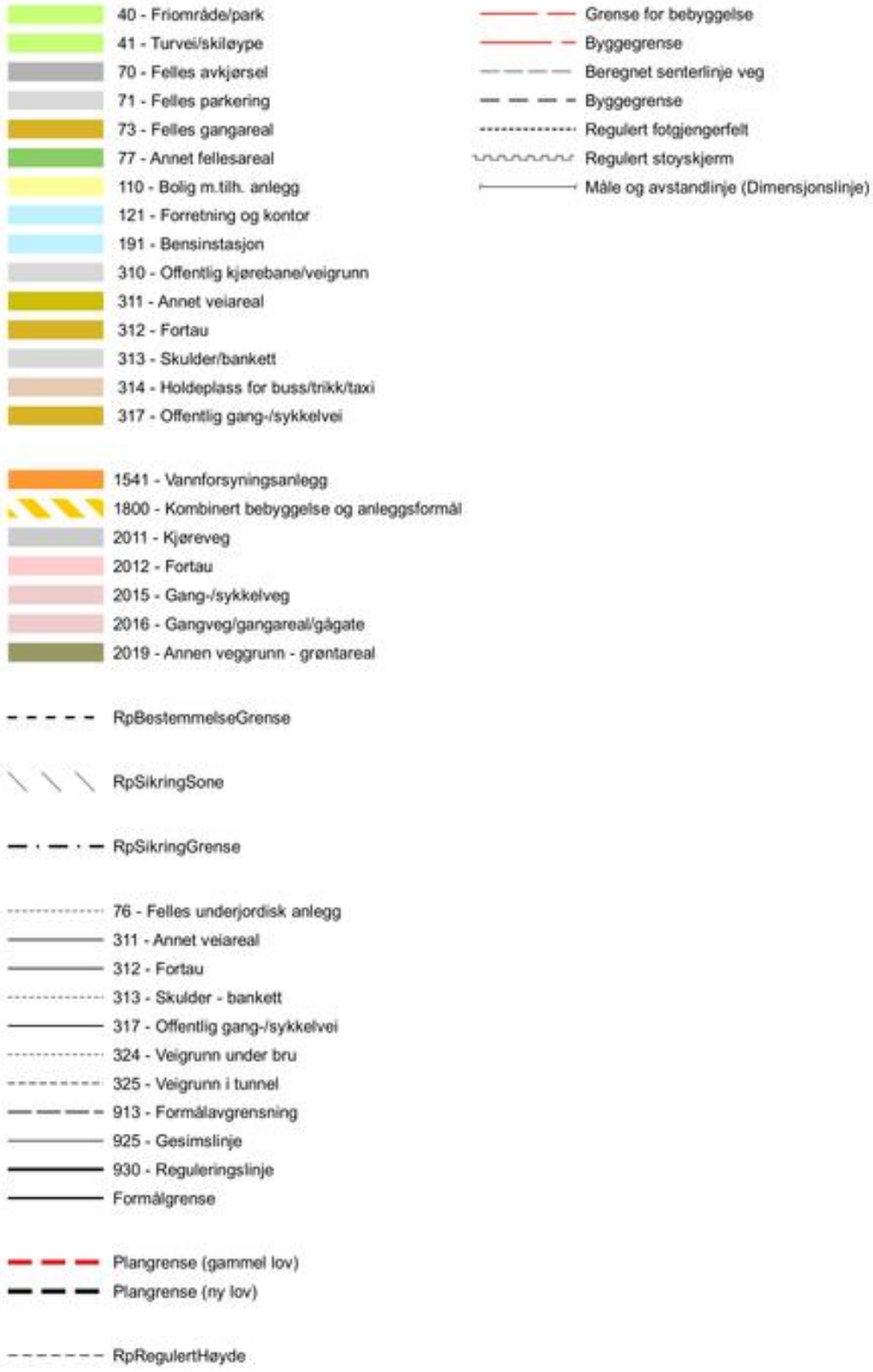
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

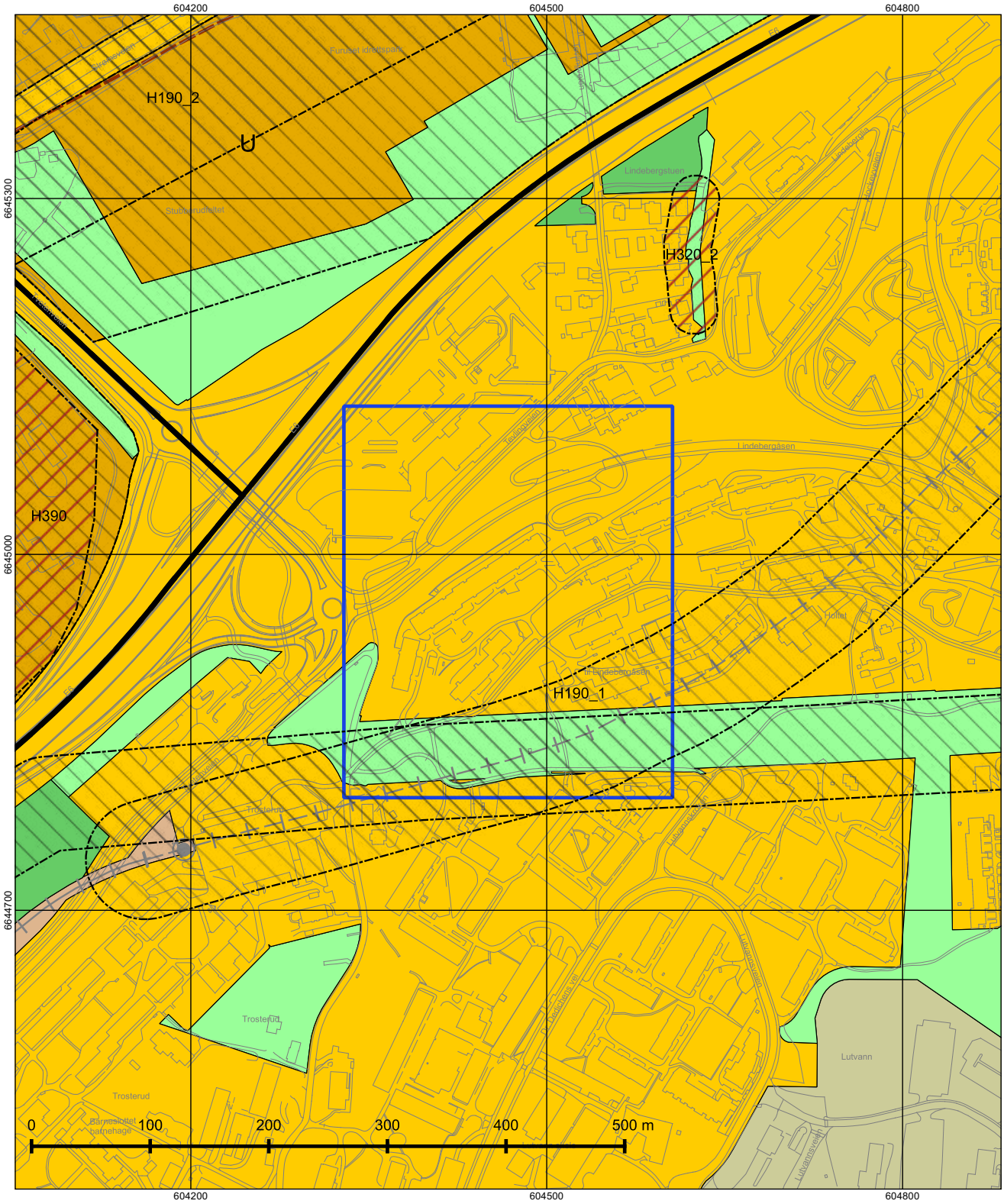
PlottID/Best.nr: 126621/ 86484554
Deres ref.: 43234/ SHGI@MSNOP
Adresse: LINDEBERGÅSEN 5D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 116/89

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 126621/86484554
Deres ref.: 43234/ SHGI@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.

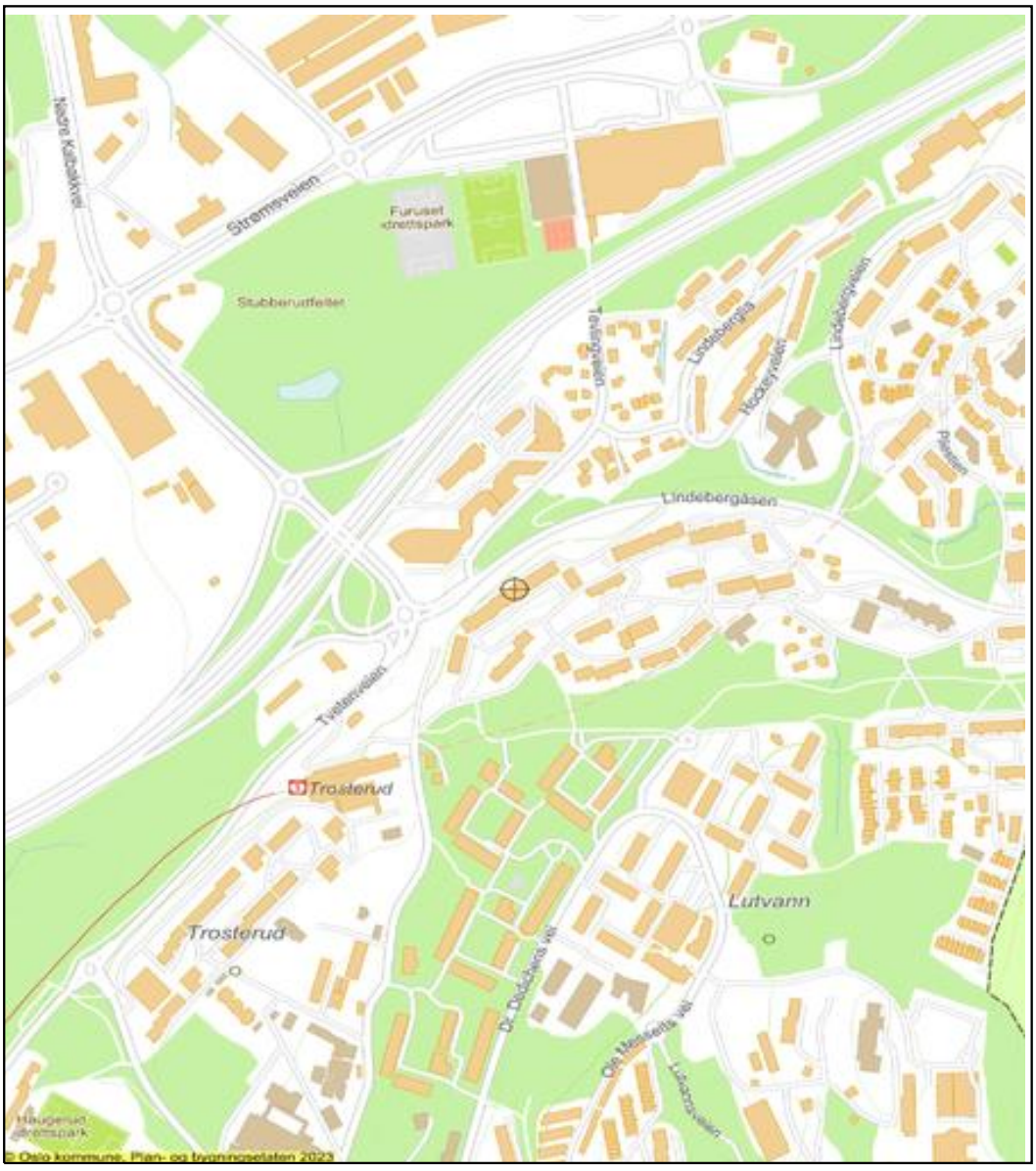
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Lindebergåsen 5 D	**Bydel :**	ALNA
Gnr bnr :	116 / 89	**Skolekrets (2020/2021):**	SKJØNNHAUG



Dato: 02.02.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
23. mars 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.115,bnr.67.Blokk 3-4-5-6-7-8- Lindebergåsen 5

Journalnr.
A-B-C-D-E-F.75/2144

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
17.3.81

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder
Arkitektkontoret Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3

Ansvarshavende
Sivilingeniør Inge N. Dølve, Etterstadsletta 3, Oslo 6

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

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.

Stl. C-15. 4000. ANBYGSD. 2844/74. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arne Andersen
Lindebergåsen 19A
1071 OSLO

Dato: 09.11.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199500405-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LINDEBERGÅSEN 5	Eiendom:	116/89
Tiltakshaver:	Skjønhaug Brl. v/Backe-Mathiesen	Adresse:	Lindebergåsen 19 B, 1071 OSLO
Søker:	Eggesvik, Inger Skybak	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av ferdigmelding fra søker datert 03.11.2011.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.11.2011 av:

Arild R. Johannessen - Saksbehandler
Astrid Myhra - Gruppeleder

Kopi til:
Eggesvik, Inger Skybak, Mogens Thorsens gate 4A, 0264 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sheraz Gilani
LINDEBERGÅSEN 5D

Dato: 02.02.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86484554
7612734

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.116 BNR. 89

Vi viser til bestilling av 20240202 for LINDEBERGÅSEN 5D.

GNR. 116 BNR. 89

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.07.1977.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

23944 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

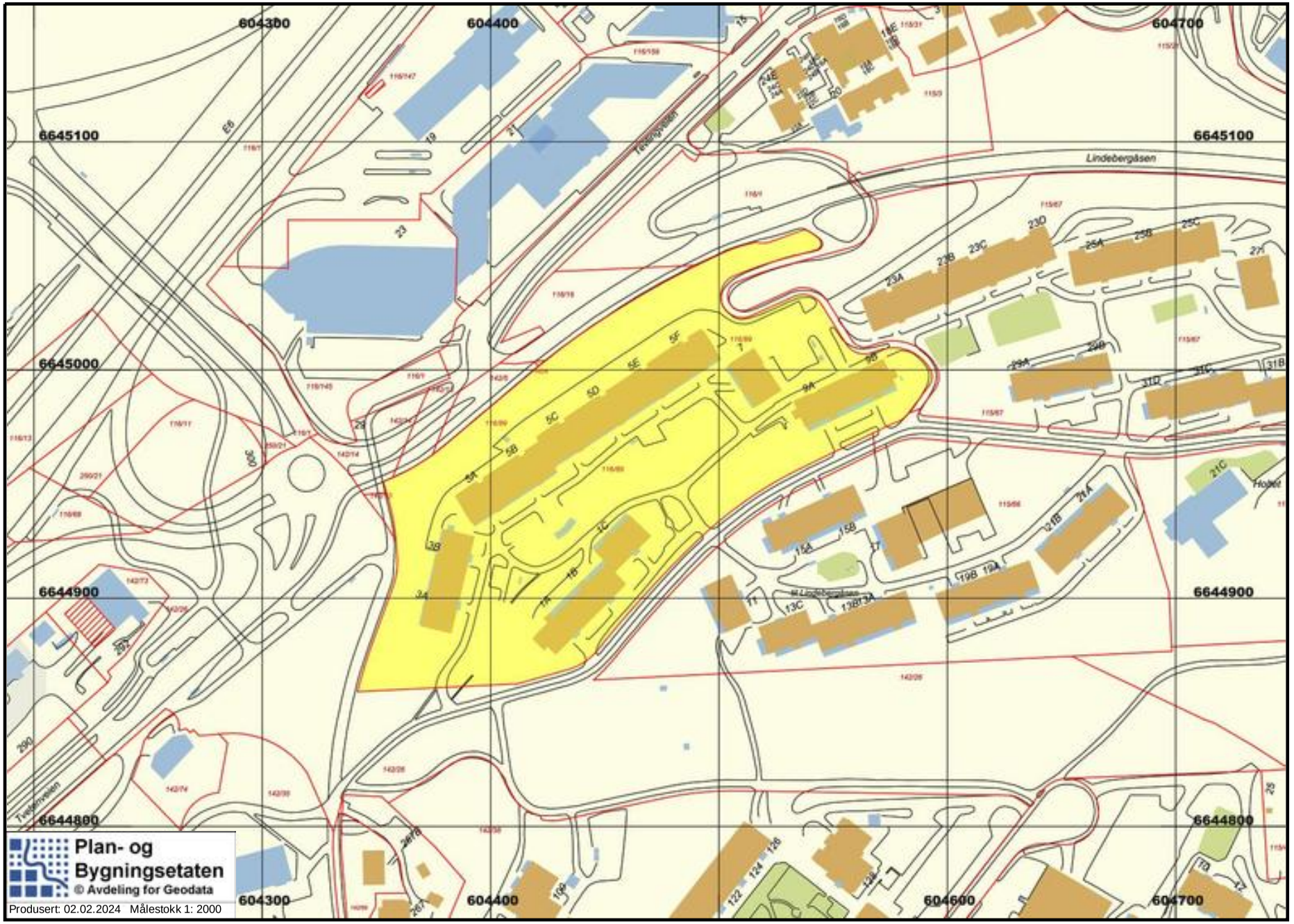
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

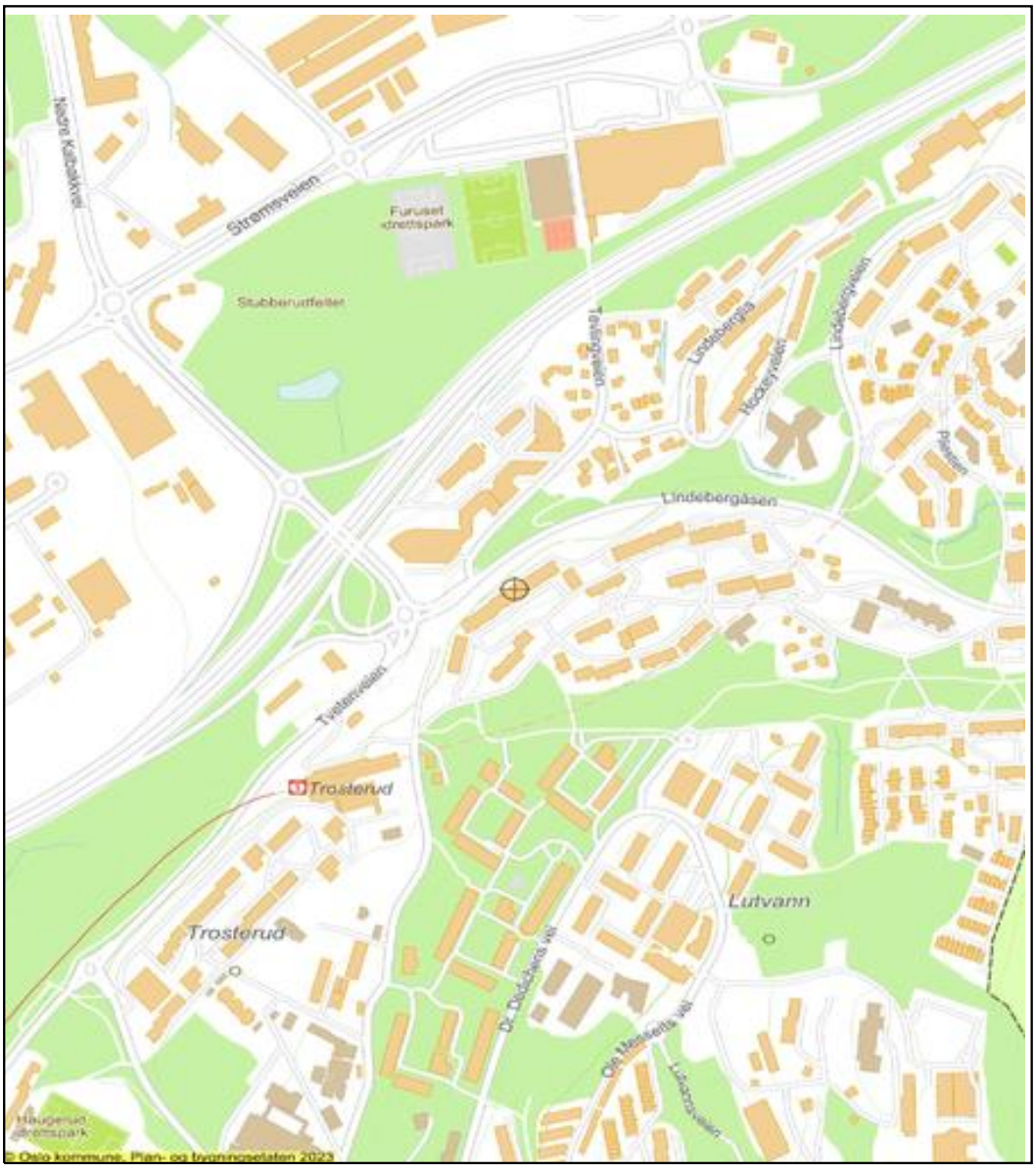
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


604300
604400
604700
6645100
6645000
6644900
6644800
Lindebergåsen
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.02.2024 Målestokk 1: 2000

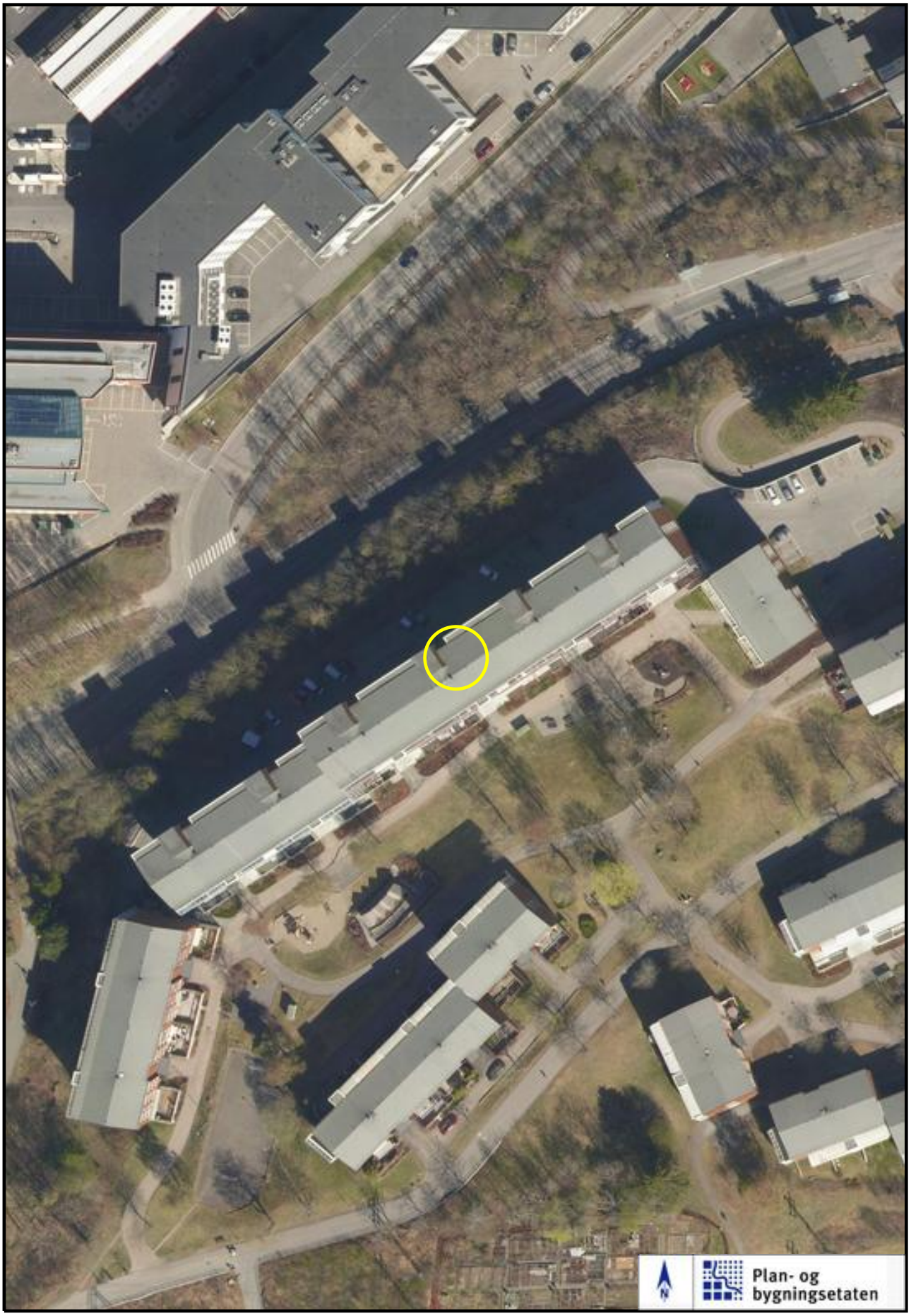
Oversiktskart

Adr.:	Lindebergåsen 5 D	**Bydel :**	ALNA
Gnr bnr :	116 / 89	**Skolekrets (2020/2021):**	SKJØNNHAUG



Dato: 02.02.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Lindebergåsen 5 D Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 02.02.2024

Skatteetaten

Dato
04.02.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 952 283 588 Andelsnr 294

Eiendommens adresse:

Lindebergåsen 5D, 1071 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 984 312
Som sekundærbolig:	kr 3 740 386

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
23. mars 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.115,bnr.67.Blokk 3-4-5-6-7-8- Lindebergåsen 5 A-B-C-D-E-F. Journalnr. 75/2144

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 17.3.81

Bygningens art: Boligblokk

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder: Arkitektkontoret Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3

Ansvarshavende: Sivilingeniør Inge N. Dølve, Etterstadsletta 3, Oslo 6

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

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.

Stl. C-15. 4000. ANBYGSD. 2844/74. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arne Andersen
Lindebergåsen 19A
1071 OSLO

Dato: 09.11.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199500405-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LINDEBERGÅSEN 5	Eiendom:	116/89
Tiltakshaver:	Skjønhaug Brl. v/Backe-Mathiesen	Adresse:	Lindebergåsen 19 B, 1071 OSLO
Søker:	Eggesvik, Inger Skybak	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av ferdigmelding fra søker datert 03.11.2011.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.11.2011 av:

Arild R. Johannessen - Saksbehandler
Astrid Myhra - Gruppeleder

Kopi til:
Eggesvik, Inger Skybak, Mogens Thorsens gate 4A, 0264 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten



Bruk den digitale byggesøknaden for fagfolk:

Raskt, enkelt og komplett

Vi fyller automatisk inn alle eiendomsopplysninger og planer, og gir deg relevante spørsmål for søknaden din.

Du får

- raskere fordeling av søknaden din til saksbehandler
- nyttig veiledning gjennom relevante spørsmål
- lettere komplette søknader

Hva inneholder den digitale byggesøknaden?

I den digitale byggesøknaden kan du søke om

- oppføring av småhus
- oppføring av større bygg
- endring av eksisterende bygg
  - påbygg
  - tilbygg
  - fasadeendring
  - bruksendring
  - balkong
  - loft

I den digitale rammesøknaden er alle spørsmålene tilpasset eiendommen du skal bygge på. Du fyller inn relevante opplysninger om byggeprosjektet, laster opp tegninger og kart som beskriver prosjektet, og lager gjennomføringsplan med ansvarsretter. Du kan lagre underveis og redigere søknaden før du sender den inn.

Alle som har fått en rammetillatelse, kan bruke den digitale byggesøknaden for å søke om igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.
Bruk de digitale søknadstjenestene for byggesaker du allerede er i gang med.

Søk digitalt på **oslo.kommune.no/byggesak**

Vi tilbyr bedriftsbesøk

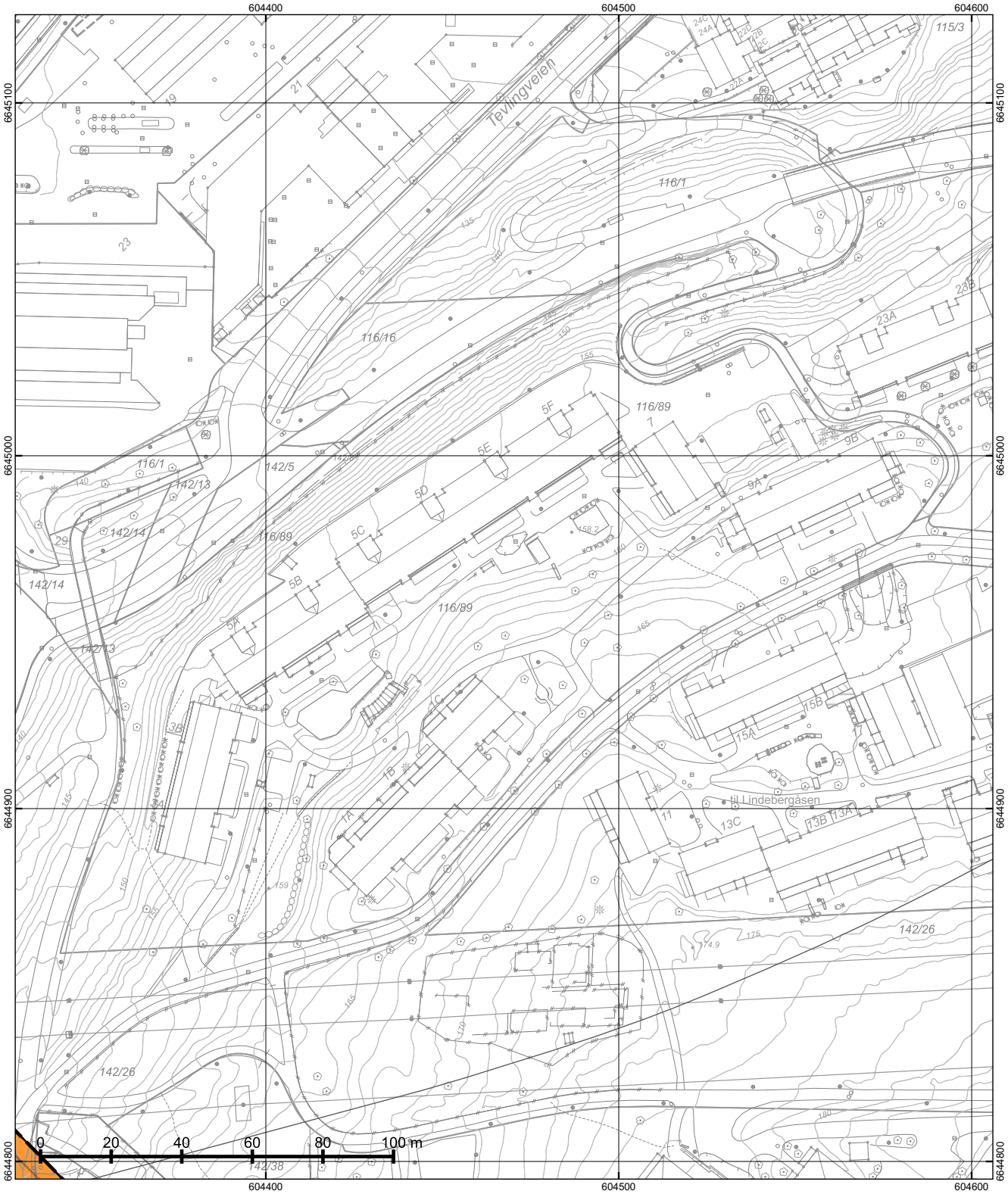
- Ønsker du en demonstrasjon av den digitale byggesøknaden?
- Har du lyst å teste de nye søknadstjenestene våre?
- Ta kontakt på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

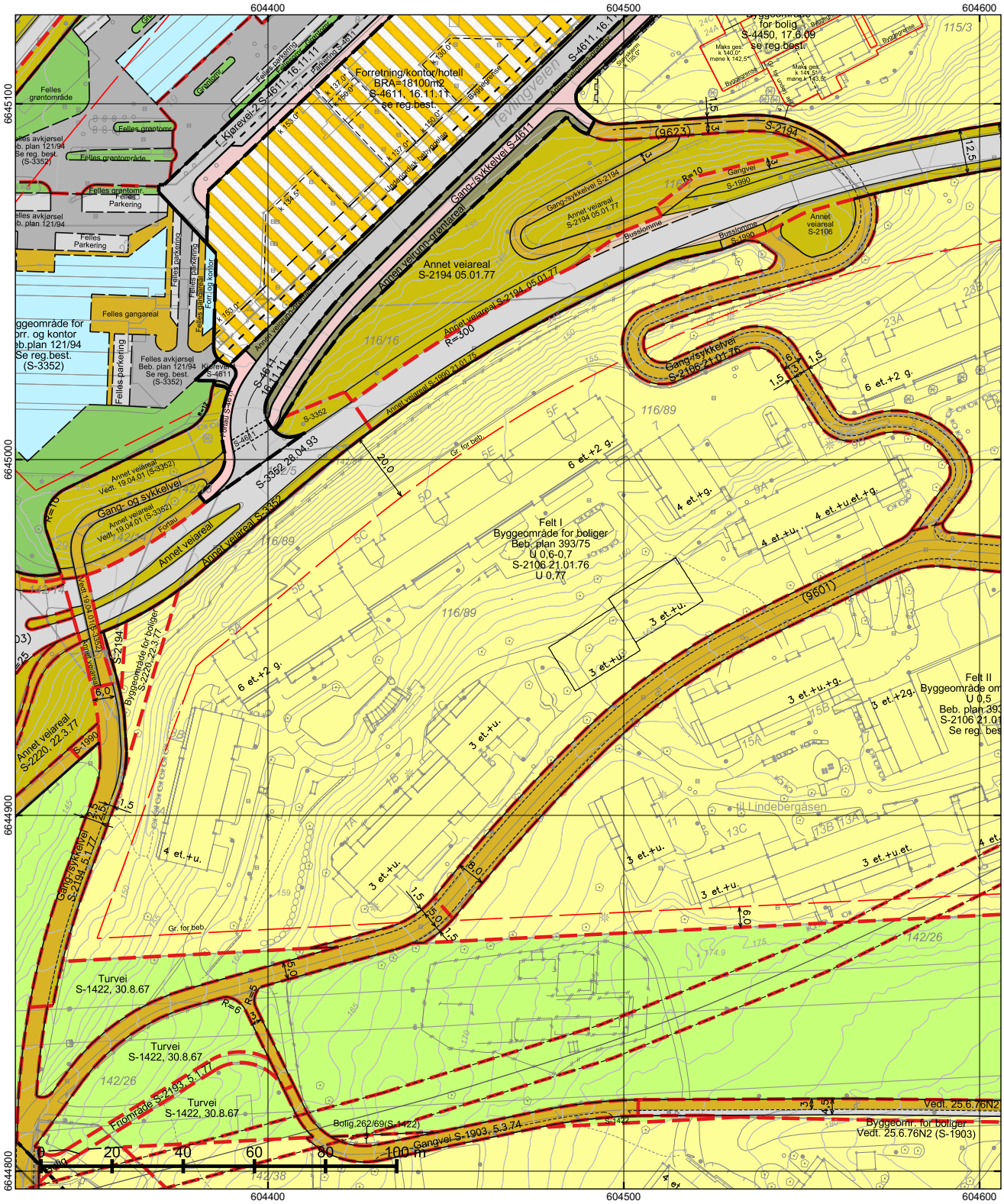
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

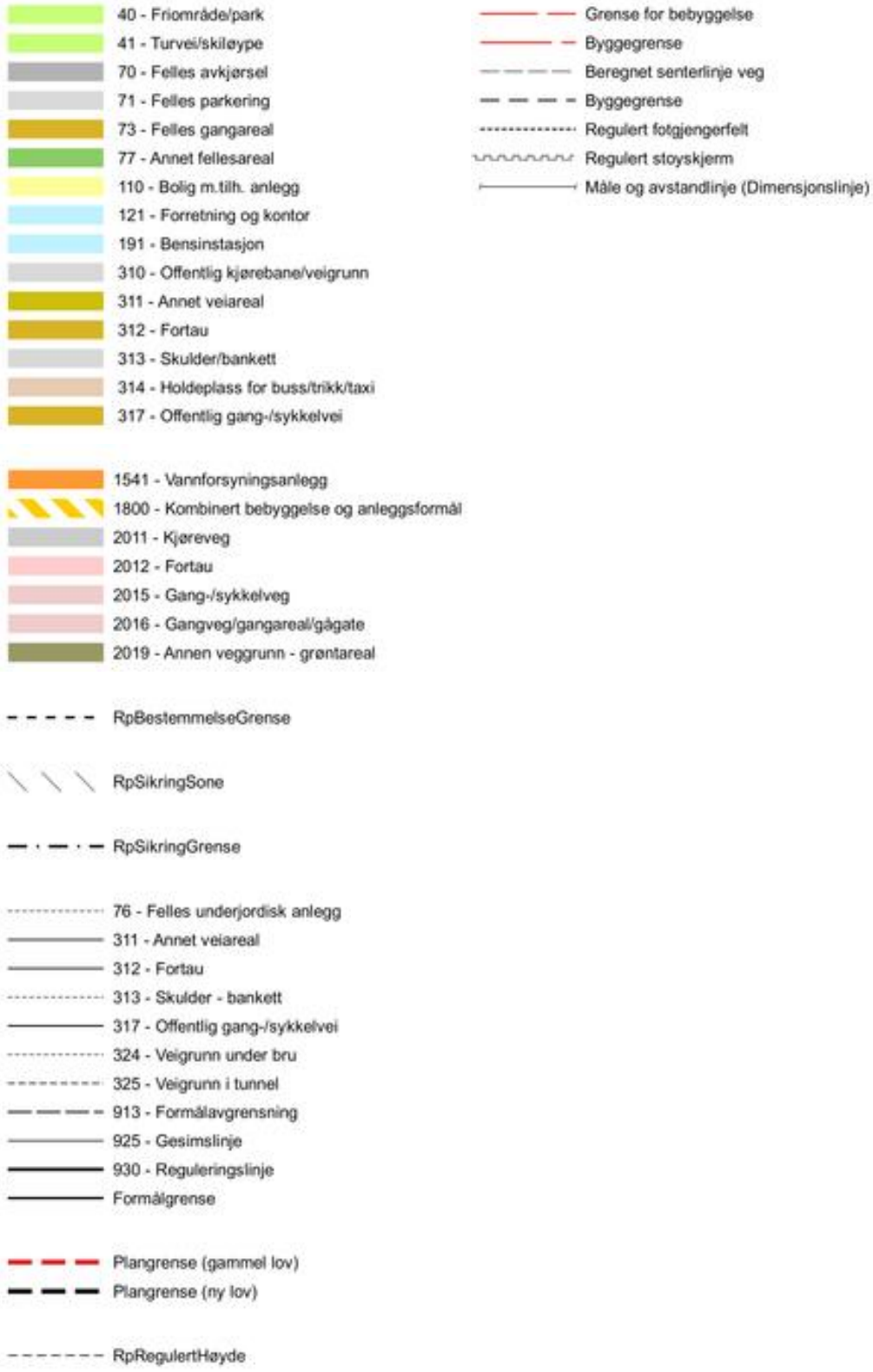
PlottID/Best.nr: 126621/ 86484554
Deres ref.: 43234/ SHGI@MSNOP
Adresse: LINDEBERGÅSEN 5D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 116/89

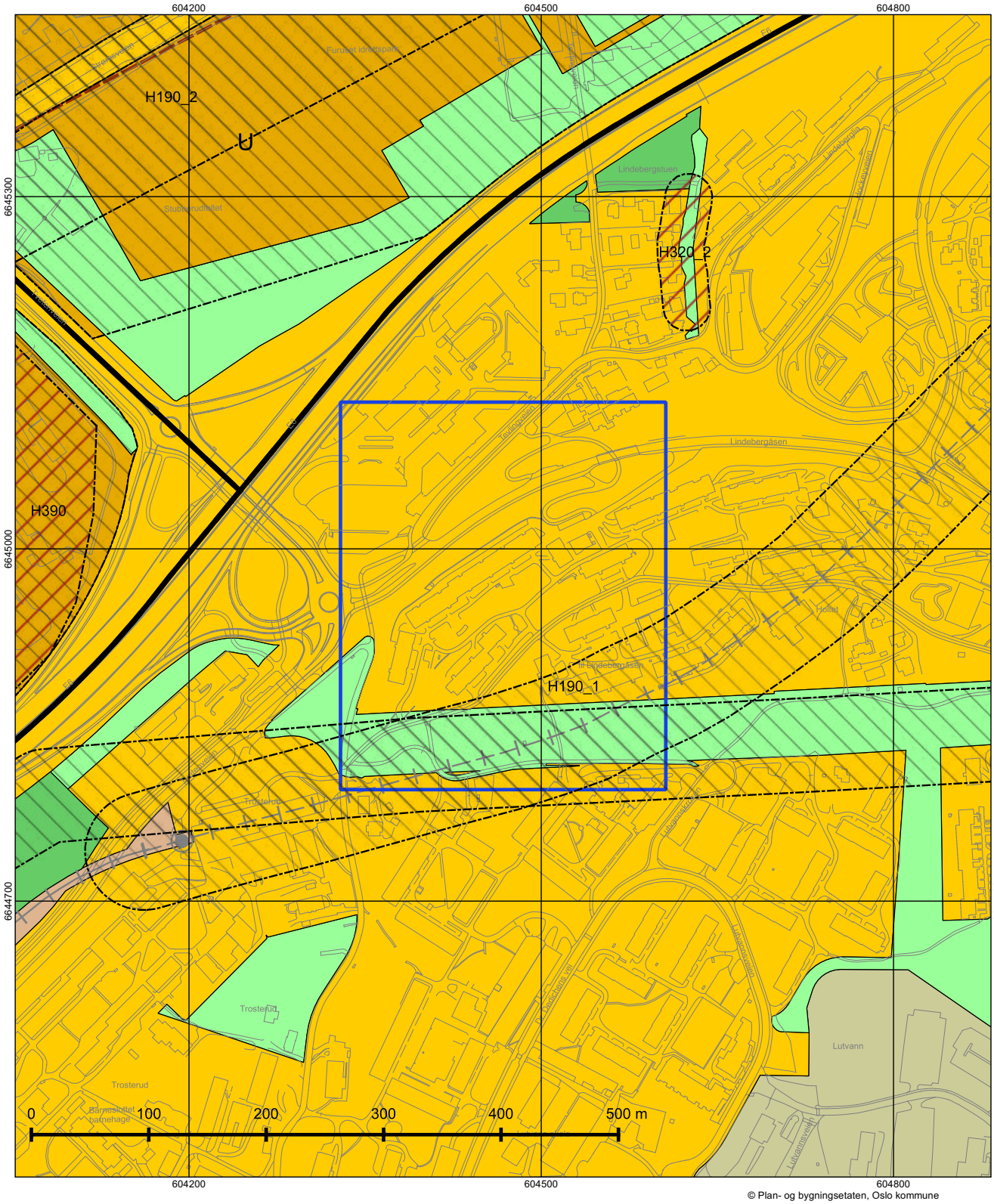
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


604400
604500
604600
6645100
6645000
6644900
6644800
Forretning/kontor/hotell
BRA=18100m2
S-4611, 16.11.11
se reg.best.
Annet veiareal
S-2194 05.01.77
Felt I
Byggeområde for boliger
Beb. plan 393/75
U 0,6-0,7
S-2106 21.01.76
U 0,77
Felt II
Byggeområde for boliger
U 0,5
Beb. plan 393
S-2106 21.01.76
Se reg. best
Byggeområde for bolig
S-4450, 17.6.09
se reg.best.
Turvei
S-1422, 30.8.67
Gang-/sykkelvei S-2194, 5.3.77
Gang-/sykkelvei S-2106 21.01.76
Gangvei S-1903, 5.3.74
Vedt. 25.6.76N2
Byggeområ. for boliger
Vedt. 25.6.76N2 (S-1903)
til Lindebergåsen
Felles grantområde
Felles parkering
Felles gangareal
Annet veiareal
Gang- og sykkelvei
Fortau
Gr. for beb.
Busslomme
Busslomme S-1990
Gangvei
Gangvei S-1990
Annen veigrunn-grøntareal
Gang-/sykkelvei S-4611
Gang-/sykkelvei S-2194
Annet veiareal S-2194 05.01.77
Annet veiareal S-2106
Annet veiareal S-2220, 22.3.77
Byggeområde for boliger S-2220, 22.3.77
Annet veiareal S-1666 21.01.75
Annet veiareal S-3352
Annet veiareal Vedt. 19.04.01 (S-3352)
Fortau S-3352
Kjørevei S-4611
Kjørevei S-3352
Felles avkjørsel Beb. plan 121/94 Se reg. best. (S-3352)
Felles avkjørsel Beb. plan 121/94
Felles grantområde
Felles parkering
Felles gangareal
Felles grantområde for parkering
Felles parkering
Felles grantområde for kontor
Felles parkering
Felles grantområde for kontor
Felles parkering
Felles grantområde
Felles avkjørsel Beb. plan 121/94 Se reg. best. (S-3352)
Felles avkjørsel Beb. plan 121/94
Felles parkering
Felles grantområde
Felles avkjørsel Beb. plan 121/94 Se reg. best. (S-3352)
Felles parkering
Felles grantområde
Felles parkering
Felles grantområde
Felles parkering
Felles grantområde

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 126621/86484554
Deres ref.: 43234/ SHGI@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

39375

Bebyggelsesplan for Trosterud Nord (gnr. 115 bnr. 1 m. fl.

39375 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197502781

Vedtaksdato: 22.10.1975
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Arealer innenfor reg. gr. er def. som S-2106
Knytning(er) mot andre planer: S-2106

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-2106

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 115/1 Trosterud- nordområdet, som reguleres til byggeområdet for boliger, trafikk- område (vei-parkering), tomt for offentlige bygninger (skole og barneinstitusjon) og friområde (turvei).

Vedtaksdato: 21.01.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601202
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 20994, V050476, V040376N3, V061277N2, 39375

Dokumentet består av 2 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

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for gnr. 11, bnr. 1 m.fl., Trosterud-nordområde som reguleres til byggeområde for boliger, trafikkområde (vei-parkering), tomt for offentlige bygninger (skoler og barneinstitusjon) og friområde (turvei) - Oslo kommune.

§ 1. Reguleringsplanen omfatter følgende områder:
1. Byggeområder for boliger, felt I-VI
2. Byggeområder for offentlig bygninger
3. Friområder
4. Trafikkområder (veier, gang/sykkelveier/parkerings- plass).

§ 2. Boligfeltene:

Felt I kan bebygges med en utnyttelsesgrad inntil 0,6 til 0,7. Bebyggelsen kan oppføres inntil 8 etasjer pluss 2 garasjeetasjer.

Felt II kan bebygges med en utnyttelsesgrad på inntil 0,5. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer pluss 2 underetasjer.

Felt III kan bebygges med en utnyttelsesgrad på inntil 0,5.

Bebyggelsen oppføres i inntil 8 etasjer pluss 2 garasjeetasjer.

Felt IV kan bebygges med en utnyttelsesgrad på inntil 0,35. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer pluss garasjeetasje og underetasje.

Felt V kan bebygges med en utnyttelsesgrad på inntil 0,45. Bebyggelsen kan oppføres med inntil 4 etasjer pluss garasjeetasje og underetasje.

Felt VI 6 private og én kommunal tomt tillates bebygget i inntil 2 etasjer og med utnyttelsesgrad inntil 0,2.

§ 3. Planen omfatter 3 tomter for offentlig bebyggelse hvor det skal innpasses 3 barneinstitusjoner (gulvflate ca. 500 m2), en barneskole (gulvflate ca. 2200m2) og en byggelekeplass. Maksimal byggehøyde for skolen er 3 etasjer.

§ 4. Fellesbestemmelser

1. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise bl.a. eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, opparbeidelse av arealer for lek, rekreasjon m.v. samt veier, gangveier og parkeringsareal, jfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 nr. 3 for Oslo kommune.
   Den eksisterende allé i boligfelt III skal søkes bevart.
2. Nettstasjoner skal innpasses i samråd med Oslo lysverker.
3. Gangveiene kan kun benyttes til absolutt nødvendig kjøretrafikk til boliger og institusjoner. Hertil regnes trafikk av f. eks utrykningsbiler, biler for renovasjon og vedlikehold og biler for flytte- og varetransport.
4. Før søknad om byggetillatelse innsendes for én eller flere bygninger på feltene I - V, skal bygningsrådet ha vedtatt bebyggelsesplan for hele området.

Oslo

S-2220

Endret reguleringsplan for toplankrysset Djupdalslinjen (E-6) Tvetenveien, samt for bygge-område for boliger og spesialområde (nettstasjon).

S-2220 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.03.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701328
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-2194

Endret reguleringsplan for vei 3452 med tilstøtende gang/ sykkelvei i området mellom Djupdalslinjen og nordre Trosterud.

S-2194 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.01.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701361
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 440
SKJØNHAUG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SKJØNHAUG BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 18:00, Storstua, Lindebergåsen 15.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Forretningsorden

Taletid vil bli begrenset til 2 min pr. innlegg pr. møtedeltaker og maksimum 2 innlegg pr. sak

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forbud mot varmepumper
8. Endring av vedtektene for bruksoverlating
9. Montere avtrekk fra kjøkkenventilatorer direkte ut i friluft
10. Borettslagets avtale med IKT Elektro
11. Komprimatorcontainer og komprimatorbil på dugnader
12. Innkjøp av robotgressklippere
13. Velferdsutvalgets rolle og organisering
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valgkomitè
17. Redaksjonsmedlemmer til Skjønnskriften

18. Medlemmer til velferdsutvalget
19. Medlemmer til utomhusutvalget

Med vennlig hilsen,
Styret i SKJØNHAUG 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

Tormod Nygaard er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 0440 Skjønhaug Borettslag.pdf
2. 0440 Skjønhaug brl årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 340 000,-.

Styrets innstilling

Godtgjørelsen er den samme som den har vært de siste årene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 340 000,-

Sak 7

Forbud mot varmepumper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret er kjent med at det er montert varmepumper på enkelte balkonger. Noen har fått tillatelse av tidligere styrer uten at det er laget noen retningslinjer for montering og bruk av varmepumpe. Det finns også tilfeller der andelseiere har montert varmepumpe uten at det er søkt om tillatelse.

Det viser seg at varmepumper ikke skal monteres på innglassede balkonger da det vil medføre økt fukt på egen balkong og sannsynligvis også nabobalkong(er). Styret har bestilt en rapport fra sakkyndig ingeniør som sterkt fraråder montering av varmepumper på innglassede balkonger.

Styret har også mottatt forslag fra andelseier Muhammad Zahid Iqbal om forbud av varmepumper:

Forbud mot installasjon av varmepumper på innglassede balkonger:

Varmepumper drenerer mye kondensvann og blåser ut store mengder luft, noe som forårsaker kondens og bidrar til fuktskader og mugg. Siden balkongene mangler egnet infrastruktur for drenering, kan dette føre til store skader på bygget og økte vedlikeholdsproblemer. Det foreslås derfor et forbud mot installasjon av varmepumper i innglassede balkonger i borettslaget.

Med vennlig hilsen,
Muhammad Zahid Iqbal

Med bakgrunn i dette fremmes det 2 forslag (Krever minst 50% flertall)

Styrets innstilling
Et flertall i styret er for totalforbud av varmepumper, mens mindretallet mener at varmepumpe kan godkjennes på åpne terrasser.

Forslag til vedtak 1
A) Varmepumper er ikke tillatt i borettslaget. B) Husordensreglene endres ved at det legges til et nytt punkt/setning. Det er ikke tillatt å montere varmepumper i borettslaget. Vedtaket har ikke tilbakevirkende kraft. (før 2025)

Forslag til vedtak 2
A) Varmepumper er ikke tillatt å montere på innglassede balkonger. B) Husordensreglene endres ved at det legges til et nytt punkt/setning. Det er ikke tillatt å montere varmepumpe på innglassede balkonger. Vedtaket har ikke tilbakevirkende kraft. (før 2025) Andelseier skal søke styret om tillatelse til å montere varmepumpe hvis utedelen monteres på åpen terrasse. Ved evt. innglassing senere, må varmepumpen fjernes.

Sak 8

Endring av vedtektene for bruksoverlating

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Lov om borettslag er endret mht. reglene for bruksoverlating.

§ 5-4.Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. **I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.**

Som følge av dette må vedtektene for borettslaget endres da alle borettslag er underlagt Lov om Borettslag. Punkt 1 skal det ikke stemmes over, men mer til orientering til generalforsamlingen.

Punkt 2 skal det stemmes over (Krever 2/3 flertall)

Nytt punkt 4-2 (7)i vedtektene

1. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn pr. år uten å søke styret om tillatelse

Forslag til vedtak
2. Andelseier skal varsle styret om slik overlating og oppgi hvor mange døgn boligen er overlatt til andre.

Sak 9

Montere avtrekk fra kjøkkenventilatorer direkte ut i friluft

Forslag fremmet av:
Ida Elise Haukum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har per i dag kjøkkenvifte med kullfilter. Synes dette er en dårlig løsning da det til tider er ekstrem matlukt i oppgangen. Merker det selv, får kommentarer på det ved besøk og er ubehagelig ved for eksempel visninger.

Ønsker mulighet for at leilighetene kan få uttrekk til kjøkkenvifte helt ut. (siden det ikke er lov å koble til felles avtrekksrom eller hva det heter pga brannfare) Skjønner at dette koster penger da det må borres i mur/fasade, men kanskje det kunne vært mulig å hente inn tilbud slik at de som ønsker kan betale for dette om det ikke kan bli en del av felles budsjett.

Begrunnelse: Til tider ekstrem matlukt og dårlig ventilasjon i oppganger.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke dette forslaget da det ikke kan forsvares at borettslaget skal bruke mye penger på et slikt tiltak og vi vet heller ikke konsekvensene av hvordan ventilasjon etc. påvirkes. Det kan heller ikke forventes at den enkelte andelseier vil bekoste dette selv og hvis man skal få tiltenkt effekt slik forslagstiller ønsker, må alle leilighetene ha denne løsningen.

Forslag til vedtak

Ønsker at det sees på muligheter for/hentes inn tilbud angående å sette opp avtrekk på kjøkkenet ut av vegg (altså kjøkkenvifte som fører damp og matos til utsiden av bygg).

Sak 10

Borettslagets avtale med IKT Elektro

Forslag fremmet av:
Bente Lill Mortensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har brukt IKT Elektro ved et par anledninger og er ikke fornøyd med jobben de har gjort. De har heller ikke en løsning for å overføre dokumentasjon av jobbene de gjør; inn i Boligmappa. Boligmappa blir mer og mer viktig og det er et sterkt ønske om at borettslaget undersøker muligheten for å bytte leverandør av EL-tjenestene og da til en som også bruker Boligmappa for dokumentasjonen.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget slik det er angitt da bruk av leverandører er frivillig og det også er fullt mulig å legge inn dokumentasjon selv gratis på Boligmappa. I følge IKT er det en forholdsvis stor kostnad for leverandører å kunne bruke denne tjenesten og det vil påvirke prisene fra dem. De har heller ikke mye spørsmål og ønsker om dette. Reforhandling av alle leverandøravtaler er noe et hvert styre bør gjøre fra tid til annen og da kan også dette med Boligmappa være et av utvalgskriteriene.

Forslag til vedtak

: Styret undersøker og vurderer bytte av elektro-installatør for tjenestene i borettslaget. Et av utvalgskriteriene skal være at de har løsninger for å overføre dokumentasjon til Boligmappa.

Sak 11

Komprimatorcontainer og komprimatorbil på dugnader

Forslag fremmet av:
Bente Lill Mortensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kan komprimatorbil kuttes ut på dugnadene og at bare container ved vaktmestergarasjen benyttes? Dette for å evt. kunne spare penger for borettslaget.

Styrets innstilling

Utgiftene til komprimatorbil og containerne deles med Reistad Borettslag 60/40. Komprimatorbiler på dugnadene er nødvendig når man ser på de store mengdene med «søppel» som settes ut av andelseierne. Hvis dette opphører, vil det bli mye mer diverse avfall og gjenstander som vil bli hensatt i fellesarealer. Forslaget støttes ikke

Forslag til vedtak

Styret gis i oppdrag å vurdere og se på løsningene for avfallshåndteringen i borettslaget og spesielt praksisen med bruk av egne komprimatorbiler på dugnadene.

Sak 12

Innkjøp av robotgressklippere

Forslag fremmet av:
Bente Lill Mortensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at det skal ses på muligheten for innkjøp av robotklippere for de pengene som borettslaget har blitt tildelt fra Obos som miljømidler (80 000 kr)

Jeg synes det er altfor mye støy knyttet til plenklipping og vedlikeholdet ute og i tillegg vil det være bra for miljøet og å kunne spare penger til vedlikehold av maskiner og også drivstoff.

Styrets innstilling

Det er mange forhold som gjør at det ikke er en løsning å gå over til robotklippere·

-Pris for proffe klippere koster fra 100-400000 kr

· Uansvarlig å la klippere gå rundt uten tilsyn ift. barn og dyr

· Risiko for hærverk og tyveri

· Flere områder som ikke er egnet for robotklippere

Styrets innstilling: Forslaget støttes ikke

Forslag til vedtak

Det kjøpes inn robotklippere såfremt dette er praktisk mulig og disse erstatter i størst mulig grad maskinklipperne av ulike størrelser.

Sak 13

Velferdsutvalgets rolle og organisering

Forslag fremmet av:
Velferdsutvalget v/ Bente Lill Mortensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi i velferden skal være selvkonstituerende slik som før og som tidligere vedtatt på generalforsamling.

Vi skal

· Ha egen bankkonto og kort og pengene som kommer inn skal vi disponere selv og kunne handle selv

· Vi skal være organisert under styret og ikke under driftsleder/vaktmester'-ha egen kontaktperson i styret

· Vi skal ha tilbake telefon og e-post-konto som nå brukes av driftsleder ifm utleie av storstua

· Vi vil styre storstua og ha kontroll på den

· Vi vil ha ansvaret for utleie av storstua

· Vi har klaget på vaskingen, ting som mangler og blir borte

· Vi har hatt møte med styret for å ta opp samarbeidsproblemene med driftsleder og vi er ikke fornøyd med at vi ikke får gehør hos styret.

· Vi skal levere rapport som tidligere

· Vi skal ha velferdskassa tilbake

· Styret har konto og penger som velferdsutvalget har samlet inn'

· Styret overkjører oss

· Det er satt på nye kodelås på ytterdør og dør inn til lageret.

· Vi blir ikke hørt av styret for å finne gode løsninger for videre samarbeid

· Vi får ikke kjøpe inn nye møbler for pengene vi har samlet inn/tjent inn

· Det er opprettet Vipps og vi får ikke ta imot kontanter. Hvilken konto går disse pengene på og hva brukes de til?

· Vi er beskylt for å betale Trylle-Mette svart- det har vi ikke gjort!

· Vi føler vi ikke har tillit fra styret lengre og det etter føringer fra driftsleder

Styrets innstilling

Kommentar fra styret: På spørsmål fra styret til forslagsstiller om hvorvidt hele velferdsutvalget står bak dette forslaget, fikk vi til svar at forslaget er, sitat: «fra oss i velferdsutvalget».

Styret fraråder sterkt at årsmøtet stemmer for dette forslaget. Vi har en ordning som fungerer godt med oversiktlige løsninger for betaling elektronisk og det å tillate at kontanter skal kunne brukes, er spesielt viktig å fraråde. **Velferdsutvalgets innkjøp og utgifter dekkes av borettslaget. Egen bankkonto for velferdsutvalget ble avsluttet i september 2024 etter anmodning fra to av de andre velferdsutvalgets medlemmer**.

Velferdsutvalget sa i fra til tidligere styre i 2023 om at de ikke ville fortsette med utleieansvaret da det var for vanskelig å ha kontroll på det. Derfor ble det opphold av utleie i ca. 2 måneder i 2023. Videre ble det besluttet på årsmøtet i 2024 at ansvaret og håndteringen av utleie skulle være en betalt tjeneste.

Påstanden om at driftsleder instruerer/legger føringer for styret, faller på sin egen urimelighet.

For øvrig vil styret også kommentere denne saken i årsmøtet 2. april.

Forslag til vedtak

Velferdsutvalget får tilbake ansvaret for utleie av storstua og også de andre ordninger som velferdsutvalget hadde før.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Samir Jelin

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Erik Kristiansen

  Styrets begrunnelse for innstillingen: Han har bred og lang erfaring etter å ha vært ansatt i Reistad Borettslag 25 år og ansatt i Skjønhaug Borettslag rundt 10-15 år med av og på perioder, og dermed opparbeidet seg kunnskap om borettslaget som gjør han til en ressurs for styret i de fleste situasjoner.

  Sitter med mye kunnskap om driften i borettslagets både administrativt og driftsmessig.

  Han sier seg villig til ikke å ta ut noe styrehonorar i sitt verv hvis han blir valgt, dette vil være en del av hans nåværende lønn.
- Thanh Nhan Ao
- Tormod Nygaard

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

- Monica Berge

  Monica innstilles for et år, av hensyn til kontinuiteten i styret

Sak 15

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:

- Samir Jelin

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

- Tormod Nygaard

Sak 16

Valgkomitè

Roller og kandidater

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

- 3 ?
- Lill-Bente Mortensen
- Thanh Nhan Ao

Sak 17

Redaksjonsmedlemmer til Skjønnskriften

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Arild Moe
- Helge Kolle
- Jan Roar Nilsen
- Sigurd Moe Hetland
- Tormod Nygaard

Sak 18

Medlemmer til velferdsutvalget

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- June Soleng
- Lill-Bente Mortensen
- Mette Romset
- Susann Nashat

Sak 19

Medlemmer til utomhusutvalget

Roller og kandidater

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

- Jan Ragnar Setsaas
- Ray Håkon Sandholm
- Rita Helstad

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Etter ekstraordinært årsmøte 27. juni har styret bestått av følgende tillitsvalgte.

Leder Rolf Arne Bertheussen Nestleder Arild Moe Styremedlem Hashar Aziz (HMS kontaktperson) Styremedlem Filip Norum Ruud Styremedlem Tormod A Nygaard

Kontaktinformasjon

Styret Styret har kontor i Lindebergåsen 13 C. Kontortiden er på første mandag i måneden kl. 17.30-18:30. Styret kan kontaktes på telefon 41238259 eller e-post: skjonhaug@styrerommet.no Styret kan også kontaktes via Vibbo

Vibbo Styret henstiller til at alle beboere logger inn på vibbo.no og bruker denne portalen som informasjons- og kommunikasjonskanal. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og nyttig informasjon fra styret. Dette er også en portal som beboere selv kan legge ut oppslag på.

STYRETS ARBEID

Styremøter

Det er i 2024 avholdt 14 ordinære styremøter i tillegg til konstituerende møter, budsjettmøte og regnskapsmøte. 113 saker er behandlet.

I tillegg har styreleder og nestleder vært med på mange prosjektmøter og befaringer knyttet til de store prosjektene som er gjennomført i 2024.

Informasjon og kommunikasjon

Styret publiserte 3 utgaver av «Nytt fra styret» i 2024. I tillegg er det publisert et stort antall oppslag på Vibbo om ulike temaer. Det ble i september avholdt beboermøte med orientering om økonomi, pågående prosjekter og planer for 2025.

Beboeraktiviteter

Viser til rapport fra Velferdsutvalget

HMS

HMS- kontrollrunde samt kontroll av lekeplasser er gjennomført. Det er publisert/delt ut mye informasjon om brannvern og brannforebyggende tiltak til beboerne.

Forsikringssaker – skader

Det har i 2024 vært kun to forsikringsskader meldt inn. Dette er et betydelig lavere antall enn tidligere og noe som er svært gledelig. Selv om det var varslet at forsikringer generelt kom til å stige ganske kraftig fra 2025, har ikke denne økningen kommet foreløpig for borettslaget. Lavt antall forsikringssaker er sannsynligvis en vesentlig årsak til dette.

Uønskede hendelser

Bortsett fra èn alvorlig hendelse på sommeren som involverte politi og helse; har det ikke vært andre alvorlige hendelser. Vært et par tilfeller av hærverk/skader på garasjeporter.

Vedlikehold og prosjekter

· Det er blitt lagt gulvbelegg i alle resterende oppganger bortsett fra i nr. 5.

· Byttet heiswirer i alle heisene i nr. 5

· Byttet varmekabler og lagt en del nye i takrenner og nedløpsrør i nr. 5

· Oppgradering av alle små sikringsskap i garasjene

Større prosjekter

· Rehabilitering av garasje G5/1

· Utskifting av alle balkongtak i toppetasjene på alle blokker. Også byttet flere nedløpsrør og montert snøfangere

· Etablering av infrastruktur for lading av el-biler i alle garasjene

Anskaffelser

Det er kjøpt inn 1 ryddesag og 1 gressklipper

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og dette skyldes i stor grad tilskuddene som borettslaget har mottatt for støtte til etablering av infrastruktur for el-bil lading i garasjene.

I tillegg har også husleieøkningen på 5% fra 1. oktober bidratt til økte driftsinntekter

På utgiftssiden havner vi stort sett på budsjett med noen varierende pluss og minus på de enkelte postene. Hvis man ser på forbruk på ulike poster i 2023, ser man også at flere budsjettposter for 2024 er satt for lavt. Energi/strømutgifter er markant under budsjett i 2024.

Utgiftene til heis ble langt over budsjett og det har årsak i at heiswirer måtte skiftes.

Resultat

Årets driftsresultat viser et underskudd på kr. – 9 244 343,- . Dette er ca. 800 000 kr bedre enn budsjettert.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler viser borettslagets likviditet og var på kr 770 950,- pr. 31.12.2024

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Styret har satt opp et forholdsvis stramt budsjett.

Større vedlikehold

I posten større vedlikehold er det beregnet 4 870 000 kr. Dette er bl.a. reparasjoner av overdekninger som vil bli den største utgiftsposten.

For øvrig vises det til tallene i budsjettet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til kjente kostnader, planlagt vedlikehold, samt tatt høyde for prisendringer på produkter og tjenester. Videre tatt hensyn til lønnsøkninger ved tariffoppgjørene og forventet kapitalutgifter. Dette danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnadene som ble økt med på 10% fra 1.1.2025.

Generelle opplysninger om Skjønhaug Borettslag

Styret har i den siste perioden bestått av 5 menn

Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Borettslaget består av totalt 321 andelsleiligheter. Oslo kommune v/Boligbygg eier 24 leiligheter

Borettslaget har et forretningslokale i underetasjen i Lindebergåsen 9 B. Lokalet benyttes som frisørsalong og er for tiden leid ut til Dao Herre- og damefrisør.

Skjønhaug Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952283588, og ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune.

Borettslaget har følgende adresser: Lindebergåsen 1-21

Gårds- og bruksnummer: 115-66 og 116-89.

Første innflytting skjedde i 1978. Tomten, kjøpt i 1986 er på 42 158,7 m².

Borettslaget 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Skjønhaug Borettslag har 1 fast ansatt, i full stilling og 1 driftsleder i 50 % stilling. Vaktmestervikar leies inn i ferier og inngår også i brøytevakt-ordningen.

Borettslaget oppfyller kravene i arbeidsmiljøloven når det gjelder vern av arbeidstakerens helse og sikkerhet. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2023.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakten. Borettslaget har forenklet forretningsførerkontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Orientering om borettslagets drift

Styret

Styret har kontor i Lindebergåsen 13C. Kontortiden har vært fra kl. 17.30 til 18.30 på første mandager i måneden. Styret har telefon 412 38 259, og e-post skjonhaug@styrerommet.no

Se borettslagets hjemmeside på www.skjonhaugborettslag.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Roger Worren ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i

borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse

Lindebergåsen 11. Vaktmester kan kontaktes på telefon 900 73 431 og på

e-post vaktmester@skjonhaugborettslag.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Driftsleder Jan Erik Kristiansen jobber opp mot leverandører, vedlikeholdsavtaler og koordinering og oppfølging av drift. Han kan kontaktes på telefon 951 04 899 eller på mail: je-vakt@online.no

Forsikring og innboforsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenummer SP5013823. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte boligen. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert, eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS

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

Borettslaget abonnerer på bruk av Obos' elektroniske HMS-modul.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft/Fellesområdene i borettslaget

Borettslaget har avtale med Fortum om levering av strøm til fellesområder.

.

Lading el-biler

Borettslaget har 8 ladestasjoner for elbiler på gjesteparkeringen ved nummer 7, og disse er til allmenn benyttelse. I tillegg er det fullt mulig for den enkelte andelseier å etablere lader på sine respektive garasjeplasser.

Internett - fiber

Obos Nett er borettslagets leverandør av fiber

Borettslaget har ikke kollektiv avtale for TV-tjenester så dette må den enkelte andelseier bestille selv.

Renholds avtale

Borettslaget har avtale med Det Norske Renholds byrå AS for renhold av oppganger og øvrige fellesareal, samt bytte av matter i inngangspartiene.

Parkering

For håndhevelse av borettslagets parkeringsbestemmelser, er det inngått avtale med P- Service.

Øvrige vedlikeholdsavtaler

Kontroll av lekeplasser (pålagt) - Lekeplassinspektørene

Tømming og spyling av utvendige kummer og sandfang – Gravco AS

Rørleggertjenester – Rørlegger Hetland AS

Elektroarbeider – IKT Elektro AS

Snekkeroppdrag – Bryn Bygg AS

Garasjeporter – Portservice AS

Heiser – Kone Heis AS

Alarmanlegg – Verisure AS

Skadedyrkontroll – Pelias AS

RAPPORT FRA UTOMHUSUTVALGET

Medlemmene i utomhusutvalget har i 2024 vært Rita Helstad , Ray Sandholm og Jan Ragnar Setsaas, som også har fungert som referent.

Utomhusutvalget hadde i løpet av 2024 hatt en grundig befaring før sommeren som resulterte i 16 punkter som ble overlevert styret. Flere av punktene handlet om generelt vedlikehold og noe oppgradering av grøntarealene i borettslaget vårt.

En god del av det utomhusutvalget påpekte har blitt utbedret, og noe har blitt satt på vent i henhold til bla. økonomi.

Stort sett er utomhusutvalget fornøyd med hvordan det ser ut rundt oss i borettslaget, det er mye vi som beboere kan gjøre sjøl for at det skal se ordentlig ut rundt oss, men det er også forhold som må utbedres av fagfolk og dette bør det ikke ventes for lenge med.

Til slutt vil utomhusutvalget rette en stor takk til våre vaktmestere som gjør en kjempeflott jobb i å holde arealene rundt oss i orden.

På vegne av utomhusutvalget

Jan R. Setsaas Oslo 13.02.25.

ÅRSRAPPORT 2024 FOR VELFERDSUTVALGET VED SKJØNHAUG BORETTSLAG

Siden årsmøtet i 2024 har velferdsutvalget bestått av Åse Jørgensen, Lill Bente Mortensen, June Soleng, Monika Berget, Mette Romset, Susann Nashat-Gullbekkhei, Elise Austad og Mathis Marien

I løpet av 2024 har Velferdsutvalget arrangert:

7 januar - Juletrefest med innleid tryllekunstner «Tryllemette» og kaffe, kaker, pizza, utlodning og julenissen på besøk.

24 april – organisering og servering av kaffe og kaker i forbindelse med generalforsamling.

7 mai – organisering og servering av kaffe, vafler brus og is i forbindelse med Rusken.

23 august – organisering av grillfest, og servering av kaffe og vafler til beboernes høstfest.

18 september – organisering og servering av hjembakte kaker i forbindelse med Beboermøte.

7 desember – Julebord for utvalg og styre i Borettslaget.

For Velferdsutvalget

Åse Jørgensen.

ÅRSRAPPORT FOR 2024 REDAKSJONSUTVALGET

Redaksjonsutvalget har bestått av følgende medlemmer:

Tormod Nygaard, redaktør, Helge Kolle, Sigurd Moe Hetland, Jan Roar Nilsen og Arild Moe.

Det har blitt avholdt 8 redaksjonsmøter og en del kommunikasjon via telefon og e- post.

Det er utgitt 4 nummer med totalt 108 sider.

Trykkekostnadene i 2024 var på kr. 44979 som var en liten reduksjon i forhold til 2023.

Pr. år (12 mnd.) 2024

Trykkekostnader	44 979
Rekvisita til printer, div.	1 200
Porto	500
Delsum	46 679
Antatt prisøkning 5 %	2 334
Budsjett for 2025	49 013

Oversikt større vedlikehold og rehabilitering

2024-2024 Skiftet gulvbelegg i nr. 11, 13, 15, 17, 19 og 21.

Byttet varmekabler i takrenner og nedløp i nr. 5

Skiftet heiswirer i alle heisene i nr. 5

Totalrehabilitering av garasje G5/1

Skiftet alle balkongtakene i toppetasjene i alle blokker

Etablert infrastruktur for lading av el-biler i alle garasjene

2023-2023 Gjennomført oppussing av oppgangene i nr. 5D-5F. Skiftet gulvbelegg i oppgangen i nr. 1 A-C, 3A-B, 7 og 9. Alle tekniske rom er pusset opp

2022-2022 Gjennomført oppussing av oppgangene i nr. 21-5A- 5C.

2021-2021 Gjennomført oppussing av oppgangene i nr. 9-19. I tillegg er Storstua pusset opp.

2020-2020 Pusset opp div. felleslokaler: Skjønnskriften, Pauserom, Styrerom, Styrekontor og bad.

2020-2020 Pusset opp fellesområder i nr. 1, 3 og 7

2019-2019 Oppføring av ny trapp ved G17 III

2019-2019 Oppført ny sandkasse ved nr. 5 og 7

2019-2019 Foretatt utskiftninger av samtlige inngangspartier og byttet 10 søppelrom dører.

2019-2019 Gjennomført rens av alle ventilasjonssjakter i leiligheter, fellessjakter og vifter.

2018-2018 Anskaffelse av ladestasjonsanlegg.

2018-2018 opparbeidelse av ny tursti mellom nr. 11 og 13C.

2017-2017 Rehabilitering av Garasjeanleggene i G5 II og G5 III

2017-2017 Innkjøp av nye stoler og bord i storstua.

2016-2017 Oppføring av grillplass på garasjetak.

2016-2017 Oppføring av småhus og soldekk med beplanting i bakken mellom nummer 1 og 5.

2016-2016 Alle lamper i fellesområder byttet ut og erstattet med led belysning.

2015-2015 Utskifting av alle hovedstrømtavler unntatt i Lindebergåsen 3

Asfaltering av interne veier i borettslaget

Vedlikeholds spyling av avløp i alle leiligheter

2014-2014 Utskifting av alle postkasser

Oppussing av storstua og innkjøp av nye møbler

Rehabilitering og legging av varmekabler i trapp mellom nr. 3 og nr. 5

2013-2013 Reparert betong på terrasser og inngangspartier i nr. 5, 7, 9, 15 og 17.

2012-2012 Om tekking av samtlige tak.

2011-2011 Betongreparasjoner garasjer i Lindebergåsen 5 GI, 5 GII og 5 GIII.

Innglassing av sydvendte balkonger i Lindebergåsen 5.

Utskifting av vinduer og dører mot balkonger i hele borettslaget.

Utskifting av varmtvannsberedere.

Nytt system for papiravfall.

2010-2011 Betongreparasjoner og maling av fasader.

Ombygd heis i Lindebergåsen 5A, B, C, E og F.

2010-2010 Betongreparasjoner i garasjen i Lindebergåsen 7, 9, 15, 17 og parkeringshus.

Installert porttelefoner.

2009 - 2009 Ombygd heis i 5 D

2007-2007 Utbedret fukt i nr. 9 Lagt grunnmurspapp og utbedret leiligheter underetasjen i nr 9 på grunn av fuktskader.

2006 - 2006 Rehabilitert garasjeanlegg G2.

2005 - 2005 Brannsikring: Montert brannslanger og røykvarslere i samtlige leiligheter.

Rehabilitert garasjeanlegg G1.

2004 - 2004 Utskifting av PCB - holdige armaturer i garasjene.

2003 - 2003 Utskifting av trapperomsvinduer i nr. 5.

Utskiftning av kjøkkenvinduer i toroms leiligheter i nr. 5.

Oppussing av lokale i 13c (lokale for Skjønnskrift og spiserom for arbeidere).

2003 - 2003 Ny trapp montert fra gangvei nr. 9 til parkeringsplass.

2002 - 2002 Utskifting av vindu i soverom i fireromsleilighetene.

Innglassing balkonger på nordsiden av Lindebergåsen 5

2001 - 2001 Balofix kraner i toromsleiligheter.

Utskiftning av stoppekraner og etablert inspeksjonsluke på bad.

1999 - 2000 Utskifting av vinduer i nr. 1, gavlvegg øst i nr. 5, 7 og 13.

Utskiftning av kabel TV anlegget.

1998 - 1998 Utskifting av vinduer i nr. 3 og 17.

1996 - 1997 Betongrehabilitering og Innglassing av nr. 1, 13, 19, 21.

1995 - 1995 Automatiske dører montert i heiskupeer i nr. 5 a-f.

Betongrehabilitering i nr. 5.

Utbedring av søyler og sidevanger i nr. 1, 19 og 21.

1994 - 1994 Betongrehabilitering i nr. 3.

1993-1993 Innglassing av balkonger i nr. 3.

Til generalforsamlingen i Skjønhaug Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skjønhaug 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.

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. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SKJØNHAUG BORETTSLAG
ORG.NR. 952 283 588, KUNDENR. 440

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.		**1 268 026**	**1 805 878**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-11 925 106	-808 839
Tilbakeføring av avskrivning	14	744 005	92 122
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 955 655	-66 220
Tillegg for nye langsiktige lån	16	64 461 685	40 790 471
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-51 808 539	-40 537 548
Innsk. øremerk. bankkto		-13 467	-7 837
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-497 076**	**-537 851**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**770 950**	**1 268 026**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 805 197	2 378 836
Kortsiktig gjeld	-2 034 247	-1 110 810
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**770 950**	**1 268 026**

Transaksjon 09222115557539718839 Signert RAB, AM, HA, TAN, FNR

SKJØNHAUG BORETTSLAG
ORG.NR. 952 283 588, KUNDENR. 440

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 643 300	19 404 404	19 423 000	22 280 000
Ladeinntekter EL-bil		236 656	212 938	100 000	180 000
Andre inntekter	3	1 382 304	23 020	2 000	92 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**21 262 260**	**19 640 362**	**19 525 000**	**22 552 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 287 298	-1 250 090	-1 086 000	-1 388 500
Styrehonorar	5	-340 000	-340 000	-340 000	-340 000
Avskrivninger	14	-744 005	-92 120	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-20 488	-17 375	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-275 070	-261 225	-277 000	-291 000
Konsulenthonorar	7	-101 785	-152 225	-100 000	-380 000
Kontingenter		-64 200	-64 200	-64 200	-64 000
Drift og vedlikehold	8	-17 951 054	-5 510 797	-18 147 000	-4 870 000
Forsikringer		-1 096 399	-1 253 670	-1 070 000	-1 230 000
Kommunale avgifter	9	-3 742 276	-3 200 548	-3 714 000	-4 227 520
Energi/fyring		-2 442 650	-3 342 048	-2 700 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-671 416	-1 763 994	-655 000	-670 000
Andre driftskostnader	10	-1 769 964	-1 437 281	-1 397 000	-1 628 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-30 506 604**	**-18 685 573**	**-29 637 200**	**-17 577 020**
DRIFTSRESULTAT		**-9 244 343**	**954 789**	**-10 112 200**	**4 974 980**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	99 771	157 414	0	0
Finanskostnader	12	-2 780 534	-1 921 043	-3 356 000	-3 032 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 680 763**	**-1 763 628**	**-3 356 000**	**-3 032 000**
ÅRSRESULTAT		**-11 925 106**	**-808 839**	**-13 468 200**	**1 942 980**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-11 925 106	-808 839		

Transaksjon 09222115557539718839 Signert RAB, AM, HA, TAN, FNR

SKJØNHAUG BORETTSLAG
ORG.NR. 952 283 588, KUNDENR. 440

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 000 000	72 000 000
Tomt		1 336 379	1 336 379
Andre varige driftsmidler	14	1 531 940	320 290
Miljøbankkonto, øremerket		81 871	396 719
SUM ANLEGGSMIDLER		**74 950 190**	**74 053 388**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	5 000	5 000
Driftskonto OBOS-banken		1 070 948	2 318 450
Skattetrekkskonto OBOS-banken		55 442	52 119
Sparekonto OBOS-banken		1 673 806	3 267
SUM OMLØPSMIDLER		**2 805 197**	**2 378 836**
SUM EIENDELER		**77 755 387**	**76 432 225**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 321 * 100		32 100	32 100
Opptjent egenkapital		1 094 169	13 019 275
SUM EGENKAPITAL		**1 126 269**	**13 051 375**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	56 689 913	44 036 767
Borettsinnskudd	17	17 845 800	17 845 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	59 157	387 472
SUM LANGSIKTIG GJELD		**74 594 870**	**62 270 039**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 813 369	656 650
Skyldige offentlige avgifter	19	94 620	91 770
Påløpte renter		16 496	188 789
Påløpte avdrag		0	66 555
Annen kortsiktig gjeld	20	109 763	107 045
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 034 247**	**1 110 810**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**77 755 387**	**76 432 225**
Pantstillelse	21	90 652 300	90 652 300
Garantiansvar		0	0

Transaksjon 09222115557539718839 Signert RAB, AM, HA, TAN, FNR

Oslo, 20.02.2025
Styret i Skjønhaug Borettslag

Rolf Arne Bertheussen	Hashar Aziz	Tormod A Nygaard
Filip Norum Ruud	Arild Moe	

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	18 246 330
Bredbånd	650 988
Trappevask	591 282
Lokaler	90 000
Parkeringsleie	58 800
Garasjeleie	25 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 662 500**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-19 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 643 300**

Transaksjon 09222115557539718839 Signert RAB, AM, HA, TAN, FNR

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	6 710
Diverse viderefakturerte kostnader	29 925
Miljøfond	396 719
Nøkler	6 550
Oslo kommune Klimaetaten	776 150
Utleie	74 700
Velferd	91 550
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 382 304**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-849 712
Overtid	-64 978
Påløpte feriepenger	-109 763
Arbeidsgiveravgift	-196 635
Pensjonskostnader innskudd	-8 996
AFP-pensjon	-21 123
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-756
Yrkesskadeforsikring	-6 656
Gruppeliv/ulykke	-2 408
Bedriftshelsetjeneste	-969
Arbeidsklær	-25 301
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 287 298**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,25 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 340 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 734, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 488.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-11 375
Tilleggstjenester, OBOS	-26 405
OBOS Prosjekt AS	-56 880
Lekeplassinspektøren AS	-7 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-101 785**

Transaksjon 09222115557539718839 Signert RAB, AM, HA, TAN, FNR

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Konsulenthonorar byggteknisk	-18 872
Prosjektledelse Utne Prosjekt AS	-204 236
Garasjer Con-Rehab AS	-8 431 959
Malermester Kjell Pedersen AS	-24 636
Balkonger Byggvision i Lammhult AB	-5 021 952
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-13 701 656**
Drift/vedlikehold bygninger	-824 497
Drift/vedlikehold VVS	-272 132
Drift/vedlikehold elektro	-1 196 964
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-105 234
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 250 760
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 826
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 669
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-376 547
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-122 939
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 478
Egenandel forsikring	-24 050
Kostnader dugnader	-3 002
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-17 951 054**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-2 475 693
Renovasjonsavgift	-1 266 583
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 742 276**

Transaksjon 09222115557539718839 Signert RAB, AM, HA, TAN, FNR

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-307 097
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 425
Diverse leiekostnader/leasing	-222 426
Verktøy og redskaper	-37 395
Telefon-/kontormaskiner	-18 760
Driftsmateriell	-27 736
Lyspærer og sikringer	-10 411
Vaktmestertjenester	-83 197
Vakthold	-37 014
Renhold ved firmaer	-646 085
Snørydding	-11 981
Andre fremmede tjenester	-44 435
Kontor- og datarekvisita	-26 011
Trykksaker	-6 941
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-44 979
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 734
Andre kontorkostnader	-7 168
Telefon, annet	-16 862
Porto	-75
Drivstoff biler, maskiner osv.	-34 895
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-136 533
Kontingenter	-500
Gaver	-3 995
Bank- og kortgebyr	-3 528
Velferdskostnader	-8 781
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 769 964**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 498
Renter av sparekonto i OBOS-banken	87 273
SUM FINANSINNTEKTER	**99 771**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-55 735
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 840 744
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-883 695
Renter på leverandørgjeld	-360
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 780 534**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1977	72 000 000
SUM BYGNINGER	**72 000 000**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.115/bnr.66 & gnr.116/bnr.89.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Transaksjon 09222115557539718839 Signert RAB, AM, HA, TAN, FNR

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Henger		
Tilgang 2011	30 050	
Avskrevet tidligere	-30 049	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2015	47 835	
Avskrevet tidligere	-47 834	
		1
Plentraktor		
Tilgang 2013	136 746	
Avskrevet tidligere	-136 745	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2009	29 908	
Avskrevet tidligere	-29 907	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2018	37 128	
Avskrevet tidligere	-37 127	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2024	37 500	
Avskrevet i år	-12 500	
		25 000
Søppelskuffe		
Tilgang 2018	20 625	
Avskrevet tidligere	-20 624	
		1
Varebil		
Tilgang 2021	60 000	
Avskrevet tidligere	-36 000	
Avskrevet i år	-12 000	
		12 000
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2020	260 000	
Avskrevet tidligere	-104 000	
Avskrevet i år	-26 000	
		130 000
Møbler		
Tilgang 2022	39 538	
Avskrevet tidligere	-15 816	
Avskrevet i år	-7 908	
		15 814
TV-skjerm		
Tilgang 2023	21 989	
Avskrevet tidligere	-7 330	
Avskrevet i år	-7 330	
		7 329

Transaksjon 09222115557539718839 Signert RAB, AM, HA, TAN, FNR

Ballbinge		
Tilgang 2022	120 691	
Avskrevet tidligere	-48 276	
Avskrevet i år	-24 138	
		48 277
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	568 750	
Tilgang 2024	1 918 155	
Avskrevet tidligere	-568 749	
Avskrevet i år	-639 385	
		1 278 771
Stiger		
Tilgang 2023	44 231	
Avskrevet tidligere	-14 744	
Avskrevet i år	-14 744	
		14 743
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 531 940**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-744 005**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 000**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.01.2029.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 3,84 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2003	-11 030 000	
Nedbetalt tidligere	7 717 149	
Nedbetalt i år	627 295	
		-2 685 556
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-40 790 471	
Økning i år	-10 106 032	
Nedbetalt tidligere	66 555	
Nedbetalt i år	50 829 948	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2024	-54 355 653	
Nedbetalt i år	351 296	
		-54 004 357
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-56 689 913**

Transaksjon 09222115557539718839 Signert RAB, AM, HA, TAN, FNR

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1977	-17 356 000
Øket 1999	-133 700
Øket 2000	-171 500
Øket 2002	-29 000
Øket 2004	-58 900
Øket 2014	-96 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-17 845 800**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-59 157
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-59 157**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-55 442
Skyldig arbeidsgiveravgift	-39 178
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-94 620**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-109 763
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-109 763**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 845 800
Pantelån	56 689 913
TOTALT	**74 535 713**

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

Bygninger	72 000 000
Tomt	1 336 379
TOTALT	**73 336 379**

Transaksjon 09222115557539718839 Signert RAB, AM, HA, TAN, FNR

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25
Selskapsnummer: 440 **Selskapsnavn:** SKJØNHAUG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER

for Skjønhaug Borettslag, organisasjonsnummer 952283588.

vedtatt på generalforsamling den 9. mai 2006, med endring på generalforsamling 8.mai 2007, 8. mai 2012, 26. april 2016, 13. mai 2022 og 2. april 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skjønhaug 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 denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i OBOS 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 OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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. stiftelser 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller 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 OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(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

3-2 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.

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på OBOSs 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. 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 husordensregler for eiendommen. Andelseieren eller den han velger å overlate bruken til, plikter å følge disse.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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.

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

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

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

(7) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn pr. år uten å søke styret om tillatelse. Andelseier skal varsle styret om slik overlating og oppgi hvor mange døgn boligen er overlatt til andre.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Endringer av gjerder og bygging av nye gjerder rundt forhager skal følge en fastsatt standard. Andelseier skal søke om tillatelse fra styret før arbeidet påbegynnes. Standarden kan bare unntaksvis fravikes dersom det er særlige forhold som hindrer at standarden kan følges. Materialer til selve inngjerdingen og vedlikehold dekkes av borettslaget, mens arbeidet bekostes av andelseier. Andelseier er pliktig til å vedlikeholde gjerdet med maling etc.

4-4 Utvidelse av forhager
Søknad om utvidelse av forhager skal sendes til styret Følgende kriterier skal legges til grunn for eventuell godkjenning av disponering av fellesareal:

- *Utvidelser av forhager skal bare skje unntaksvis*
- *Utvidelser skal ikke medføre hindring av brøyting og annet nødvendig vedlikehold*
- *Utvidelser skal ikke medføre at" linjer" bryter med øvrige forhager i samme rekke*
- *Utvidelser skal kunne godkjennes dersom det medfører en arkitektonisk forbedring av uteareal/forhage*
- *Andelseier betaler alle kostnadene til utvidelsen.*
- *Det er ikke tillatt å anbringe byggverk, konstruksjoner, eller innretninger av noen art på fellesarealet uten styrets skriftlige samtykke. Innretninger mv. som anbringes uten tillatelse vil bli krevet fjernet for andelseiers regning og risiko*
- *Dersom borettslagets behov skulle tilsi det, kan tillatelsen trekkes tilbake uten at andelseier har krav på erstatning.*
- *Borettslagets generalforsamling kan trekke tillatelsen tilbake uten at borettslaget blir erstatningspliktig.*

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør etter vannlås, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, hovedstoppekran og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Oppussing av bad skal skje etter våtromsnormen.

(2) 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 slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Den enkelte andelseier er pliktig å dokumentere at vedlikeholdsarbeidet er utført forskriftsmessig. Dette gjelder for alle typer arbeid utført av håndverkere, og krever eksempelvis at samsvarserklæring er utfylt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal

gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre. Andelseieren bærer ansvar for skader som måtte oppstå på innredning og utstyr på balkongen.

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

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

(5) Ved forsikringsskader skal egenandelen som hovedregel belastes andelseier hvis skaden kan lokaliseres til en konkret leilighet.

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 betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget 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 likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av OBOS.

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 4 høyst 6 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Styremedlemmer 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 som borettslaget eier
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
(1) 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, 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 OBOS.

(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 innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR SKJØNHAUG BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 9.mai 2006, sist endret 6.5.2021, 24.04.2024.

Skjønhaug 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 denne. Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og for at borettslagets omdømme er det beste. Andelseier plikter å følge bestemmelsene i vedtekter og husordensregler, og er også ansvarlig for at disse blir fulgt av husstanden eller den andelseier overlater bruken av leiligheten til. Bruken av leiligheten må ikke være av en slik art at denne sjenerer andre andelseiere. Husordensreglene er en del av vedtektene og brudd på husordensreglene regnes som mislighold av andelseiers forpliktelser, jfr. vedtektenes pkt. 7-1.

BRUK AV OPPGANGER, TRAPPEROM, FELLESAREAL I KJELLER
Sykler, barnevogner, ski, kjelker o.l. skal ikke plasseres i inngangspartier eller oppganger. Boder avsatt til slike formål skal brukes. Gjenstander som blir hensatt i oppganger, trapperom og kjellerganger, kan uten varsel bli fjernet. Det er ikke tillatt å lagre flytende, eksplosjonsfarlig gass (f.eks. propan) under marknivå av hensyn til eksplosjonsfaren ved lekkasje.

BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM
Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Bruk av leiligheten som medfører støy (som boring og banking) er ikke tillatt fra kl. 20.00 til kl 08.00.
Boring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00.

BRANNSIKRINGSUTSTYR
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER
Beboeren har ansvaret for at alle elektriske installasjoner i leiligheten er utført på forskriftsmessig måte.

LUFTING OG RISTING AV TØY
Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær over rekkverkets høyde. Risting av tøy i trappen er ikke tillatt.

POSTKASSER
Alle andelseiere/beboere skal benytte postkasse i felles postkassestativer i inngangspartiene. Det er ikke lov med noen form for egen merking på postkassene. Dersom rester av egne navnelapper eller bruk av tusj på postkassene medfører at det må bestilles nye postkassedører; må dette betales av andelseier. Ved behov for endring av navn samt skilt for " Nei til reklame" meldes dette inn til styret. Ved behov for ekstra nøkler til postkasse betales dette av den enkelte andelseier.

SØPPELSJAKTER – SØPPELROM OG PAPIRCONTAINER
Husholdningsavfall blir tømt hver uke. Papircontainerne blir tømt annenhver uke.

Kun matavfall, plast og restavfall skal kastes i søppelsjaktene sortert etter Oslo kommunes retningslinjer, og avfallet skal være pakket godt inn i plastposer. Større gjenstander skal beboerne

selv frakte bort. Metall, glass og problemavfall bringes til og kastes i egne containere/mottak beregnet for dette. Papircontainerne skal kun benyttes til papp og papir og dette kastes inn via innkastlukene til søppelrommene ved inngangspartiene.

BRUK AV GRILL
Det er tillatt å bruke gass og/eller elektrisk grill på terrasser og balkonger under forutsetning av at det vises et visst hensyn til naboer ved bruk av grill og at det utvises stor forsiktighet med hensyn til faren for brann. Kull/brikettgrill er ikke tillatt å bruke på terrasser, balkonger eller i forhager. Disse kan kun brukes på samlingsplasser der det er utplassert bord og benker. Propan- og gassflasker skal ikke oppbevares i kjellere, boder eller under bakkenivå da dette er ulovlig.

VASKERIER
Reglene for bruk av vaskeriet må følges. Vasketid er kl. 08.00-20.00 på hverdager, lørdag 08.00 - 17.00. Det er ikke tillatt å vaske på søn - og helligdager. Vaskeriet skal rengjøres etter bruk. Lys slukkes og dørene låses før vaskeriet forlates.

GRØNTANLEGG OG UTEOMRÅDE
Grøntanlegg med plener og beplantninger, samt leke- og samværsplasser skal ikke brukes på en slik måte at unødig skade oppstår. Det skal være ro på uteområdet etter kl. 22.00.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene, da det trekker til seg mus og rotter.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt i Skjønhaug borettslag, så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne, jfr. Lov om borettslag §5-11 (4). Hund og katt skal holdes i bånd på borettslagets område. Etter at hunden har gjort fra seg, skal avfallet kastes i egne hundelatriner, plassert på borettslagets område.

RØYKING I BORETTSLAGET
Røyking i fellesarealer er ikke tillatt i henhold til røykeloven. Med fellesareal menes; inngangspartier, oppganger, trapperom, heis, kjeller, vaskeri og kontorer som borettslaget disponerer. Ved røyking fra balkonger, vinduer og inngangspartier i borettslaget er det ikke tillatt å kaste sneiper ut på fellesarealene eller i forhagene.

LUFTING, VENTILASJON OG BRUK AV TEKNISK UTSTYR
Det er utarbeidet egen brukerveiledning for hvordan lufteventiler skal brukes og rengjøres. Montering av avtrekksvifte for tørketrommel eller komfyr i avtrekkskanal eller yttervegger er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å montere vaskemaskin eller oppvaskmaskin direkte på varmtvannsopplegget.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER
Ved bygningsmessige forandringer må godkjennelse fra styret foreligge.

LÅSING AV DØRER
Inngangsdørene skal alltid holdes låst. Dørene til fellesrom, kjellere og garasjeanlegg skal alltid være låst.

RENHOLD AV TRAPPER OG OPPGANGER
Renhold av trapper og oppganger utføres av et rengjøringsbyrå. Husk å ta inn dørmatta den dagen din oppgang skal vaskes.

MONTERING AV PARABOLANTENNER PÅ BALKONGER OG I FORHAGER.

1. Det er ikke anledning til å sette opp parabolantenner som går utenfor bygningskroppen eller på veggen utenfor leiligheten.
2. Det er ikke anledning til å sette opp parabolantenner som er høyere enn gjerde i forhagene.
3. Det er ikke anledning til å sette opp parabolantenner som går over rekkverket på balkong.
4. Når leilighet eventuelt selges, skal parabolantennene være i samsvar med pkt. 1,2 og 3.

REGLER FOR BRUK AV MOTORKJØRETØY

Bil-, motorsykkel- og mopedkjøring er ikke tillatt inne på borettslagets gangveier. Unntak fra dette er nødvendig kjøring med tung transport, syketransport og transport av funksjonshemmede. Kjøring og parkering på gressplener er ikke tillatt.

Beboerne skal benytte garasjeplasser/leilighetens faste parkeringsplass.

Det er egne gjesteparkeringsplasser. Gjester som har behov for parkering utover tre døgn, må be styret om parkeringstillatelse.

Beboere kan parkere inntil 20 minutter på gjesteparkeringsplass. Både gjester og beboere kan parkere inntil 20 minutter foran oppgangen for av - og pålessing.

Beboere og gjester som ikke følger parkeringsbestemmelsene, må påregne å bli ilagt kontrollavgift. Ved gjentagelser eller alvorlige tilfeller, og ved parkering utenfor oppmerkede plasser, kan kjøretøyet blir tauet bort for eierens regning.

Det er utarbeidet egen veiledning for parkering.

LADING AV EL-BILER

Lading av El-biler er tillatt i garasje og på uteområdet forutsatt at det er montert lader godkjent av styret.

GARASJEPLASS

Garasjeplassene skal ikke benyttes til lagring av gjenstander utover dekk til bilen.

STØRRE BILREPARASJONER

Må ikke utføres i borettslaget. Olje- og bensin søl må ikke forekomme.

Protokoll til årsmøte 2025 for SKJØNHAUG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952283588
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, Storstua, Lindebergåsen 15.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Tormod Nygaard er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitner ble Arild Moe foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt. 5-6 mot**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 340 000,-.

Styrets innstilling
Godtgjørelsen er den samme som den har vært de siste årene.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 340 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Forbud mot varmepumper

Styret er kjent med at det er montert varmepumper på enkelte balkonger. Noen har fått tillatelse av tidligere styrer uten at det er laget noen retningslinjer for montering og bruk av varmepumpe. Det finns også tilfeller der andelseiere har montert varmepumpe uten at det er søkt om tillatelse.

Det viser seg at varmepumper ikke skal monteres på innglassede balkonger da det vil medføre økt fukt på egen balkong og sannsynligvis også nabobalkong(er). Styret har bestilt en rapport fra sakkyndig ingeniør som sterkt fraråder montering av varmepumper på innglassede balkonger.

Styret har også mottatt forslag fra andelseier Muhammad Zahid Iqbal om forbud av varmepumper:

Forbud mot installasjon av varmepumper på innglassede balkonger:

Varmepumper drenerer mye kondensvann og blåser ut store mengder luft, noe som forårsaker kondens og bidrar til fuktskader og mugg. Siden balkongene mangler egnet infrastruktur for drenering, kan dette føre til store skader på bygget og økte vedlikeholdsproblemer. Det foreslås derfor et forbud mot installasjon av varmepumper i innglassede balkonger i borettslaget.

Med vennlig hilsen,
Muhammad Zahid Iqbal

Med bakgrunn i dette fremmes det 2 forslag (Krever minst 50% flertall)

Styrets innstilling
Et flertall i styret er for totalforbud av varmepumper, mens mindretallet mener at varmepumpe kan godkjennes på åpne terrasser.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

A) Varmepumper er ikke tillatt i borettslaget. B) Husordensreglene endres ved at det legges til et nytt punkt/setning. Det er ikke tillatt å montere varmepumper i borettslaget. Vedtaket har ikke tilbakevirkende kraft. (før 2025)

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
A) Varmepumper er ikke tillatt å montere på innglassede balkonger. B) Husordensreglene endres ved at det legges til et nytt punkt/setning. Det er ikke tillatt å montere varmepumpe på innglassede balkonger. Vedtaket har ikke tilbakevirkende kraft. (før 2025) Andelseier skal søke styret om tillatelse til å montere varmepumpe hvis utedelen monteres på åpen terrasse. Ved evt. innglassing senere, må varmepumpen fjernes.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Saken utsettes for ytterligere undersøkelser

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Endring av vedtektene for bruksoverlating

Lov om borettslag er endret mht. reglene for bruksoverlating.

§ 5-4.Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. **I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.**

Som følge av dette må vedtektene for borettslaget endres da alle borettslag er underlagt Lov om Borettslag. Punkt 1 skal det ikke stemmes over, men mer til orientering til generalforsamlingen.

Punkt 2 skal det stemmes over (Krever 2/3 flertall)

Nytt punkt 4-2 (7)i vedtektene

1. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn pr. år uten å søke styret om tillatelse

Forslag til vedtak:
2. Andelseier skal varsle styret om slik overlating og oppgi hvor mange døgn boligen er overlatt til andre.

✓ **Vedtatt. 1. og 2. legges til i vedtektene.**

9. Montere avtrekk fra kjøkkenventilatorer direkte ut i friluft

Fremmet av: Ida Elise Haukum

Vi har per i dag kjøkkenvifte med kullfilter. Synes dette er en dårlig løsning da det til tider er ekstrem matlukt i oppgangen. Merker det selv, får kommentarer på det ved besøk og er ubehagelig ved for eksempel visninger.

Ønsker mulighet for at leilighetene kan få uttrekk til kjøkkenvifte helt ut. (siden det ikke er lov å koble til felles avtrekksrom eller hva det heter pga brannfare) Skjønner at dette koster penger da det må borres i mur/fasade, men kanskje det kunne vært mulig å hente inn tilbud slik at de som ønsker kan betale for dette om det ikke kan bli en del av felles budsjett.

Begrunnelse: Til tider ekstrem matlukt og dårlig ventilasjon i oppganger.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke dette forslaget da det ikke kan forsvares at borettslaget skal bruke mye penger på et slikt tiltak og vi vet heller ikke konsekvensene av hvordan ventilasjon etc. påvirkes. Det kan heller ikke forventes at den enkelte andelseier vil bekoste dette selv og hvis man skal få tiltenkt effekt slik forslagstiller ønsker, må alle leilighetene ha denne løsningen.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

10. Borettslagets avtale med IKT Elektro

Fremmet av: Bente Lill Mortensen

Jeg har brukt IKT Elektro ved et par anledninger og er ikke fornøyd med jobben de har gjort. De har heller ikke en løsning for å overføre dokumentasjon av jobbene de gjør; inn i Boligmappa. Boligmappa blir mer og mer viktig og det er et sterkt ønske om at borettslaget undersøker muligheten for å bytte leverandør av EL-tjenestene og da til en som også bruker Boligmappa for dokumentasjonen.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget slik det er angitt da bruk av leverandører er frivillig og det også er fullt mulig å legge inn dokumentasjon selv gratis på Boligmappa. I følge IKT er det en forholdsvis stor kostnad for leverandører å kunne bruke denne tjenesten og det vil påvirke prisene fra dem. De har heller ikke mye spørsmål og ønsker om dette. Reforhandling av alle leverandøravtaler er noe et hvert styre bør gjøre fra tid til annen og da kan også dette med Boligmappa være et av utvalgskriteriene.

Forslag til vedtak:
Styret undersøker og vurderer bytte av elektro-installatør for tjenestene i borettslaget. Et av utvalgskriteriene skal være at de har løsninger for å overføre dokumentasjon til Boligmappa.
✔ **Vedtatt.**

11. Komprimatorcontainer og komprimatorbil på dugnader

Fremmet av: Bente Lill Mortensen

Kan komprimatorbil kuttes ut på dugnadene og at bare container ved vaktmestergarasjen benyttes? Dette for å evt. kunne spare penger for borettslaget.

Styrets innstilling
Utgiftene til komprimatorbil og containerne deles med Reistad Borettslag 60/40. Komprimatorbiler på dugnadene er nødvendig når man ser på de store mengdene med «søppel» som settes ut av andelseierne. Hvis dette opphører, vil det bli mye mer diverse avfall og gjenstander som vil bli hensatt i fellesarealer. Forslaget støttes ikke

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

12. Innkjøp av robotgressklippere

Fremmet av: Bente Lill Mortensen

Ønsker at det skal ses på muligheten for innkjøp av robotklippere for de pengene som borettslaget har blitt tildelt fra Obos som miljømidler (80 000 kr)

Jeg synes det er altfor mye støy knyttet til plenklipping og vedlikeholdet ute og i tillegg vil det være bra for miljøet og å kunne spare penger til vedlikehold av maskiner og også drivstoff.

Styrets innstilling
Det er mange forhold som gjør at det ikke er en løsning å gå over til robotklippere·

-Pris for proffe klippere koster fra 100-400000 kr

· Uansvarlig å la klippere gå rundt uten tilsyn ift. barn og dyr

· Risiko for hærverk og tyveri

· Flere områder som ikke er egnet for robotklippere

Styrets innstilling: Forslaget støttes ikke

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

13. Velferdsutvalgets rolle og organisering

Fremmet av: Velferdsutvalget v/ Bente Lill Mortensen

Vi i velferden skal være selvkonstituerende slik som før og som tidligere vedtatt på generalforsamling.

Vi skal

· Ha egen bankkonto og kort og pengene som kommer inn skal vi disponere selv og kunne handle selv

· Vi skal være organisert under styret og ikke under driftsleder/vaktmester'-ha egen kontaktperson i styret

· Vi skal ha tilbake telefon og e-post-konto som nå brukes av driftsleder ifm utleie av storstua

· Vi vil styre storstua og ha kontroll på den

· Vi vil ha ansvaret for utleie av storstua

· Vi har klaget på vaskingen, ting som mangler og blir borte

· Vi har hatt møte med styret for å ta opp samarbeidsproblemene med driftsleder og vi er ikke fornøyd med at vi ikke får gehør hos styret.

· Vi skal levere rapport som tidligere

· Vi skal ha velferdskassa tilbake

· Styret har konto og penger som velferdsutvalget har samlet inn'

· Styret overkjører oss

· Det er satt på nye kodelås på ytterdør og dør inn til lageret.

· Vi blir ikke hørt av styret for å finne gode løsninger for videre samarbeid

· Vi får ikke kjøpe inn nye møbler for pengene vi har samlet inn/tjent inn

· Det er opprettet Vipps og vi får ikke ta imot kontanter. Hvilken konto går disse pengene på og hva brukes de til?

· Vi er beskylt for å betale Trylle-Mette svart- det har vi ikke gjort!

· Vi føler vi ikke har tillit fra styret lengre og det etter føringer fra driftsleder

Styrets innstilling
Kommentar fra styret: På spørsmål fra styret til forslagsstiller om hvorvidt hele velferdsutvalget står bak dette forslaget, fikk vi til svar at forslaget er, sitat: «fra oss i velferdsutvalget».

Styret fraråder sterkt at årsmøtet stemmer for dette forslaget. Vi har en ordning som fungerer godt med oversiktlige løsninger for betaling elektronisk og det å tillate at kontanter skal kunne brukes, er spesielt viktig å fraråde. **Velferdsutvalgets innkjøp og utgifter dekkes av borettslaget. Egen bankkonto for velferdsutvalget ble avsluttet i september 2024 etter anmodning fra to av de andre velferdsutvalgets medlemmer**.

Velferdsutvalget sa i fra til tidligere styre i 2023 om at de ikke ville fortsette med utleieansvaret da det var for vanskelig å ha kontroll på det. Derfor ble det opphold av utleie i ca. 2 måneder i 2023. Videre ble det besluttet på årsmøtet i 2024 at ansvaret og håndteringen av utleie skulle være en betalt tjeneste.

Påstanden om at driftsleder instruerer/legger føringer for styret, faller på sin egen urimelighet.

For øvrig vil styret også kommentere denne saken i årsmøtet 2. april.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Benkeforslag fra Monica Berget nedstemt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Samir Jelin

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
3. Monica Berget
4. Jan Erik Kristiansen
1. Tormod Nygaard
5. Jan Ragnar Setsaas

Jan Erik Kristiansen valgt for 1 år, de andre 2 år.

Følgende stilte til valg:
3. Monica Berget
4. Jan Erik Kristiansen
2. Thanh Nhan Ao
1. Tormod Nygaard
5. Jan Ragnar Setsaas

Transaksjon 09222115557543314447 Signert TN, AM

15. 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:
Monica Berget

Følgende stilte til valg:
Monica Berget

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tormod Nygaard

Følgende stilte til valg:
Tormod Nygaard

16. Valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Vibeke Gulbrandsen
Lill-Bente Mortensen
Thanh Nhan Ao

Følgende stilte til valg:
Vibeke Gulbrandsen
Lill-Bente Mortensen
Thanh Nhan Ao

17. Redaksjonsmedlemmer til Skjønnskriften

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Helge Kolle
Arild Moe
Sigurd Moe Hetland
Jan Roar Nilsen
Tormod Nygaard

Følgende stilte til valg:
Helge Kolle
Arild Moe
Sigurd Moe Hetland
Jan Roar Nilsen
Tormod Nygaard

18. Medlemmer til velferdsutvalget

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lill-Bente Mortensen
Susann Nashat
Mette Romset
June Soleng

Følgende stilte til valg:
Lill-Bente Mortensen
Susann Nashat
Mette Romset
June Soleng

19. Medlemmer til utomhusutvalget

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Rita Helstad
Ray Håkon Sandholm
Jan Ragnar Setsaas

Følgende stilte til valg:
Rita Helstad
Ray Håkon Sandholm
Jan Ragnar Setsaas

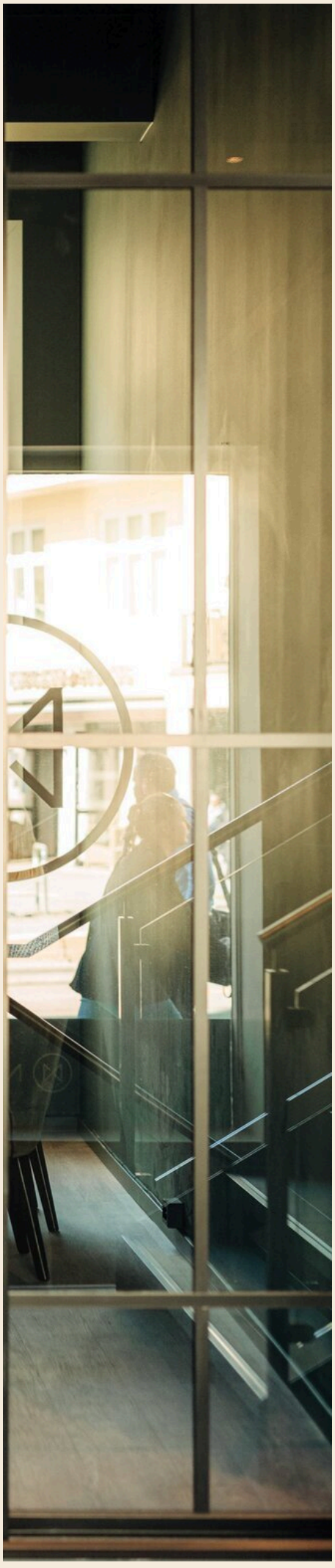
Transaksjon 09222115557543314447 Signert TN, AM

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0043/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lindebergåsen 5D 1071 OSLO
Matrikkel: Gnr 116, bnr 89 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Samy Sebastian Khadra
Eiendomsmegler / Partner
Puls Eiendomsmegling AS
s.khadra@nordvikbolig.no
958 20 110



Mathias Skjeggedal
Eiendomsmeglerfullmektig
Puls Eiendomsmegling AS
m.skjeggedal@nordvikbolig.no
904 04 407

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: