

Lindebergåsen 19B



Velkommen til

Lindebergåsen 19B



Salgsoppgaven produsert 25. oktober 2025

Lindeberg;

Romslig 2-R leilighet med moderniseringsbehov
*Ingen TG3 *God planløsning *Stor innglasset balkong (10 m²)
*Disponerer egen garasjeplass

Prisantydning	2 830 000,-
Fellesgjeld	135 000,-
Omkostninger	9 592,-
Totalpris	2 974 592,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 567,- mnd
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	1

Etasje	3. etg
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1978
Ansvarlig megler	Sheraz Gilani
Telefon	984 91 885
E-post	s.gilani@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Leiligheten holder en enkel standard og er å anse som et moderniseringsobjekt med godt potensiale (ingen TG3).

- Leiligheten har en romslig planløsning med god romfølelse i alle rom. Består av; en praktisk entré, en lys og romslig stue med utgang til stor innglasset balkong (10 m^2). Meget romslig soverom og praktisk innebod. Separat kjøkken med enkel innredning og baderom med behov for litt kjærlighet. Beboerne i borettslaget har tilgang til hyggelige felles arealer med beplantning, sittebenker, turmuligheter m.m.

- Skap din egen drømmeleilighet med en attraktiv og rolig beliggenhet. Ypperlig for de som ønsker å komme seg inn på boligmarkedet og ønsker å bo med nærhet til et godt kollektivtilbud, grønne områder og diverse fasiliteter.

Arealer og innhold

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

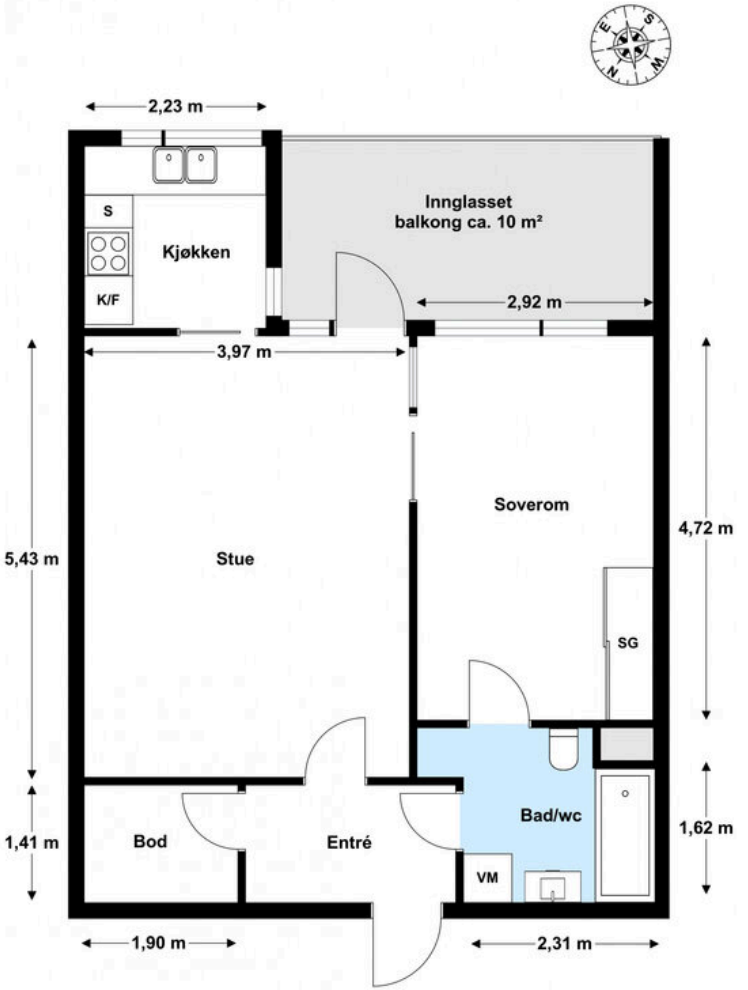
Beskrivelse:

Leilighet:
BRA-i: 54 kvm. - Entré, stue, separat kjøkken, soverom, baderom og innvendig bod.
BRA-b: 10 kvm. - Innglasset balkong
Total BRA: 64 kvm.

Ekstern bod:
BRA-e: 3 kvm. - Kjellerbod

Lindebergåsen 19B

3. Etasje



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

Norsk Taksering AS











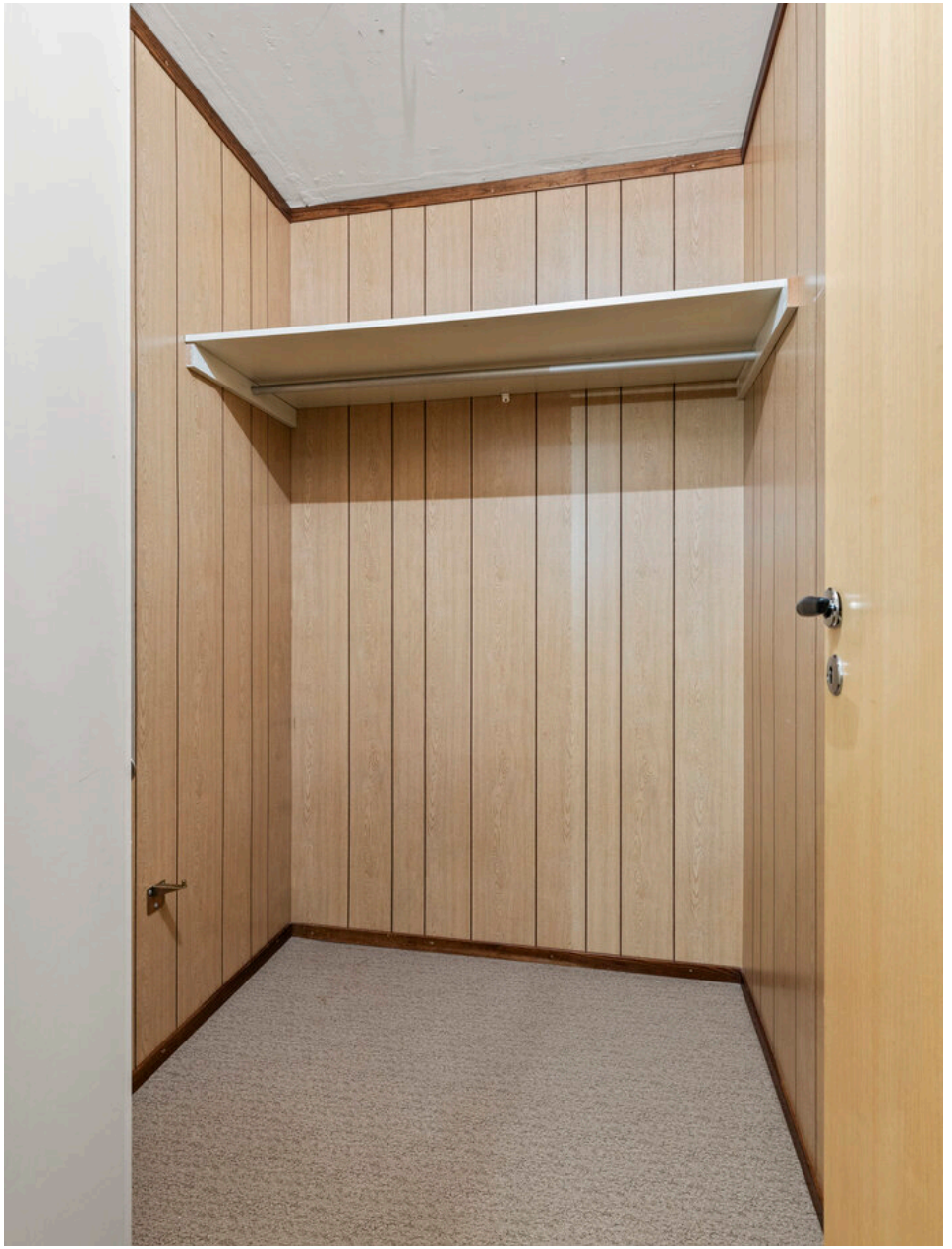


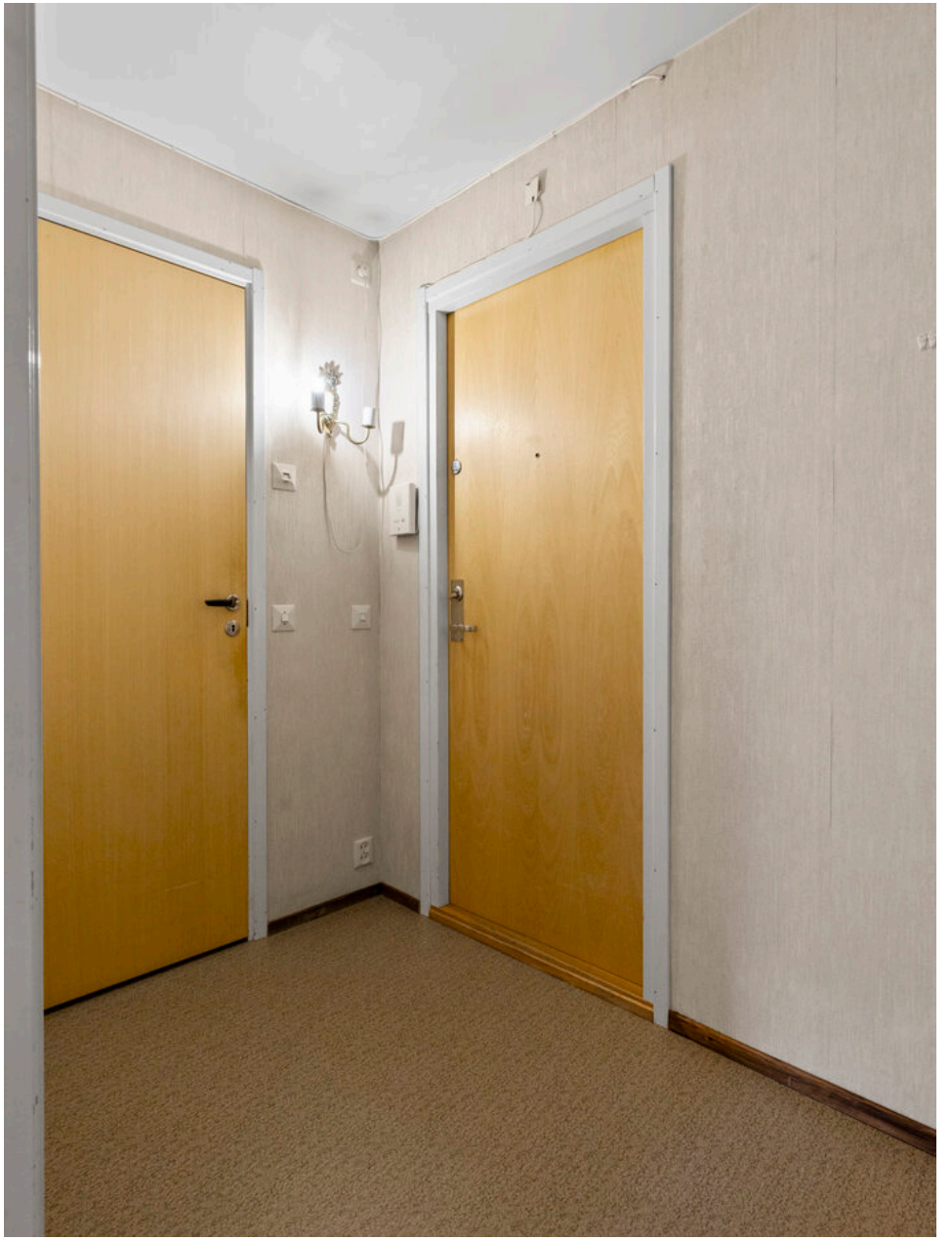












Lindebergåsen 19B

Informasjon

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0209/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lindebergåsen 19B, 1071 OSLO
Gnr 115, bnr 66 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 135 i Skjønhaug Borettslag, org.nr. 952283588

Selger
Mona Ødegaard

Kjøpesum og omkostninger
2 830 000,- (Prisantydning)
135 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 965 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 974 592,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 983 892,- (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
3. etg

Antall soverom
1

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

Beskrivelse:

Leilighet:
BRA-i: 54 kvm. - Entré, stue, separat kjøkken, soverom, baderom og innvendig bod.
BRA-b: 10 kvm. - Innglasset balkong

Etstern bod:
BRA-e: 3 kvm. - Kjellerbod

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:
Entré, stue med utgang til innglasset balkong (ca. 10 m^2), separat kjøkken, soverom, baderom og innvendig bod.

Disponerer i tillegg en garasjeplass og en kjellerbod på ca. 3,4 m^2.

Standard

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg. Ellers gjesteparkering, mulighet for elbil-lading og biloppstillingsplasser på borettslagets området etter gjeldende bestemmelser.

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Byggemåte

Boligblokk over 5 etasjer og 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). Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2003 i kjøkken. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2011. B30 brannklassifisert entrédør i tre med sikkerhetslås og kikkehull fra 1978. Sydøstvendt innglasset balkong på ca. 10 m^2. Balkongdekke i malt betong. Rekkverk i aluminium/stål med glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Endevegger i malt betong. Panelt yttervegg mot stue og soverom. Det er montert utelampe.

Det foreligger tilstandsrapport utført av Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 22.10.2025.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad to (TG2) i tilstandsrapporten:

-Entrédør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje som følge av alder.

-Innvendige dører
Avvik: Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler.

-Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på

gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

-Overflater gulv
Avvik: Det er synlig bruksslitasje og merker på gulv og overflater. Overflatene har stedvis noe misfarging. Det er ikke utført vesentlig standardheving i senere tid.

-Baderom - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger, som følge av alder.

-Baderom - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble målt ca. 16 mm fall fra overkant gulv ved flislagt terskel til topp slukrist ved badekar. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk.

-Baderom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Utførelsen mht. bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran (2003).

-Baderom - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er synlig bruksslitasje på baderomsinnredning og sanitærutstyr som følge av alder. Det er også synlig krakelering av emalje i servant.

-Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Innredningen fremstår som funksjonell, men det er noe bruksslitasje på fronter, overflater og benkeplater. Det er ikke opplegg for oppvaskmaskin.

-Kjøkken - Avtrekk
Avvik: Det er ikke montert kjøkkenventilator.

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

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

-Elektrisk oppvarming
Avvik: Panelovnene er av eldre dato og har redusert effekt.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Oppvarming
Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Informasjon om strømforbruk
Eier opplyser om et årlig strømforbruk i 2024 på 5009 kWh.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 567,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkluderer: Varmtvann, fibernett, vaktmestertjenester og renhold ved firmaer, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m.

Herav:
Diverse felleskostnader - kr. 4 234
Fibernett - kr. 169
Trappevask - kr. 164

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 894 026,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 576 103,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

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
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten for OBOS-medlemmer parallellavklares. Det blir rask avklaring i etterkant av salget.
Frist: 24.10.2025

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 135 000,-pr. 01.10.2025

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 3 238,- pr. 31.12.2024

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: 18 207 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Ønsker du å bo i fredelige, grønne omgivelser og samtidig nær alt du trenger? Da er denne boligen i Lindebergåsen et godt valg!

-Dagligvare- og servicetilbud
Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Trosterud nærsenter, Coop Extra med post i Lindebergåsen eller Lindeberg senter. Alle ligger innenfor 5-7 minutters gange fra boligen. På Trosterud finner du Kiwi butikk, Mix storkiosk, apotek og legesenter. Lindeberg senter har i tillegg til Kiwi butikk, frisør, apotek, fysioterapeuter og legesenter.

-Kollektivtransport
Nærmeste T-bane ligger på Trosterud og det er også kort vei til T-banen på Lindeberg senter. Trosterud T-bane når du innen fem minutters gange og her finner du T-banens linje 2. T-banen har 8 avganger i timen på dagtid og reisetid til Oslo sentrum er ca. 17 minutter.

Nærmeste bussholdeplass ligger ved innkjøringen til borettslaget. Her har du holdeplass for buss nr. 79 mellom Grorud og Åsbråten. Fra Trosterud har du buss nr. 25 mellom Trosterud og Majorstua. Fra E6/Trosterudkrysset, ca. 10 minutters gange fra boligen, finner du holdeplass for buss nr. 100, 110 og 300 mellom Lillestrøm og Oslo bussterminal, samt flybuss og øvrige ekspressbusser. Det går også nattbuss fra Oslo sentrum til Lindeberg i helgene.

-Rekrasjonsområder og friluftsliv
Lindeberg ligger i tilknytning til Østmarka og inviterer til et rikt tur- og friluftsliv med flotte turstier, lysløype, bade- og fiskevann kun en kort spasertur unna. Lutvann som er et populært badevann med sandstrand og fiskemuligheter ligger kun ca. 15 minutters gange inn i marka. Lutvann er kjent som Østmarkas dronning , og har eksepsjonelt klart vann og skjermede plasser for overnatting.

Fortsetter du turen enda litt videre innover kommer du til Nøklevann, med kano- og kajakkmuligheter fra padleklubben like ved. Østmarka er også blitt et populært sted for klatrere, og det finnes flere områder for både buldring, tauklatring og isklatring. Vinterstid kan du spenne på deg skiene omtrent utenfor døren og legge i vei innover et bredt løypenett i marka.

-Fritid og trening
Borettslaget har flotte uteområder hvor det er etablert et hyggelig grøntområder mellom bygningene og tun med benker og lekestativer for barna.

I tillegg finnes det et mangfold av øvrige fritidsaktiviteter i området, som Nordre Lindeberg besøksgård med høylåve, dyr og kafé, det er et flott og moderne bibliotek med kafé og kulturarrangement på Furuset, og Furuset Forum har is-, håndball- og svømmehall. Det er tennisbaner ved Ikea og padel-senter på Rødtvet og Økern.

I krysset mellom Lindebergåsen og Lindebergveien finner du Lindebergparken som stod ferdig i 2017. Her er det laget et hyggelig torg med benker og beplantning, ballbane og utvendige treningsapparater. På Furuset har du Verdensparken med klatrevegg, og parkour- og treningsapparater.

Lindeberg ligger kun en kort biltur fra Lørenskog. Her finner du blant annet en av landets flotteste golfanlegg ved Losby gods, med både 9- og 18 hulls bane, puttinggreen og driving range. Losby er et supert utgangspunkt for lange ski- og skøyteturer gjennom hele Østmarka, eller padleturer sommerstid. Snø, Lørenskog vinterpark, tilbyr verdens største og mest avanserte helårs skihall, tilrettelagt for både langrenn, alpint og freeski.

Nærmeste treningssentre er Fresh Fitness på Lindeberg og Haugerud, samt Sats på Hellerud.

-Shopping og øvrig tilbud
Det er et stort utvalg av kjøpesentre i området, som Ikea på Furuset. Rett nedenfor borettslaget finner du også Jysk og Bohus, mens Europris ligger i Jerikoveien på Lindeberg.

Det er kun et par stopp med T-banen til Tveita senter med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud i form av 73 butikker. På Alna senteret finner du også alt av forretninger innenfor interiør- og møbel, byggevarehus, sport- og elektronikk. På Lørenskog har du Metro og nyoppussede Triaden senter, og på Strømmen, Strømmen storsenter som er Norges største kjøpesenter med over 200 butikker. I tillegg er det kort vei til Oslo sentrum med alt et rikt byliv ellers kan tilby.

Lindeberg ligger ca. 10 km nordøst for Oslo sentrum og har svært enkel adkomst til E6 med ca. 10 minutters reisetid med bil til sentrum og ca. 30 minutters reisetid til Gardermoen.

Bebyggelse
Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattester for eiendommen.

Lindebergåsen 19 A-B - Boligblokk - Ferdigattest - 1981
Lindebergåsen 19 A-B - Innglassing balkonger - Ferdigattest - 1997
Lindebergåsen 19 A-B - Innvendige forandringsarbeider - Ferdigattest - 2008
Lindebergåsen 19 A - Vaskeri til bolig - Ferdigattest - 2014
Lindebergåsen 19 A - Sammenslåing av hybler til en boenhet - Ferdigattest - 2014

Vei, vann og avløp
Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

201916221 - Reguleringssak
Lutvannskroken 25 - Planforslag til politisk behandling - Boliger
Se link for mer info:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201916221&rplan=1

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

301/115/66:
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: 342456 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Gang og sykkelveier godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig og vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke
fra kommunen

21.05.1976 - Dokumentnr: 11154 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:115 Bnr:1

31.10.1977 - Dokumentnr: 923596 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:142 Bnr:32

18.01.1978 - Dokumentnr: 922694 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 142 BNR 32

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

Mulighet for en rask overtakelse, etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Grunnpakke kommune/tinglysning/e-signering kr. 9 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr Obos kr. 6 570,-
Fotografering med profesjonell fotograf kr. 3 500,-
Informasjon forretningsfører Obos ca. pris kr. 4 038,-
Tilstandsrapport med planskisse fra takstmann kr. 10 000,-

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 25. oktober 2025

Ansvarlig megler

Sheraz Gilani, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98491885

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 19B

Vedlegg

Lindebergåsen 19B

Nabolaget Skjønnhaug - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	**4 min** 0.3 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	**10 min** 0.7 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	**11 min** 0.9 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	**16 min** 1.2 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	**15 min** 1.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	**7 min** 3.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**11 min** 6.4 km

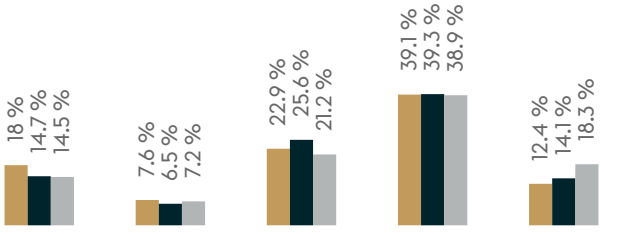
Offentlig transport

Skjønhaug Linje 2N, 79	**5 min** 0.4 km
Trosterud Linje 2	**6 min** 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	**9 min** 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 10.6 km
Oslo Gardermoen	**30 min**

Barnehager

Trosterud senter barnehage (3-... 14 barn	**6 min** 0.5 km
Lindebergstua Kanvas-barnehage... 62 barn	**8 min** 0.6 km
Lindebergskogen barnehage (1-5... 54 barn	**8 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	4 min
Lindebergåsen	6 min
Fresh Fitness Haugerud	15 min
Fresh Fitness Lindeberg	17 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 2025

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Lindebergåsen 19B , 1071 OSLO
OSLO kommune
gnr. 115, bnr. 66
Andelsnummer 135

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 17.10.2025 **Rapportdato:** 22.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4295 **Referansenummer:** WQ1908

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lindebergåsen 19B , 1071 OSLO
Gnr 115 - Bnr 66
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet i boligblokk oppført i 1978. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 3.etg og består av entré, bod, bad/wc, soverom, kjøkken og stue med utgang til sydøstvendt innglasset balkong på ca. 10 m². I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 3,4 m² og 1 garasjeplass.

Boligen holder enkel standard, og er å anse som et moderniseringsobjekt. Vedlikehold og standardheving i senere tid:
1996: Innglasset av balkong i regi av borettslaget
2003: Bad/wc ble modernisert med flislegging av gulv, opplegg for vaskemaskin og remontering av eksisterende baderomsinnredning (utført av Comfort AS Bryn)
2011: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av borettslaget
2023: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr. 5318113).

Andelsleilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 5 etasjer og 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). Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2003 i kjøkken. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2011. B30 brannklassifisert entrédør i tre med sikkerhetslås og kikkehull fra 1978. Sydøstvendt innglasset balkong på ca. 10 m². Balkongdekke i malt betong. Rekkverk i aluminium/stål med glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Endevegger i malt betong. Panelt yttervegg mot stue og soverom. Det er montert utelampe.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Gulvbelegg i entré, bod, soverom, kjøkken og stue. Vegger: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie og malt tynnpllatepanel. Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom. Originale finérte innerdører fra byggeår. Skyvedører mellom stue/soverom og stue/kjøkken. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter i soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble modernisert med flislegging av gulv, opplegg for vaskemaskin og remontering av eksisterende baderomsinnredning i 2003. Sluket ble ikke byttet. Badet har flislagt gulv. Vegger kledd med fliser og malt betonghimling. Gulvmontert toalett. Vegghengt skap og servantinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Innbygd og flislagt badekar med inspeksjonsluke/lufterist, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Eldre/originalt tørkeskap. Oppvarming med stråle -/reflektorovn.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt dobbelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Vannrør i kobber fra byggeår og avløpsrør i plast. Kjøkkeninnredningen er av ukjent alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet felles sentralvarmeanlegg/fellesanlegg. Vannrør i kobber fra byggeår. Stoppekraner er lokalisert på bad/wc. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon av boligen med frisluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Dørtelefon/porttelefon. Obos OpånNet TV- og internett tilknytning. Elektrisk oppvarming med panelovner og stråle-/reflektorovn på bad/wc. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår med enkelte mindre oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Sikringsskap: 60 A hovedbryter, 25 A hovedsikring (skrusikringer), 6 fordelingskurser med skrusikringer og 2 stk jordfeilbrytere. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

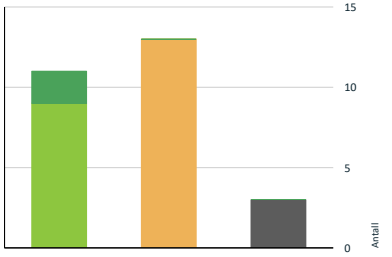
Det foreligger byggetegning (balkonginnglassing) datert 13.01.1995.

Lindebergåsen 19B , 1071 OSLO
Gnr 115 - Bnr 66
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører - Entrédør** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1978

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer - Kjøkkenvinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2003 i kjøkken. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2011 (stue og soverom). Det er montert vindu i vegg mellom soverom og stue. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2011. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - Entrédør

B30 brannklassifisert entrédør i tre med sikkerhetslås og kikkehull fra 1978.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje som følge av alder. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Lindebergåsen 19B , 1071 OSLO
Gnr 115 - Bnr 66
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt innglasset balkong på ca. 10 m². Balkongdekke i malt betong. Rekkverk i aluminium/stål med glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Rekkverkshøyde opp til innglassing ble målt til ca. 0,99 m. Endevegger i malt betong. Panelt yttervegg mot stue og soverom. Det er montert utelampe. Balkongen ble innglasset ca. 1996 – ferdigattest datert 1997. Merknad: Det er montert stikkontakt uten deksel/lokk på endevegg rett over gulvet. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om denne er riktig montert.

Årstall: 1996

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 5 etasjer og 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. Type og mengde isolasjon er ukjent. For opplysninger vedrørende utført og kommende vedlikehold, se styrets årsberetning.

Årstall: 1978

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Gulvbelegg i entré, bod, soverom, kjøkken og stue.

Vegger: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie og malt tynnpllatepanel.

Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er synlig bruksslitasje og merker på gulv og overflater. Overflatene har stedvis noe misfarging. Det er ikke utført vesentlig standardheving i senere tid.

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

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

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

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 3.etg.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Originale finérte innerdører fra byggeår. Skyvedører mellom stue/soverom og stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter i soverom. Normal slitasjegrad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble modernisert med flislegging av gulv, opplegg for vaskemaskin og remontering av eksisterende baderomsinnredning i 2003. Arbeidet ble utført av Comfort AS Bryn. Sluket er ikke byttet.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og malt betonghimling.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger, som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble målt ca. 16 mm fall fra overkant gulv ved flislagt terskel til topp slukrist ved badekar. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Det er stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger, som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

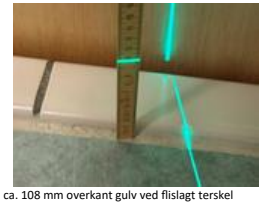
Lindebergåsen 19B , 1071 OSLO
Gnr 115 - Bnr 66
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold ca. 108 mm overkant gulv ved flislagt terskel



Fallforhold ca. 124 mm topp slukrist ved badekar

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har soilsluk fra byggeår. Type tettesjikt/membran er ukjent, da dette ikke er synlig ved inspeksjon i sluk. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Det er opplyst at det ble påført membran i 2003.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utførelsen mht. bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran (2003).

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).



Inspeksjonsluke til badekar



Soilsluk fra byggeår

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Vegghengt skap og servantinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Innbygd og flislagt badekar med inspeksjonsluke/lufterist, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Eldre/originalt tørkeskap. Oppvarming med stråle-/reflektorovn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er synlig bruksslitasje på baderomsinnredning og sanitærutstyr som følge av alder. Det er også synlig krakelering av emalje i servant.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 1978

3. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da undertegnede vurderer dette som unødvendig. Badet har inspeksjonluke hvor man ser konstruksjon i bakkant av badekaret. Øvrige vegger (våtsone) vender mot yttervegger. Fra luken ser man gulvet, bunnsvill/stenderverk i stål og gipsplate i bakkant av badaekaret. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.



Inspeksjonsluke med innsyn bak badekar

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt dobbelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Vannrør i kobber fra byggeår og avløpsrør i plast. Ukjent alder.

Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. I henhold til Byggforsk byggedetalj 700.320 om levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design, med en forventet brukstid på ca. 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår som funksjonell, men det er noe bruksslitasje på fronter, overflater og benkeplater. Det er ikke opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er ikke montert.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør vurderes å montere kjøkkenventilator for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og avtrekk, samt etablere opplegg for oppvaskmaskin dersom dette er ønskelig.

Lindebergåsen 19B , 1071 OSLO
Gnr 115 - Bnr 66
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk til felles luftekanal/sjakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres kjøkkenventilator for å sikre tilstrekkelig avtrekk over kokesonen. Manglende ventilator medfører økt risiko for fukt, lukt og fettavleiringer i boligen, samt redusert inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeår. Stoppekraner er lokalisert på bad/wc. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget 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.

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

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG RI 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.

TG 2 Elektrisk oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og stråle-/reflektorovn på bad/wc.

Tilstandsrapport

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Panelovnene er av eldre dato og har redusert effekt. Forventet levetid for en panelovn er 15–20 år, og dagens ovner har derfor overskredet normal brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG IU Andre installasjoner

Dørtelefon/porttelefon. Obos OpånNet TV- og internett tilknytning.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

230V systemspenning. Elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår med enkelte mindre oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Sikringsskap: 60 A hovedbryter, 25 A hovedsikring (skrusikringer), 6 fordelingskurser med skrusikringer og 2 stk jordfeilbrytere.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det ble utført kontroll av elektriske anlegget 20.03.2023. Kontrollen ble utført av Elvia. Saken ble avsluttet uten avvik eller anmerkninger. Saksnr. 5318113.

Lindebergåsen 19B , 1071 OSLO
Gnr 115 - Bnr 66
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport



Kursoversikt


Sikringsskap

TG 1 Brannteknisk forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

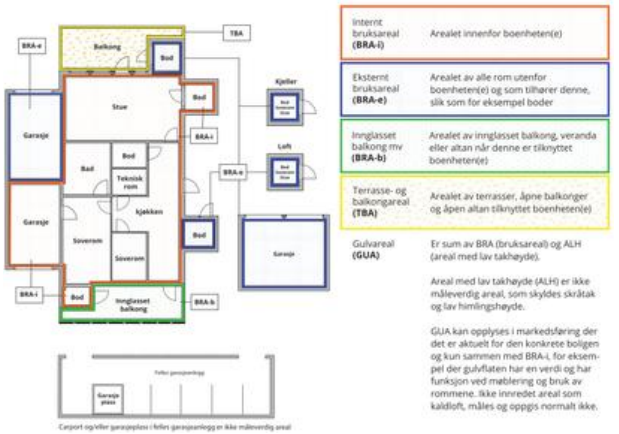
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Lindebergåsen 19B , 1071 OSLO
Gnr 115 - Bnr 66
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	54		10	64	
Kjeller		3		3	
SUM	**54**	**3**	**10**		
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bod, bad/wc, soverom, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

3. Etasje: Entré, bod, bad/wc, soverom, kjøkken og stue med utgang til innglasset balkong på ca. 10 m² (BRA-b).

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 3,4 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning (balkonginnglassing) datert 13.01.1995.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	51	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	115	66		0	18207.3 m²	Arealkilde iflg: Arealbekreftelse fra Oslo kommune	Eiet

Adresse
Lindebergåsen 19B

Hjemmelshaver
Skjønhaug Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2065/Skjønhaug Borettslag	952283588	2065	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Judith Pauline Gluggvasshaug (bo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
135	100	3 238	*31.12.2024*	135 615	*16.10.2025*

Lindebergåsen 19B , 1071 OSLO
Gnr 115 - Bnr 66
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms andelsleilighet i boligblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Lindeberg i Oslo kommune. Kort avstand til skole og skolefritidsordning samt gangavstand til nærbutikk, daglige servicetilbud, barnehage og offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Nærhet til Lindeberg-, Tveita- og Alna senter med et godt utvalg i forretninger og servicefunksjoner. I nærområdet finnes Jeriko slalåmbakke, ballbaner og kunstgressbaner. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka med turstier, lysløyper samt bade- og fiskevann. Ca. 10 min. med bil til Oslo sentrum og 25 min. til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget (gjeldende gårds- og bruksnr.) på ca. 18.207,3 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder i mellom blokkene, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeområder, samt asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 4,567,- pr.md (inkl.bla. varmtvann, kabel-tv og internett, nedbetaling av andel fellesgjeld, forretningsførsel, vaktmestertjenester, utvendig vedlikehold, felles bygningsforsikring og kommunale avgifter m.m).

Fellesareal/boder: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 3,4 m² (nr. 2065) og 1 skap i felles kjellerrom (tidligere kjølerom).

Parkering: Leiligheten disponerer 1 garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg. Ellers gjesteparkering, mulighet for elbil-lading og biloppstillingsplasser på borettslagets området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse. Skjønhaug Borettslag består av 321 andelsleiligheter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring NUF	5013823			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	17.10.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	20.10.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Megler	20.10.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	20.10.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	
2	23.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lindebergåsen 19B , 1071 OSLO
Gnr 115 - Bnr 66
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lindebergåsen 19B , 1071 OSLO
Gnr 115 - Bnr 66
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WQ1908

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ødegaard, Mona	9578-5999-4-1928267	2025-10-17 13:56:19

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. okt. 2025

Oppdragsnummer
64-0209/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lindebergåsen 19B, 1071 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Mona Ødegaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. april 1979

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. JUDITH GLUGGVASSHAUG

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. JUDITH GLUGGVASSHAUG

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: 987607
Forsikret i: SPAREBANK1

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort AS Bryn i 2003. Demontering av rør og utstyr. Badebatteri. Kran avløp for vaskemaskin.Remontering av WC og badekar. Flislegging av gulv og klargjøring av undergulv. Utbedring av vegger(klargjorde for flislegging) Silikonfuge mellom gulv og vegger.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Bryn AS. i 2003 la ny mebran

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Bryn AS

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?
Nei

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvia AS i 2023

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

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

Beskriv: Bryteren til tørkeskapet er ødelagt

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 64-0209/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ødegaard, Mona	**2025-10-17**

Identifikasjon

bankID Ødegaard, Mona

Signicat

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

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.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. 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.

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

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

Transaksjon 09222115557543314447 Signert TN, AM

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 16. april kl. 09:00 og lukker 21. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/440

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Manuelle stemmer:
Din stemmeseddel legger du i borettslagets postkasse i Lindebergåsen 13 C, utenfor

styrekontoret senest kl. 21.00 den 21. april.

Kandidaten som får flest stemmer vil bli ny styreleder. ref. lov om burettslag § 7-11(1).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

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

Rolf Arne Bertheussen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arild Moe og Jan Roar Nilsen er valgt

Sak 3

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 4

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget har fått 2 tilbud på eksterne styreledere.

Et tilbud fra Fornebu forvaltning ved Carl Fredrik Arntzen og et tilbud fra Styre og Ledelse AS ved Lars Egil Sætrang.

Innstilling
Ettersom årsmøtet 2 .april tydelig ga uttrykk for at borettslaget bør engasjere ekstern styreleder, anbefaler styret at ekstern styreleder velges. I samtaler med de to kandidatene og ut fra referansene, stiller disse likt på mange måter, men vi i styret holder en knapp på Lars Erik Sætrang. Styret mener også at det er viktig at det i en periode ansettes ekstern styreleder som kan komme med nye innspill og synspunkter og som ikke har med seg historikk fra borettslaget.

Når det gjelder det økonomiske så gjør styret oppmerksom på at halve styrehonoraret hittil har vært tildelt styreleder. Derfor vil ikke kostnaden til ekstern styreleder komme som et tillegg på hele styrehonoraret, men kun det halve. Honorarene er oppgitt i vedleggene.

Styret anbefaler ingen av kandidatene som er foreslått av valgkomiteen da det er viktig å få inn ekstern styreleder nå.

Roller og kandidater

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

- Carl Fredrik Arntzen

  Tilbakemelding fra referansepersoner styret har kontaktet:

  Han har et kontaktnett rundt seg som avlaster og hjelper i prosjekter.
  Er lett tilgjengelig på WhatsApp
  Et kun i borettslaget når det er styremøter.
  Holder styremøter ca en gang i mnd.
  Skriver sjelden timer.
  Han er ikke med på sosiale tilstelninger
  Er god på økonomi og prioritering
  Begge referenter ville ikke fortsette i styret om Carl Fredrik ikke fortsetter som styreleder.
- Lars Egil Sætrang

  Tilbakemelding fra referansepersoner som styret har kontaktet:

  Styrer økonomien med stødig hånd og har veldig god oversikt
  Er ryddig og tydelig når han snakker med beboere
  Det ene sameiet. Hadde hatt store utfordringer etter rehabilitering. Det var rettsakter og mye å ta tak i. Lars Erik hadde oversikt og kontroll. Der hadde han fakturert for noen timer.
  Jobber med omforhandling av avtaler
  Deltar på dugnader
  Begge referentene ville innstille han som styreleder igjen
- Samard Saeed

  I følge valgkomiteen stiller denne kandidaten til valg som heltids styreleder, men er også åpen for delt styrelederansvar

  Personlige egenskaper:
  En samarbeidsvillig person med stor gjennomføringsevne og som er opptatt av at å ha god dialog.

  Nøkkelkvalifikasjoner:
  Er ingeniør i fornybar energiteknologi og har erfaring med prosjektarbeid, prosjektledelse, teamleder på forskningsprosjekter, oppfølgning av kunder og leverandører og forhandling av avtaler.

Utdannelse Doktorgrad i Kjemi
Hatt mye erfaring med samarbeid i de ulike faglige prosjekter.
Har også meldt inn som vara-styremedlem i Fagerholt Borrettslag denne perioden.

Spesifiser dine samarbeidsevner:
Er vant til å samarbeide med andre da jeg har en koordinerende rolle i tverrfaglige prosjekter der samhandling med ulike interne avdelinger og eksterne partnere er sentralt i min arbeidshverdag.

Hva kan du bidra med i Fagerholt borettslag styre?
Jeg er mest opptatt av at borettslaget skal ha gode avtaler og tenker å bidra til saker som angår nye/eksisterende avtaler, prosjektarbeid og oppfølging og planlegging av vedlikehold av borettslaget, men kan også tenke meg å jobbe med andre saker som økonomi etc. Det viktigste for meg er at flere personer skal får erfaring fra styrearbeid for å kunne sikre kontinuitet og at det ikke blir behov for eksterne styreledere/-medlemmer i fremtiden.

Stikkord om langsiktige tanker for borettslaget?
Innhente etterslepet i vedlikehold av borettslaget.
Undersøke mulighetene for å redusere kostnader eller øke borettslagets inntekter.
Oppgradere lekeplassene for barna.
Skape et samlingssted for ungdommene i borettslaget enten i regi av borettslaget eller i samarbeid med bydelen/andre borettslag og fritidsklubben i området for å unngå samlinger i borettslagets ganger.

- Samir Jelin

  I følge valgkomiteen stiller kandidaten på nytt til valg som styreleder heltid

  Personlige egenskaper:
  Ærlig, samvittighetsfull, åpent og står på. En som man kan stole på. Jeg er inkluderende.

  Nøkkelkvalifikasjoner:
  Styreleder i over 10 år i Statens Vegvesen i region Midt Norge.
  Utdannet maskin ingeniør.
  Har jobbet bla. som overingeniør i Veidirektoratet.
  Jobber nå som Faglig sekretær i Fellesforbundet. Forvalter bla. lovverket.
  Arbeidslivskyndig meddommer i Norsk Domstol igjennom Fellesforbundet.

  Spesifiser dine samarbeidsevner:
  Klarer å jobbe selvstendig og i team/ felleskap.

  Hva kan du bidra med i Skjønhaug borettslag styre?
  Jeg kan bidra med alle prosesser blir mer transparent og mer åpent, spesielt inkluderende.
  Jeg ønsker å inkludere og involvere alle beboere på saker/ prosjekter som har betydning for borettslaget.
  Ønsker å bidra bedre felleskap, og ønsker intern styreleder fremfor ekstern.

  Stikkord om langsiktige tanker for borettslaget?
  Alle beboere er mer kjent og mer sammen
  Invitere felleskap i større grad
  Mer åpent og ærlig ovenfor beboere
  Transparent og inkluderende

Vedlegg

1. Presentasjon Fornebu Forvaltning [CFA Skjønhaug Brl].pdf
2. Tilbud Skjønhaug Borettslag, Carl Fredrik Arntzen 2025-2026.pdf
3. CV - Lars Egil Sætrang (2024)-styre.pdf
4. 2025 Informasjon om ekstern styreleder (O).pdf
5. 2025-04-08 Avtale ekstern styreleder Skjønhaug Borettslag.pdf



Ekstern styreledelse

- *Behovet for profesjonell ledelse er økende, da flere opplever styrearbeidet som komplekst, tidkrevende og i flere tilfeller belastende. I en verden hvor det er fokus på digitalisering og automatisering så vektlegger Fornebu Forvaltning også optimalisering av styrearbeidet.*

Om Fornebu Forvaltning

- Etablert 2019.
- Leverer styretjenester til boligselskaper, uavhengig av størrelse og selskapsform.
- I dag eksterne styreledere i nærmere 30 boligselskaper i Oslo og Akershus.
- Gjennomfører mellom 200 - 250 styremøter årlig.
- Gjennomfører cirka 50 årsmøter/generalforsamlinger årlig.
- Fokus på effektive styremøter med tydelige vedtak.



Om Fornebu Forvaltning

- Består av tre frittstående personer som til daglig hovedsakelig jobber som eksterne styreledere.
- I tillegg er det flere personer knyttet til Fornebu Forvaltning som har styrelederverv ved siden av sine faste jobber.
- Alle har lang og bred erfaring fra styrearbeid for boligselskaper og forvaltning av boligselskaper eller næringseiendom.
- Har tilgang til flere aktuelle kvalifiserte kandidater som påtar seg ekstern styreledelse.



Ekstern styreledelse

- Det etableres en avtale mellom boligselskapet og Fornebu Forvaltning for ekstern styreledelse
- Styreleder velges som privatperson i samsvar med boligselskapets vedtekter.
- Ekstern styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede boligselskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak.
- Styrehonorar til ekstern styreleder er forhåndsavtalt og utbetales månedlig.
- Gjennomfører styremøter hovedsakelig digitalt på dagtid, men tilpasser seg resten av styrets tilgjengelighet.

Carl Fredrik Arntzen (52 år)

Fra og med 28. april er jeg styreleder i tre borettslag og et sameie i Oslo og Akershus. Jeg er i dag blant annet styreleder i Nordre Åsen Borettslag (313 andeler) så jeg er godt kjent med borettslag på Skjønhaugs størrelse. Fram til 2019 jobbet jeg i Obos som rådgiver og teamleder i det som den gang het Obos Forvaltning, så jeg har lang erfaring med forretningsførsel for Obos borettslag.

Fra og med 1. januar 2019 etablerte jeg Fornebu Forvaltning hvor vi i dag tilbyr ekstern styreledelse til boligselskaper. Vi er tre personer som sitter i samme lokaler og gjør dette på heltid noe som jeg opplever har stor verdi da vi ofte diskuterer ulike saker fra de forskjellige boligselskapene vi er styreledere i.

Som styreleder har jeg fokus på at alle i styret deltar aktivt i styrearbeidet. Delegering av oppgaver er sentralt og møter planlegges i god tid i forveien slik at alle i styre får god forutsigbarhet på styrearbeidet. Jeg har også fokus på at beboere skal få svar på sine henvendelser, selv om ikke alle nødvendigvis får det svaret de ønsker og vil være tilgjengelig for beboere på dagtid alle hverdager.

Ved siden av å jobbe som styreleder tilbringer jeg tiden min med samboer og tre barn (7 år, 10 år og 13 år) på Jar i Bærum.



Fornebu Forvaltning

Fornebu Forvaltning

Tilbud ekstern styreledelse

Skjønhaug Borettslag

Oslo / 03.04.2025





Hvorfor velge ekstern styreledelse fra Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse på kandidater med solid erfaring fra styrearbeid i boligselskaper**
- **Kandidater er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet, slik at beboerne får svar innen rimelig tid på sine henvendelser**
- **Effektive styremøter, tilpasset styrets øvrige medlemmers tilgjengelighet**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Fornebu Forvaltning har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskap inngår avtale for styreledelse fra Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Styrelederen kan benytte seg av andre eksterne styreledere for å kvalitetssikre beslutninger. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse.

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Skjønhaug Borettslag org nr 952 283 588 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale

§ 1 Oppdragets varighet

Carl Fredrik Arntzen velges som ekstern styreleder for Skjønhaug Borettslag for en periode på ett år fra våren 2025 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for ett år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Skjønhaug Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører
- skal sørge for at det ved behov gjennomføres personal- og andre samtaler med borettslagets ansatte.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseier med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Borettslaget skal ha styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Skjønhaug Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 250 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, møter med utbygger eller andre, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 290 pr time eks mva.

Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som **Carl Fredrik Arntzen** har hatt som styreleder i Skjønhaug Borettslag refunderes etter avtale med styret.

§ 8 Formidlingshonorar

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 6 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Skjønhaug Borettslag

CV



Lars Egil Sætrang

Født: 23. desember 1965. Nasjonalitet: Norsk

Kontaktinformasjon:
Gamle Enebakkvei 77i, 1188 Oslo, Norge. 📞 +47 90050409
Epost: lsetrang@gmail.com http://linkedin.com/in/larses

Sivilstand: Er i fast forhold og har 2 voksne barn som har flyttet ut.

Har gjennom årene fått tilbakemeldinger på at jeg er positiv, fleksibel og åpen for dialog og løse de oppgaver som dukker opp. Jeg har fylt forskjellige roller innenfor økonomi, administrasjon og ledelse i både små og store firmaer i tillegg til i sameier og borettslag. Oppgavene har omfattet planlegging, organisering og gjennomføring prosjekter. En stor del av jobben har vært å bygge opp og samarbeide med interne team og eksterne partnere. Er utdannet som bedriftsøkonom på BI.

Styreerfaring

Har frem til nå blant annet 12 års erfaring som styreleder i Skullerudhøgda II Boligsameie i Oslo. I årene før dette og i et par perioder der andre tok over så fungerte jeg som styremedlem/vara-medlem. Det ble bygget i 1989 og består av 255 seksjoner fordelt i forskjellig type bygningsmasse. Det betyr at det stadig er forskjellig behov for vedlikehold. Dette fører til planlegging og prioritering ikke minst opp mot økninger i felleskostnader. Se nederst på side 2 for styreleder verv i andre borettslag/sameier.

Av større prosjekter den siste tiden er skifte av tak, utskiftning dører, overgang til LED lys, utskiftning av heiser, utskiftning utearealer/grillplasser/lekeområde, vedlikehold/utskiftning bygningsmasse (treverk, betong), overgang til digitale postkasser og låser på fellesdører, innbygging av balkonger/terrasser og opprettelse av «urbant landbruk» i sameiet.

Er i eller på vei inn i flere andre sameier og borettslag og jobber med dette på fulltid.

- Organisering, administrasjon og økonomi (fakturakontroll)
- Avdekke behov, planlegge og iverksette vedlikehold og forbedringer
- Prioritere, grunnet stor mengde av oppgaver opp mot økonomi
- Oppfølging/kontroll leverandører (tilbud, avtaler/reforhandling)
- Lovmessige krav (økonomi, HMS/internkontroll, tilsyn)
- Håndtere klager, advarsler og juridiske saker
- Budsjettering, rapportering til styret og årsmøte(r)
- Forberede og gjennomføre styremøter, årsmøter og informasjonsmøter
  - Gjelder både fysiske og digitale møter (Teams, Zoom, Webex med flere)
- Informasjonsarbeide/kommunikasjon (Vibbo, oppslag, epost, møter)
- Svært oppegående når det gjelde bruk av og ta fordel av IT løsninger som OBOS sitt styrerommet, VIBBO, HMS, vedlikeholdsmodul og andre tilgjengelige løsninger.
- Benytter og har erfaring med løsningene til Solibo og OBF (Oslo og Omegn Boligforvaltning)

Har forøvrig også vært styremedlem/styreleder i sammenheng med jobb i det private næringsliv og foreninger innenfor IT/IT sikkerhet.

Interesser: Mine interesser spenner over reiser, gode matopplevelser, fotografering og teknologi/gadgets (Apple produkter, smarthjem, avansert bruk av teknologier etc). Utover det liker jeg å holde meg oppdatert på det som skjer i verden samt tilbringe tid med familie og god venner.

CV

Styreverv i sameier/borettslag:

Skullerudhøgda II Boligsameie
Skullerud i Oslo, 255 seksjoner (bygget 1989, blokker 4-5 etasjer samt rekkehus/lavblokker)

Sameiet Wessel Atrium
Sentrum i Oslo, 37 seksjoner + 1 næringseiendom (bygget 2007, 2 blokker, garasje/fellesareal m/andre

Borettslaget Bergstien 11
St.Hanshaugen/Ila i Oslo, 15 seksjoner (bygget 1903)

Borettslaget Eiriksgt 7
Tøyen i Oslo, 17 seksjoner + 1 næringseiendom (bygget i 1899)

Tyrikollen Boligsameie
Bøler i Oslo, 75 rekkehus (bygget i 1958)

Vestparken 2 Borettslag
Ved Triaden i Lørenskog, 75 seksjoner (bygget i 2007)

Arbeidserfaring:

April 2022 - Mars 2023
CYBR AS / Channel Manager
Løsning for nano-learning og testing innenfor sikkerhetskultur. Bygget opp partnerstruktur, fikk avtaler med partnere/forhandlere, gjennomførte opplæring, presentasjoner/arrangementer og løpende oppfølging av partnere og utvalgte kunder.

Oktober 2016 - Mai 2020
Pedab Norge AS / Business Development Manager Symantec (Security)
Ansvarlig for Symantec sitt produktområde, arrangementer, kunder og partnere.

September 2015 - August 2016
Positive Culture AS / CLTRe AS, COO and co-founder
Oppstartsfirma med skybasert løsning for måling av og utvikling av sikkerhetskultur i organisasjoner.

September 2009 - Juli 2015
Promon AS, Business Development Manager Nordic Countries
Bygge opp marked for Promon's sikkerhetsteknologi. Startet fra absolutt ingenting til å definere, oppdage og finne/bygge opp mulige kunder og partnere I det nordiske markedet.
Helt ny sikkerhetsteknologi som må presenteres for og bringes ut i markedet.

Oktober 2004 - August 2009
Aproco Data AS, Senior rådgiver IT sikkerhet
Salg av IT sikkerhetsløsninger og tjenester. Ansvarlig for firmaets aktiviteter innenfor seminar/ utstillinger og konferanser. Utarbeidet og arrangerte kurs innenfor IT sikkerhet for ledere.

September 2001 - August 2004
Eterra/Ementor (nå Atea ASA), Salg/rådgiver IT Sikkerhet
Arbeidet med løsningssalg IT sikkerhet mot private- og offentlige kunder.

Juli 1986 - Mai 2001
IDG IDG New Media (ISP/ASP), Ansvarlig leder (fra 1. oktober 1997)
Ansvarlig for daglig drift (budsjettering, resultater, aktiviteter, produkter og ansatte)
(3 avdelinger med egne avdelingsledere: salg, teknisk/utvikling og kreativ avdeling)
Arbeidet i IDG's norske konsern og deres forskjellige firmaer og avdelinger siden mai 1986.
Arbeidet i forskjellige funksjoner, blant annet som assistent («høyre hånd») til konsernsjefen i Norge.
Ansvarlig for administrative ansatte, konsern budsjettering og «controller» oppgaver som månedlig rapportering til hovedkvarteret i Boston/USA og London . Var medlem av ledergruppen som oppgavemessig tilsvarte et styre.
Startet som redaksjonell ansatt for å teste og skrive om datidens hjemmedatamaskiner og programmer/ utstyr for disse i det som var norges største datablad (Hobbydata, senere Mikrodata og PC World).
Etter utført militærtjeneste kom jeg tilbake men da i andre stillinger.

Følgende stiller til valg som styreleder:

Lars Egil Sætrang

59 år

Utdanning:
Bedriftsøkonom (organisasjon, administrasjon, ledelse, økonomi, IT)

KURS:
IT, IT sikkerhet, styrearbeid, HMS, kommunikasjon, konfliktløsning, offentlige anskaffelser (anbud)/konkurranse med forhandlinger (anbud), brannsikkerhet, sameiermøte og generalforsamling og innenfor andre styrerelaterte temaer.

ERFARING:
Administrasjon, ledelse, innkjøp, IT, IT-sikkerhet, kommunikasjon, HMS, personvern, anbud, forhandlinger, møteledelse, teambygging, styrerepresentasjon i foreninger, private næringsliv, borettslag, sameier og boligaksjeselskap siden 2001.

Deltar kontinuerlig på leverandørseminarer, seminarer arrangert av forretningsfører leverandørene og større arrangementer som OBOS Høstkonferanse og årskonferansen for styreledere. Dette for å holdes ajour med ble styrkemessig faglige områder for boligselskaper og produkter/tjenester som er relatert til dette.

Styreoppgavene følges som regel opp alle hverdager med kontroll av fakturaer og likviditet, håndtere kommunikasjon på epost og mobil fra beboere/eiere, leverandører, forretningsførere, det offentlige og styremedlemmene.
Befaringer og utrykninger kan føre til at det er enkelte dager der dette ikke fullt ut utføres. Vedlikeholdsprosjekter som bytte av tak, dører, vinduer, ventilasjon, heiser, utbedringer betong etc.

Har erfaring ved oppstart nye steder å gå gjennom alle avtaler og sjekke hvor gode og aktuelle de er, etablere rutiner for styrets arbeide med tanke på HMS og annet, sjekke at lovpålagte oppgaver følges opp, gjennomgå økonomi/likviditet i forhold det som skal utføres, status og oppdatering rundt utført, planlagt og forventet kommende vedlikehold og lage beredskapsplaner for styret (ved brann, større vannlekkasjer, voldsepisode, bortfall av vann/elektrisitet i flere dager).
Har som vanlig rutine å starte opp med kommunikasjon genom året til beboere/eiere etter hvert styremøte og om aktiviteter forøvrig når disse skjer der dette ikke er iverksatt allerede. Hovedsaklig gjennom Vibbo (Facebook fases for tiden bort).

Har god relasjon til OBOS og kommuniserer med de som utvikler styrerommet.no og Vibbo om utvikling av disse systemene for å lette styrearbeidet ytterligere.

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder og oppgaver det omfatter

Det er inngått en avtale om at Lars Egil Sætrang født 23.12.1965 er styreleder i **Skjønhaug Borettslag,** org.nr. **952283588** med **321** seksjoner.

Vervet avlønnes med NOK 300.000,- pr. år (eks arbeidsgiveravgift) og skal dekke det som er beskrevet nedenfor og informert om i møte. Eventuelle kostnader til reise, porto og utlegg dekkes i tillegg.

Honoraret settes inn på avtalt konto, og det trekkes skatt iht. skattekort. Honoraret utbetales etterskuddsvis pr. måned. Konto er som følger: 6027.10.47250 (Lars Egil Sætrang)

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 57 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder gjør tjeneste i 1 år om gangen med mulighet for ny avtale om fortsettelse gjennom valg på generalforsamling.
- Styreleder kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
    - *Med 3 måneders varsel for overføring til ny styreleder*
- Styreleder har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.
    - *Med 3 måneders varsel for overføring til ny styreleder*
- Styreleder skal sørge for at styret ivaretar sine oppgaver som de har etter boligselskapets vedtekter, aksjeloven og borettslagsloven og vedtak på årsmøter. Dette innebærer blant annet:
    - ❍ Økonomi, finans og gjennomføring av eventuelle tiltak
        - inkl kontroll av og godkjenning av fakturaer sammen med andre i styret
    - ❍ Sørge for innkalling og protokollering av styremøter (normalt 5 til 11 per år)
    - ❍ Benytte de digitale plattformer som er tilgjengelig (i dag benyttes OBOS sine løsninger)
    - ❍ Gi relevant og kortfattet rådgivning på telefon og epost (til styre, eiere og beboere)
    - ❍ Gjennomgå rammeavtaler og leveranser for boligsameiet noe møter med leverandører
    - ❍ Bygge og utvikle gode rutiner for styret
    - ❍ Bidra til å løse saker, konflikter og utfordringer
    - ❍ Gjennomføring av *en* generalforsamling/årsmøte

For ekstraordinært arbeid og møter utover det som er angitt i denne avtale, herunder ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger/årsmøter, byggemøter, møter med leverandører, beboermøter, personalsaker, advokatmøter, foreningsmøter og lignende, betales i tillegg en godtgjørelse pr. time. Ekstra godtgjørelse svares også ved ekstra arbeide som følge av at Boligselskapet eller styremedlemmer, ikke oppfyller sine forpliktelser i styrearbeidet.

Oppgaver utover styrevervet skal avtales på forhånd eller etter avtalt rutine. Godtgjørelse (lønn) pr. time er NOK 690,- (eks arbeidsgiveravgift). Det medfører også 100 kr pr oppmøte.

Honorar og godtgjørelser justeres årlig (1. januar) og minimum etter Statistisk Sentralbyrå sin konsumprisindeks.

Ferieavvikling/fravær avtales hvis nødvendig med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.
Selvstendige juridiske utredninger hvor det ellers faller naturlig å engasjere ekstern advokat er ikke inkludert i oppgavene som styreleder. Dersom slik bistand ønskes, vil partene på fritt grunnlag inngå en selvstendig oppdragsavtale etter avtalt timesats.

Taushetserklæring

Lars Egil Sætrang forplikter seg til ikke å bruke, vise, utlevere eller på annen måte tilgjengeliggjøre overfor uvedkommende, drifts og forretningsforhold eller personopplysninger som han skriftlig, muntlig, elektronisk eller på annen måte får kjennskap til.

Ved avslutning av styrelederververvet skal fortrolig materiale (så vel fysisk som elektronisk) tilbakeleveres til Sameiet. Så langt det er praktisk mulig skal elektroniske kopier av fortrolig materiale som Lars Egil Sætrang har i sin besittelse slettes.

Oppstart

I forbindelse med oppstart av oppdraget faktureres en engangssum på NOK 2.000,- .
Dette for arbeid knyttet til å gjennomgå:

HMS rutiner, regnskap, styreprotokoller, årsmøte protokoll, vedtekter, opprette kontakt/eventuelt møte med forretningsfører og de digitale plattformer som benyttes.

Avtalt oppstartsdato er _____ 2025 (ved vedtak på årsmøte)

Oslo 30.04.2025

Styremedlem sign. Styremedlem sign.

_____ _____

_____

Lars Egil Sætrang

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.04.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 21.04.25
Selskapsnummer: 440 **Selskapsnavn:** SKJØNHAUG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rolf Arne Bertheussen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arild Moe og Jan Roar Nilsen er valgt

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Carl Fredrik Arntzen
- ☐ Lars Egil Sætrang
- ☐ Samard Saeed
- ☐ Samir Jelin

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SKJØNHAUG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952283588
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. april kl. 09:00 til 21. april kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 114.

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:
Rolf Arne Bertheussen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Arild Moe og Jan Roar Nilsen er valgt

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Borettslaget har fått 2 tilbud på eksterne styreledere.

Et tilbud fra Fornebu forvaltning ved Carl Fredrik Arntzen og et tilbud fra Styre og Ledelse AS ved Lars Egil Sætrang.

Innstilling
Ettersom årsmøtet 2 .april tydelig ga uttrykk for at borettslaget bør engasjere ekstern styreleder, anbefaler styret at ekstern styreleder velges. I samtaler med de to kandidatene og ut fra referansene, stiller disse likt på mange måter, men vi i styret holder en knapp på Lars Erik Sætrang. Styret mener også at det er viktig at det i en periode ansettes ekstern styreleder som kan komme med nye innspill og synspunkter og som ikke har med seg historikk fra borettslaget.

Når det gjelder det økonomiske så gjør styret oppmerksom på at halve styrehonoraret hittil har vært tildelt styreleder. Derfor vil ikke kostnaden til ekstern styreleder komme som et tillegg på hele styrehonoraret, men kun det halve. Honorarene er oppgitt i vedleggene.

Styret anbefaler ingen av kandidatene som er foreslått av valgkomiteen da det er viktig å få inn ekstern styreleder nå.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Lars Egil Sætrang (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Carl Fredrik Arntzen
Samir Jelin
Samard Saeed
Lars Egil Sætrang

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.

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.66.Blokk 38-39, Lindebergåsen 19 A-B.

Journalnr.
75/2158

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
2.3.81

Bygningens art
Boligblokk

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

Byggemelder
Arkitektkontoret Minnan og Tveter, Blindernveien 7, Oslo 3

Ansvarshavende
Sivilingeniør Inge N. Dolve, 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 for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Stj. C-15. 4000. ANDVORD. 2814/374. –

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Skjønhaug Brl. v/Backe-Mathiesen
Lindebergåsen 19 B

1071 OSLO

Hahne, Anders
Kampheimveien 32B

0685 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950008014	97/24654

Deres ref.

Vår saksbeh. Arild R. Johannessen

Dato 29. april 1997

Arbeidssted : 115/0066 Lindebergåsen 19
Byggherre : Skjønhaug Brl. v/Backe-Mathiesen, Lindebergåsen 19 B, 1071 OSLO
Arbeidets art: BALKONGINNGLASSING BLOKK 19

FERDIGATTEST

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

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Eggesvik, Inger Skybak siv. ark
Mogens Thorsens gate 4a
0264 Oslo

Dato: 24 AUG 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9705787-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øystein Eriksen | Arkivkode:

Byggeplass:	LINDEBERGÅSEN 19 0	Eiendom:	115/66//4
Tiltakshaver:	Skjønhaug Brl. v/Nygaard	Adresse:	Lindebergåsen 5 F , 1071 OSLO
Søker:	Eggesvik, Inger Skybak siv. ar	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4a , 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden omfatter bruksendring og ombygging av fellesrom i 1-etasje og U-etasje i eksisterende boligblokk til boligformål.

Det er ikke innkommet protester fra varslede naboer.

Søknad med tegning nr. 1 og 2 godkjennes på vilkår av at :

- **Ansvarshavende er godkjent**
- **Avfallsplan skal være godkjent**
- **Tegninger som viser tilfredsstilt krav til boder er innsendt og godkjent**
- **Tegninger som viser parkeringsdekning iflg. planleggingsnormen er innsendt og godkjent**

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Protesterende parter har klageadgang

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plangrunnlaget.
Området er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan S-2106 av 21.01.76.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Eksisterende forhold
Boligblokk det søkes for er del av et større boligfelt med delt gang/sykkeltrafikk og biltrafikk.
Lokalene som nå søkes ombygget ligger i U-etasje og er idag bodareal og flerbruksrom i 1-etasje er eksisterende lokaler supplementrom.

Søknaden
Søknaden omfatter bruksendring og ombygging av ovennevnte lokaler til 2 stk 1-roms og 1 stk 2-roms leiligheter.
Bruksareal for leilighetene er 31m2 + 31m2 + 48m2, = 110m2. Areal for nytt bodareal som fremgår av tegninger utgjør 15m2.
Ombyggingen medfører ikke endringer i fasaden.
Det er innsendt tegning og redegjørelse som viser parkering for nye leiligheter. Det er vist 1 p-plass pr. leilighet.

Innkomne uttalelser
Det har ikke innkommet protester fra varslede naboer.

Spesielle forhold
Krav til parkeringsdekning for Oslo Kommune må oppfylles for nye leiligheter og uten at dette medfører en mangelfull parkeringsdekning for borettslagets øvrige leiligheter. Kravet til parkeringsdekning for denne type leiligheter er 0,9 p-plasser pr leilighet som byggenorm og 1,1 som planleggingsnorm.

Krav til 5 m2 sportsbod for 2-roms leiligheter må oppfylles.For 1-roms leiligheter er kravet 2,5m2.

Krav til 4 m2 oppbevaringsbod for 2-roms leiligheter må oppfylles. Kravet for 1-roms leiligheter er 2m2. En del av dette arealet kan dekkes som del av innredningen.

Avfall
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Avfallsplan som dokumenterer at ovennevnte pålegg oppfylles skal utfylles godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Avfallsplan være godkjent
3. Tegninger som viser tilfredsstilt krav til boder være innsendt og godkjent.
4. Tegninger som viser parkeringsdekning iflg. planleggingsnormen være innsendt og godkjent

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Øystein Eriksen
Saksbehandler

Vedlegg : Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Kopi til:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Thoresen, Thor
Hertzbergsgt. 6
0360 OSLO

Dato: 28 JAN. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9705787-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	LINDEBERGÅSEN 19	Eiendom:	115/66
Tiltakshaver:	Skjønhaug Brl. v/Nygaard	Adresse:	Lindebergåsen 5 F, 1071 OSLO
Søker:	Eggesvik, Inger Skybak siv. ar	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4a, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Bruksendring

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 24.08.98 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder: *HELE ARBEIDET*.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Skjønhaug brl.
v/Nygaard
Lindebergåsen 5F
1071 OSLO

Dato: 06 OCT 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9705787-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	LINDEBERGÅSEN 19	Eiendom:	115/66/4
Tiltakshaver:	Skjønhaug Brl. v/Nygaard	Adresse:	Lindebergåsen 5F, 1071 OSLO
Søker:	Eggesvik, Inger Skybak siv. ar	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Bruksendring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

På bakgrunn av innsendte ferdigmelding fra ansvarshavende datert 24.09.99, som er en erklæring på at arbeidet er utført i samsvar med godkjent søknad og gjeldende bestemmelser i lov og forskrift, gis herved midlertidig brukstillatelse for leilighet ***underetasjen i 19B.***

Følgende forhold gjenstår for ferdigattest:

1. OVA-ferdigattest.
2. Gjenstående ferdigmeldinger.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

W.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten Avdeling Øst Seksjon byggekontroll | Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO | Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20 | Telefaks: 22 66 25 65 | Bankgiro: 6003.05.58920 | Postgiro: 0800.10.41300 | Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Skjønhaug brl.
v/Nygaard
Lindebergåsen 5F
1071 OSLO

Dato: 24 NOV. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705787-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	LINDEBERGÅSEN 19A-B	Eiendom:	115/66
Tiltakshaver:	Skjønhaug Brl. v/Nygaard	Adresse:	Lindebergåsen 5 F, 1071 OSLO
Søker:	Eggesvik, Inger Skybak siv. ar	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4a, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Bruksendring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

På bakgrunn av innsendte ferdigmelding fra ansvarshavende datert 15.11.99 som er en erklæring på at arbeidet er utført i samsvar med godkjent søknad og gjeldende bestemmelser i lov og forskrift, gis herved midlertidig brukstillatelse for leiligheter, ***2 stk. i 1.etg.***.

Følgende forhold gjenstår for ferdigattest:

1. VAV-ferdigattest.
2. Anmodning om ferdigattest.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet | Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO | Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20 | Telefaks: 22 66 25 65 | Bankgiro: 6003.05.58920 | Postgiro: 0800.10.41300 | Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling

KOPI

Skjønhaug brl.
v/Tormod A. Nygård
Lindebergåsen 5F
1071 OSLO

Dato: - 3 JULI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705787-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LINDEBERGÅSEN 19	Eiendom:	115/66
Tiltakshaver:	Skjønhaug Brl. v/Nygaard	Adresse:	Lindebergåsen 5 F, 1071 OSLO
Søker:	Eggesvik, Inger Skybak siv.ark	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4a, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av ferdigmelding fra ansvarshavende datert 20.02.2001.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av Vann- og avløpsetaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn

Leif O. Solheim
gruppeleder

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til:
Thor R. Thoresen, Hertzbergs gt. 6, 0360 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 19.02.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201302105-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inger Jul Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LINDEBERGÅSEN 19A	Eiendom:	115/66/0/0
Tiltakshaver:	Skjønhaug borettslag OBOS	Adresse:	Hammersborg torg 1, 0129 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Bruksendring m.m

FERDIGATTEST - LINDEBERGÅSEN 19 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.02.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 03.07.2013 er med dette oppfylt.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.02.2014 av:

Inger Jul Hansen - Saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:
Skjønhaug borettslag OBOS, Hammersborg torg 1, 0129 OSLO, skjonhaug@styrerommet.net

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201408882-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: May Holm	Dato: 11.08.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	LINDEBERGÅSEN 19A	Eiendom:	115/66/0/0
Tiltakshaver:	SKJØNHAUG BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS, 0129 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

FERDIGATTEST - LINDEBERGÅSEN 19 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.08.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201408882			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8
Snitt	A-102	20.02.2014	1/12
Plan	A-101	11.07.2014	3/2

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.08.2014 av:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

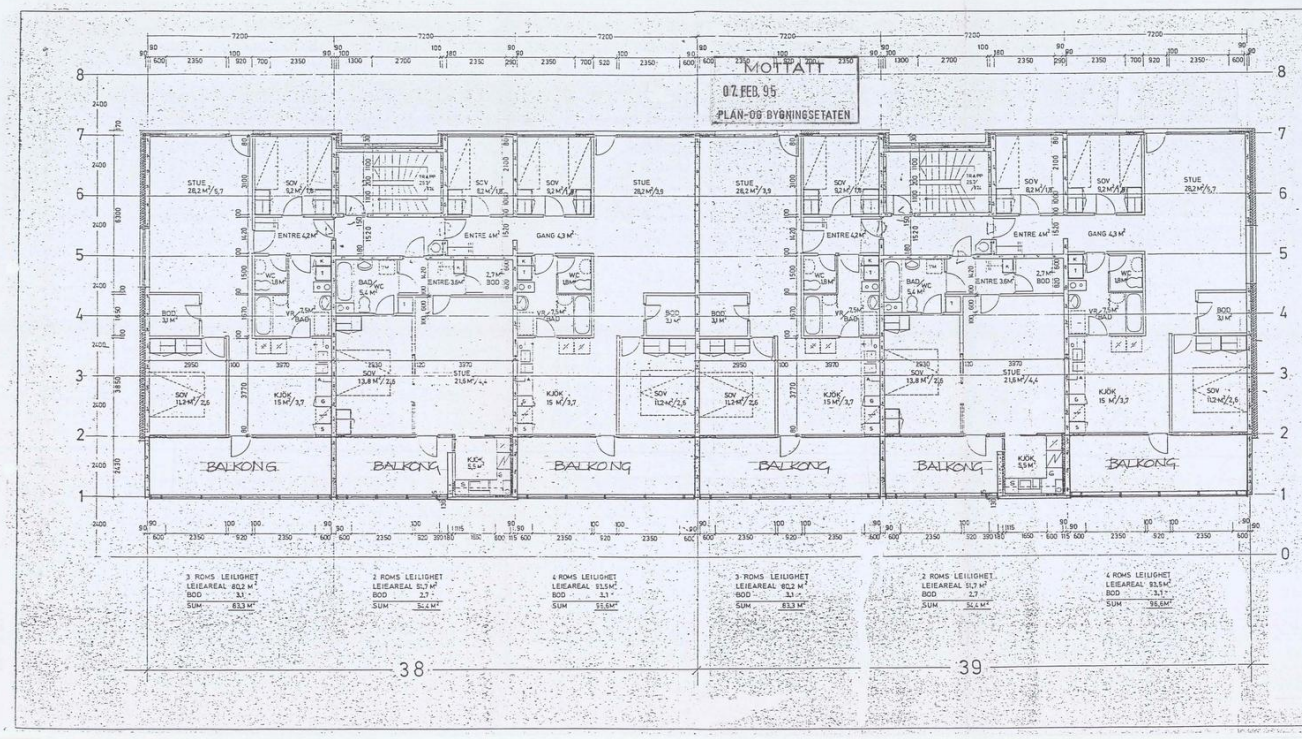
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

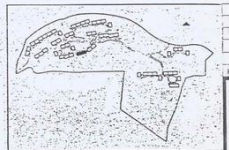
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

May Holm - Saksbehandler
Alexander Hexeberg Dahl - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

Kopi til:
SKJØNHAUG BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO, styreleder@skonhaugborettslag.no





REV.	ANT.	VEDR.	DATO	SIGN.

SKJØNHAUG BORETTSLAG

BLOKK 19 - LINDEBERGÅSEN 19

TYPISK ETASJEPLAN

BALKONGINNGLASSING

MÅL	1:100
DATO	130195
Gnr/bnr	115/66

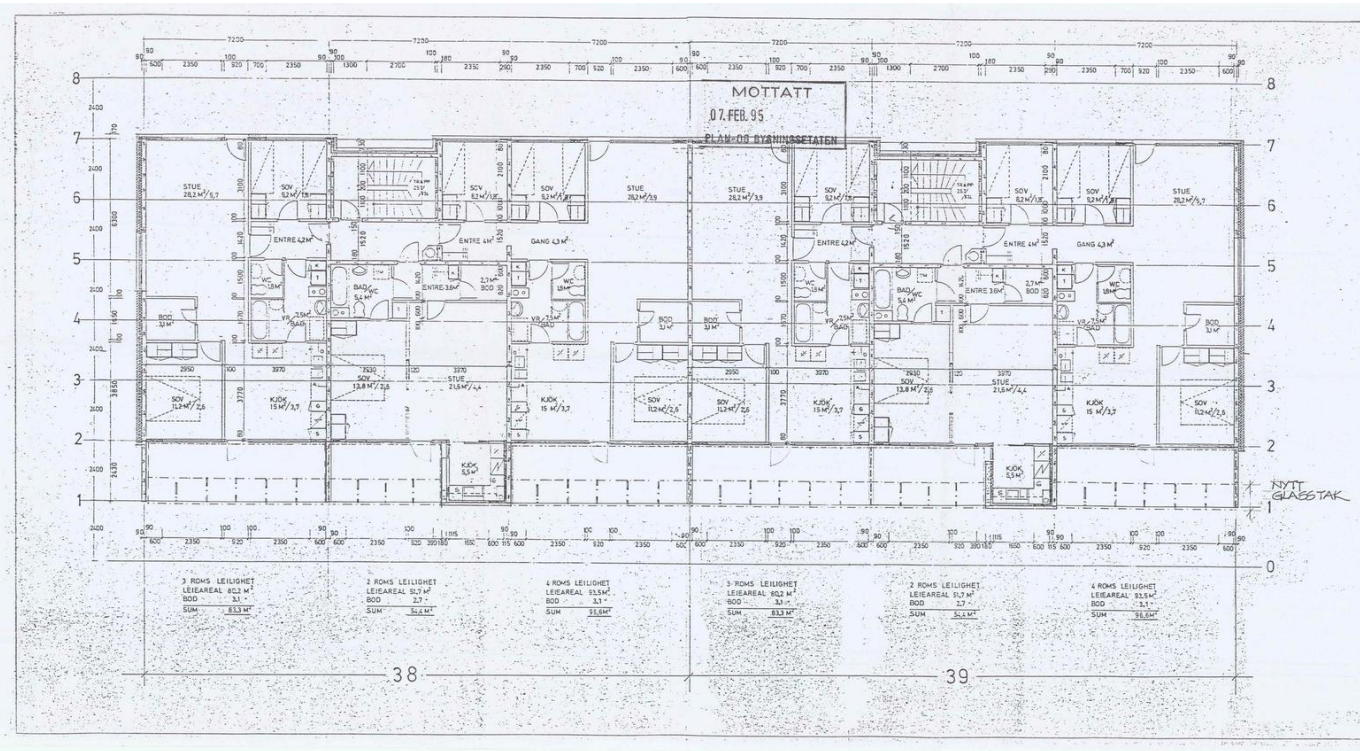
OBOS ANLEGG 440
TROSTERUD - NORD
2, 3, 4, 5, BOLIGFELT, BLOKK 3 8-39
LEILIGHETSPLAN TYPE 1

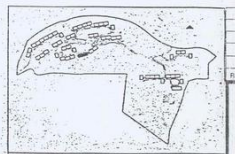
ARKITEKTKONTORET RINNANGLEIEN
BLINDERNVEIEN 7 OSLO 3
TLF 462984

A2-38/39-3

SIV. ARK. MNAL INGER SKYBAK EGGESVIK
MOGENS THORSENS GT. 4A, 0264 OSLO

TEGN. NR.: 19-102





OBOS ANLEGG 440
TROSTERUD NORD
2,3,4,80 LIGETO, BLOKK 7 8-39
LEILIGHETSPLAN TYPE 1

ARKITEKTKONTORET RHINANDSVEIEN
BLINDERNVEIEN 7 OSLO 3
TLF 46 39 86

A2-38/39-3

REV. | ANT. | VEDR. | DATO | SIGN.

2

SKJØNHAUG BORETTSLAG

BLOKK 19 - LINDEBERGÅSEN 19

ÖVERSTE ETASJEPLAN

BALKONGINNGLASSING

MÅL 1:100

DATO 13.01.95

Gnr/bnr 115/66

SIV. ARK. MNAL INGER SKYBAK EGGESVIK
MOGENS THORSENS GT. 4A, 0264 OSLO

TEGN. NR.: 19-103

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sheraz Gilani
LINDEBERGÅSEN 19B

Dato: 16.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521089
8814883

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.115 BNR. 66

Vi viser til bestilling av 20251016 for LINDEBERGÅSEN 19B.

GNR. 115 BNR. 66

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.05.1976.

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

18215 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

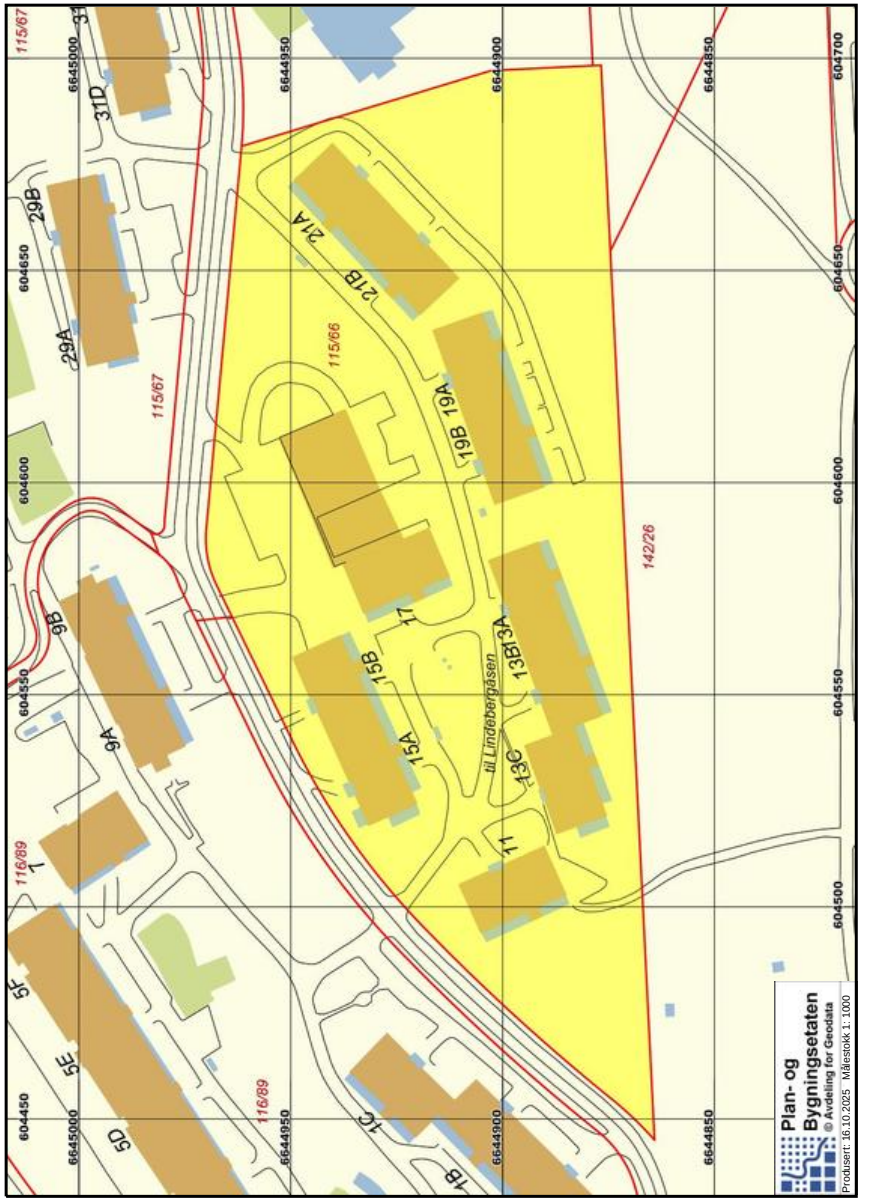
Kristin Tveit
Enhetsleder

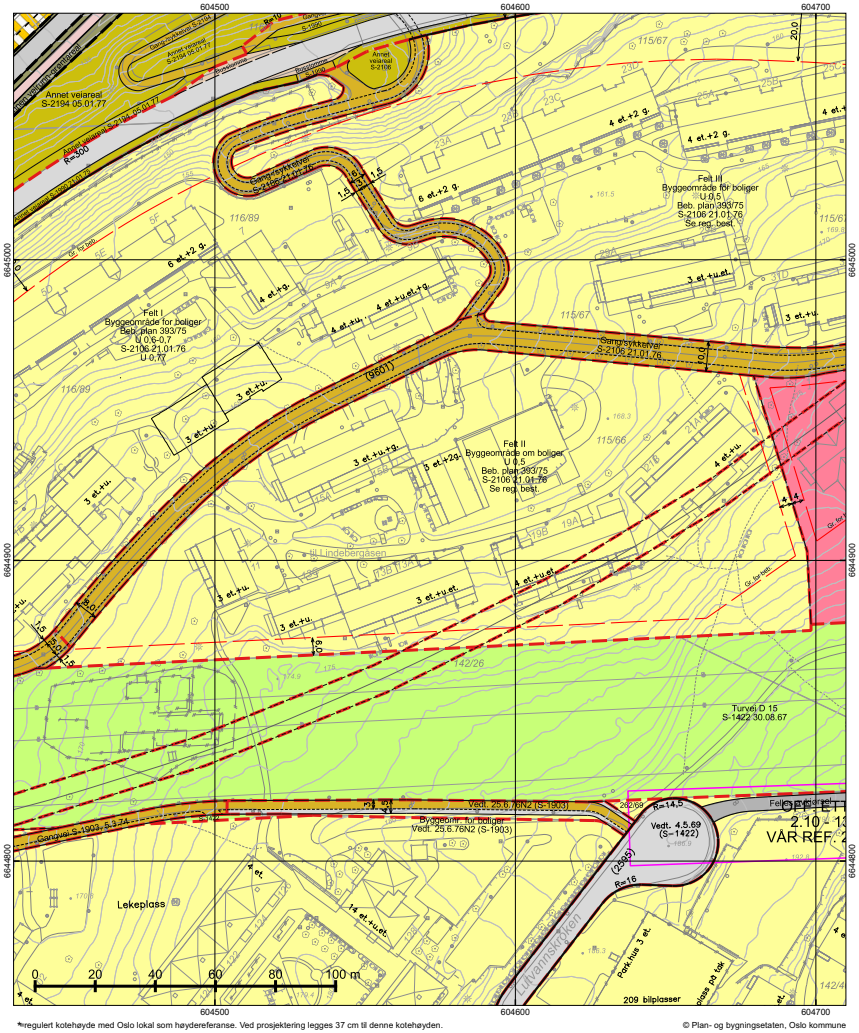
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense

Oslo

Dato: 16.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

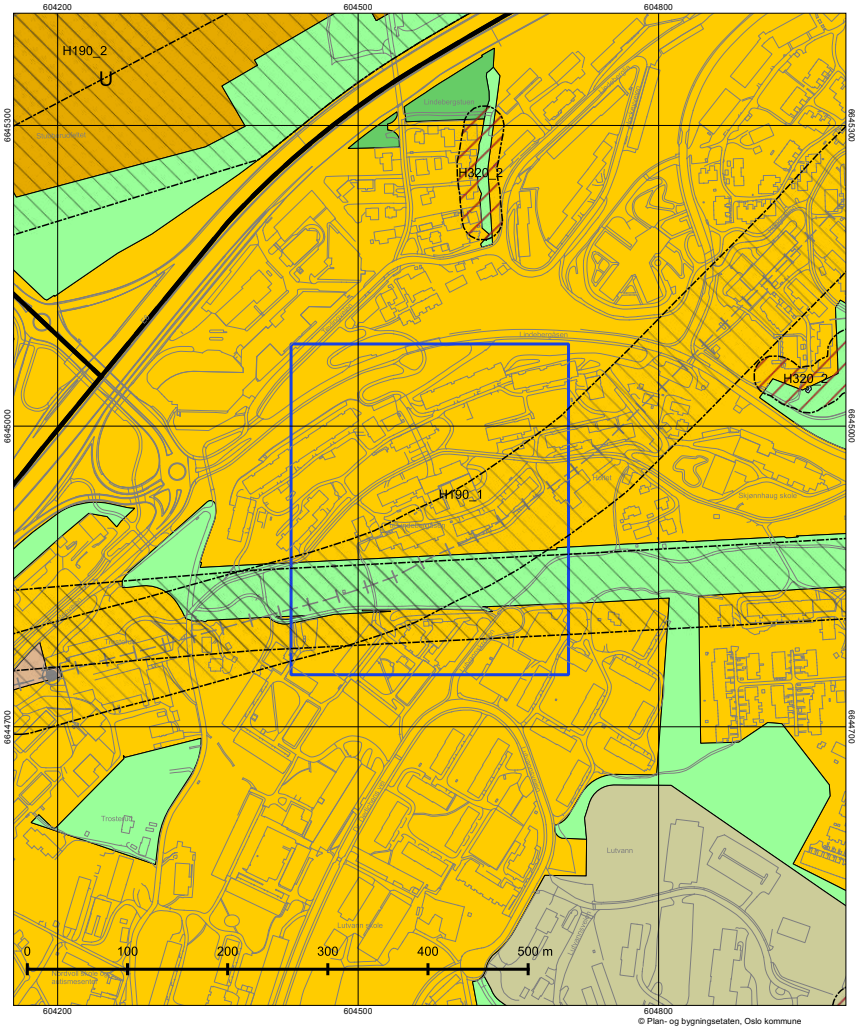
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148659/ 86521089
Deres ref.:
Adresse: Lindebergåsen 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 115/66

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



Oslo

Dato: 16.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148659/86521089
Deres ref.:

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2023

Reguleringsplan for Furusetbanens forlengelse mellom Trosterud stasjon og grensen til Lørenskog kommune.

S-2023 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.04.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501265
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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe 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

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

940 58 565

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 64-0209/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lindebergåsen 19B 1071 OSLO

Betegnelse: Gnr 115, bnr 66 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no