

aktiv.

Kurlandstien 30, 1052 OSLO

Flott og gjennomgående 5-roms leilighet - Garasje - 2 balkonger - Kort vei til kjøpesenter og off. kom. - Barnevennlig.



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 144 970,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 954 532,-
Felleskostn.: Kr 5 419,-
Selger: Zinab El Idrissi
M Hamed Yazidi

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 105/121 kvm
Tomtstr.: 14590 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 105, bnr. 483
Andelsnr.: 120
Oppdragsnr.: 1104240093

Flott og gjennomgående 5-roms leilighet - Garasje - 2 balkonger - v.vann inkl Barnevennlig - Sentralt

Kurlandstien 30 er en moderne 5-roms med sentral beliggenhet på Furuset. Leiligheten har en god intern beliggenhet i borettslaget med hyggelig utemiljø med bl.a. lekeplass til barna og benker. Det er korte avstander dagligvarebutikk, en rekke servicetilbud og god offentlig kommunikasjon, og ikke minst til friområder som Verdenparken og Østmarka.

Leiligheten har en god planløsning bestående av entré med tilgang til bod, fire soverom, bad, nyere kjøkken i separat rom med utgang til innglasset balkong, samt en romslig stue med utgang til balkong. Borettslaget har pent opparbeidede og beplantede grøntarealer til stor glede for beboerne. Videre medfølger det en biloppstillingsplass i felles lukket garasjeanlegg.

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	74
Megleropplysninger	77
Årsmøte 2024	85
Vedtekter	119
Husordensregler	131
Protokoll til årsmøte 2024	137
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 7 m²

BRA totalt: 121 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 105 m² Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad/
vaskerom, Toalettrom

BRA-e: 4 m² Bod

BRA-b: 7 m² Innglasset balkong.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14590 m²

Tomtebeskrivelse

Store opparbeidede og beplantede grøntarealer i borettslaget. Område er avstengt for biltrafikk, noe som gjør området meget barnevennlig. I tillegg er det flere lekeplasser og sitteplasser, samt asfalterte internveier.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en

eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Beliggenhet

Kurlandstien 30 ligger i et rolig og veletablert boligområde i bydel Alna, nordøst for Oslo sentrum. Leiligheten har en god intern beliggenhet i Kurland borettslag med kort avstand til marka, butikker og offentlig kommunikasjon.

Her vil man bo i fredelige omgivelser tett på vakre Østmarka med uendelige rekreasjonsmuligheter. Videre kan Furuset friste med både treningssenter, svømmehall og bibliotek i tilknytning til kjøpesenteret samt flere skoler og barnehager i gangavstand. Furuset aktivitetspark ligger like ved og byr blant annet på klatrenett, sandvolleyballbane, styrkeapparater, labyrint, liten kunstgressbane, løpebane, lekeplass og utekunstisbane med utleie av skøyter om vinteren. Rett ved borettslaget ligger "verdensparken". Verdensparken har Norges første parkouranlegg (hinderløype). Parken er belyst, har et vakkert vannspeil og syv møteplasser med sittegrupper, griller og store bålfat. Midt i parken renner en idyllisk liten bekk, og på sørsiden finner du en frukt- og bærhage. Verdensparken har også et stort lekelandskap med apparater som egner seg for lek både sommer og vinter.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop ekstra Furuset som ligger i gangavstand fra boligen. For ytterligere servicetilbud ligger Furuset senter ca. 6 minutters gange fra boligen med en rekke forretninger, legesenter, bibliotek, apotek, treningssenter og øvrige servicetilbud. I tillegg er det kort vei til IKEA Furuset, og Alna Senter som er landets største faghandelssenter med store varehus og serviceenheter. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Det er også kort vei til både Stovner Senter, samt Metro og Triaden Senter i Lørenskog.

Gode kommunikasjonsmuligheter med buss og t-bane i området. Fra boligen har du enkel adkomst til E6 og med bil tar det ca. 15 minutter til Oslo sentrum, 10 minutter til Lørenskog og ca. 25 minutter til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt balkongdører i tre med 2-lags isolasjonsglass. Bygningen har malt hovedytterdør. Balkonger med innglasset balkong utgang fra kjøkken og overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon. Fliser på gulv. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

2. etasje: Entré, stue, kjøkken, 4 soverom, bod, bad/vaskerom og toalettrom.

Kjeller: Bod.

Standard

Entré

Flislagt entre med skyvedørsgarderobe.

Stue

Lys stue av god størrelse med god planløsning som gjør det enkelt å dele inn i flere soner. Her har du rikelig med plass til en koselig sofagruppe med tilhørende bord og en mediabenk. Fra stuen er det utgang til en vestvendt solrik overbygget ballkonge i

betongkonstruksjon på ca. 9 kvm. Her er det god plass til diverse utemøbler, så man kan sitte å nyte kveldssolen på lange sommerdager.

Kjøkken

Kjøkkenet har Ikea innredning med glatte fronter fra 2020. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Stål oppvaskkum.

Det er integrert kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp.

Innebygget micro og stekeovn som er todelt

integrert med 2 stekesoner. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Utgang til innglasset balkong på ca 7 m² fra kjøkken.

Bad

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights. Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 13mm underkant terskel til hovedsluk under badekar. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har plassbygget og flislagt innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett, boblebadekar, innfeltbare

dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Wc

Toalettrom med fliser på vegger og gulv. Flislagt innredning med innmurt speil og toppmontert servant. Vegghengt toalett med innebygget sisterner.

Soverom

Leiligheten har fire soverom med plass til seng og garderobeløsning.

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte flater og plater.

Innvendige tak har malte flater

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV fra Telia.

Parkering

Biloppstillingsplass i felles lukket garasjeanlegg.

For lading tilkommer det egen regning hver måned i henhold til forbruk. I tillegg betales det kr. 239,- pr. måned for leie og drift av ladestasjon. Ta kontakt med Elaway for mer informasjon.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90005247

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Felles varmtvann inkludert i felleskostnadene.

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra 400 på sommerstid til 1-1300 kroner på vinterstid ifølge selger.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 430 105

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 720 421

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader 5.344,-

Trappevask 75,-

Felleskostnader inkluderer bygningsforsikring, trappevask, betjening av andel fellesgjeld, varmtvann, kommunale avgifter, TV-anlegg/bredbånd samt generell drift og

vedlikehold av borettslaget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 419

Andel Fellesgjeld

Kr 144 970

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.02.2025

Andel fellesformue

Kr 28 170

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kurland Borettslag

Organisasjonsnummer

951662992

Andelsnummer

120

Om borettslaget

Borettslaget består av 286 andelsleiligheter. Kurland Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951662992, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 105 482 483 484 485 486. Første innflytting skjedde i 1978. Tomten ble kjøpt i 1986. 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. Kurland Borettslag har 2 ansatte.

Styrets arbeid

Møter

Det ble avholdt 17 styremøter i beretningsåret (inkludert budsjett- og regnskapsmøter), og ca. 191 saker er behandlet. Generalforsamling med fysisk oppmøte ble avholdt 27.

mai. I tillegg ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling 11. oktober.

Vaktmester

Styret fremforhandlet en ny avtale for vinter 2023/2024 med et selskap som bistår med tjenester som snømåking og strøying ved vaktmesters fravær. I tillegg er det gjort avtale med en person som kan avhjelpe vaktmester i perioder med ekstra mye arbeid.

Økonomi 2023

Det påløper en del utgifter som kommer av boligmassens alder. Mye arbeid ble lagt i rehabiliteringen av hele borettslaget før det ble ferdigstilt i 2006. Tingene det ikke ble gjort noe med i den forbindelse kommer imidlertid i årene framover, og styret jobber hele tiden med å kunne planlegge nødvendige arbeider. Allikevel må noe løses etter hvert som behovene oppstår.

Inngangspartier

Bytting av inngangspartiene i blokkene på nedre tun ble ferdigstilt i 2023 etter diverse forsinkelser, mens inngangspartiene på øvre tun ble byttet ut i 2019. Omteking av tak på blokker og mellomtak. Den årlige kontrollen og utbedring av takene ble gjennomført også i beretningsåret.

Ny avtale med Elaway

Styret har forhandlet frem en ny avtale som vil gjøre lading enklere og mer kostnadseffektivt for beboerne. Etter grundig vurdering har styret fått til følgende endringer sammen med Elaway:

- Ingen etableringsgebyr ved installasjon: Vi har forhandlet bort etableringsgebyret på 4999 kr ved installasjon av ladestasjonen. Dette vil gjøre det rimeligere å få installert en ladestasjon ved den enkeltes garasje plass.
- Leiealternativ: For de som foretrekker å leie ladestasjonen, vil det kun påløpe en månedlig leieavgift på 239 kr + strøm.
- Kjøpsalternativ med rabatt: For de som ønsker å eie sin egen ladestasjon, tilbys en kjøpspris på 14 900 kr. Det vil påløpe en månedlig adminavgift på 59 kr + strøm. Beboere som tidligere har betalt etableringsgebyret på 4990 kr vil få dette beløpet trukket fra prisen ved kjøp av ladestasjonen innen utgangen av 2024. Disse endringene er ment å gjøre lading mer tilgjengelig og kostnadseffektivt for alle beboerne.

- Vektertjenester utføres av Sector Alarm.
- Trappevask i blokkene utføres av Oslo Renhold AS.
- Nøkler kan kjøpes hos vaktmester som har kontor i styrerommet, Kurlandstien 6-14.
- Borettslaget har ansatt egen vaktmester
- Hjemmeside: web2.herborvi.no/0454

Borettslagets hjemmeside med informasjon om vedtekter, husordensregler mm ligger på:

www.kurlandborettslag.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 2HAND1-94927022901

Type lån: Anniutetlån

Restsaldo: 37.550.523,-

Restløpetid: 16 år 5 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flyt 5,99%

Andel saldo: 144.970

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med 2 husdyr per bolig.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 105, bruksnummer 483 i Oslo kommune. Andelsnr. 120 i Kurland Borettslag med orgnr. 951662992

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/105/483:

16.07.1986 - Dokumentnr: 42976 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1976 - Dokumentnr: 26540 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:105 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 30.01.1981.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.01.1981.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings og arealplaner

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

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

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

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsbestemmelse S-4926. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak:

Grorud stasjon - Planprogram med VPOR - 201510912 - Regulerings sak

Grorud stasjon er i kommuneplanen vist som knutepunkt egnet for bymessig fortetting med blandet arealbruk. Planarbeidet skal tilrettelegge for utvikling av boliger, handel, næring, torg, parker og mulig gjenåpning av Alna-elva. Det skal også sikre gode løsninger for gående, syklende og kollektivreisende.

Furusetveien 21 - Planforslag til offentlig ettersyn - Muslim Senter Furuset - 201914042 - Regulerings sak

Muslim Senter Furuset foreslår å regulere Furusetveien 21 og naboeiendom i vest til moske, forsamlingslokale og andre publikumsrettede funksjoner. Det vil bli to bygg innenfor planområdet med høyder på 3 og 4 etasjer, i tillegg til minaret og kuppel som vil utgjøre de to høyeste bygningsdelene på moskeen.

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen) - 202102096

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 800 000 (Prisantydning)

144 970 (Andel av fellesgjeld)

4 944 970 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)
17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 954 532 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 962 432 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 965 232 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

Salgsoppgavedato

03.03.2025



Kurlandstien 30 2. Etasje





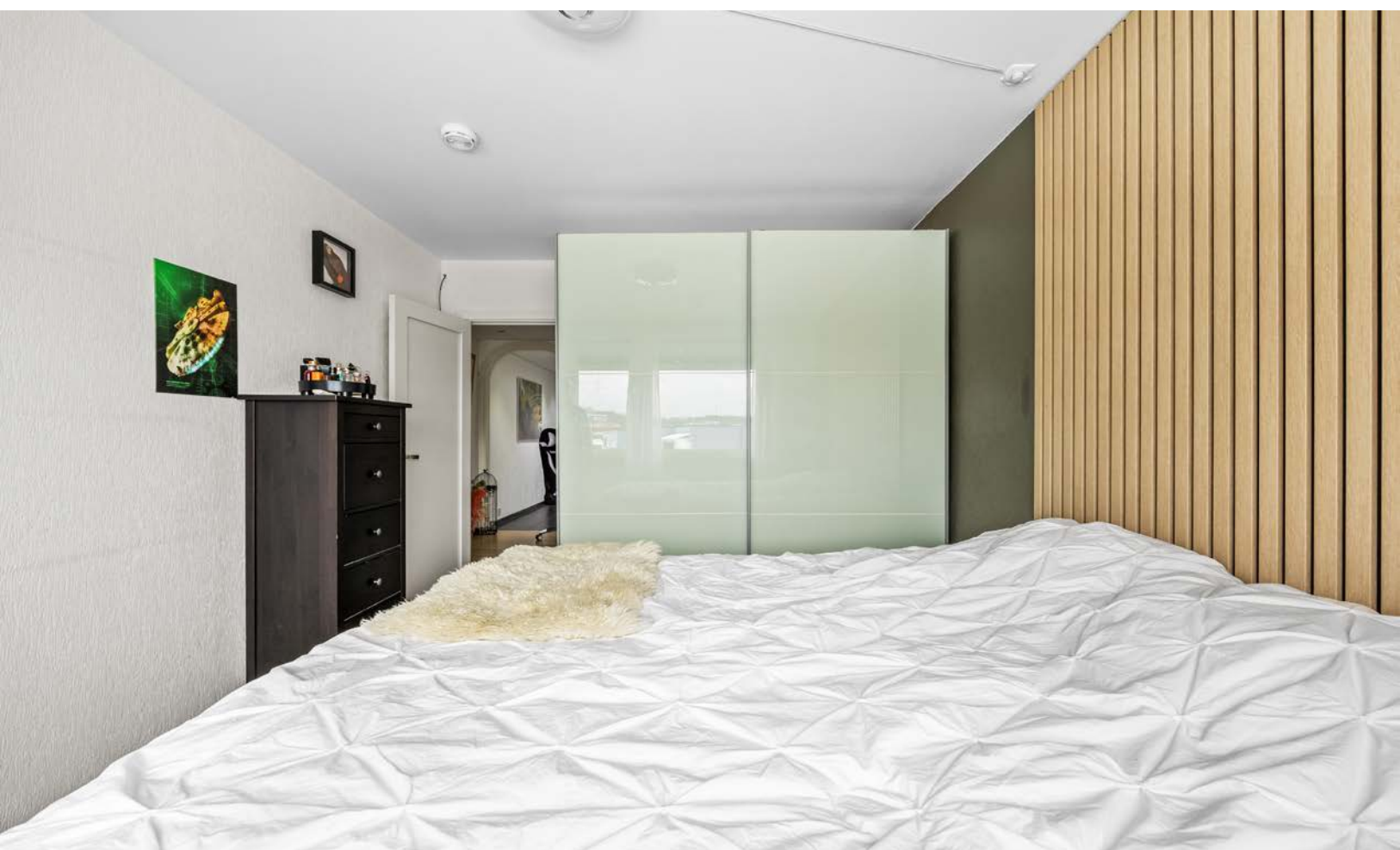






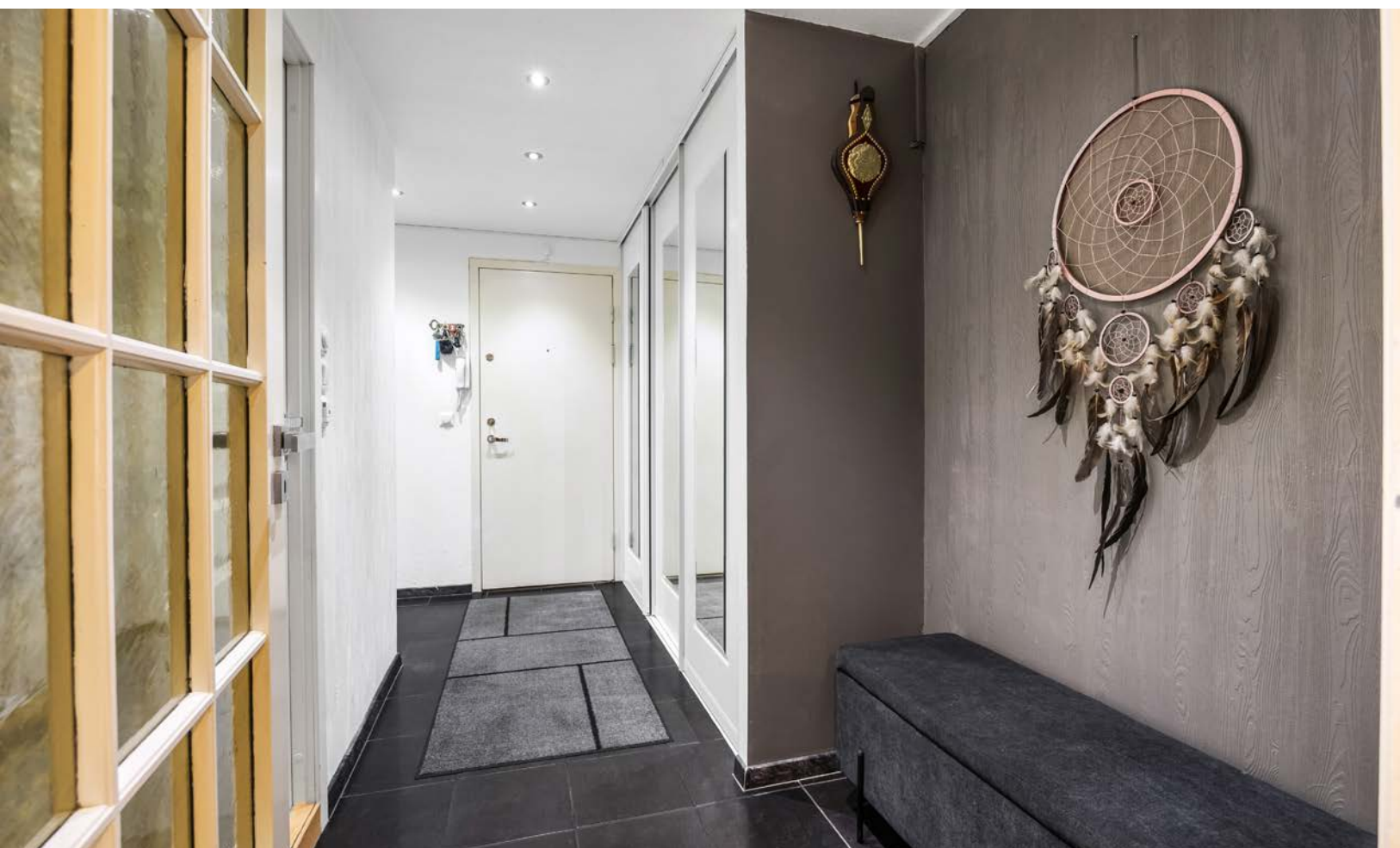




















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Kurlandstien 30, 1052 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 105, bnr. 483

Andelsnummer 120

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 25.02.2025

Rapportdato: 28.02.2025

Oppdragsnr.: 18925-1678

Referansenummer: NN3518

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: M Hamed Yazidi



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 1979 etter byggesøknad fra 2075. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1969. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekkt med papp eller lignende. Utvendige fasader med plater, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger med innglasset balkong utgang fra kjøkken og overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon. Fliser på gulv.

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte flater og plater. Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Malte profilerte innerdører

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13mm underkant terskel til hovedsluk under badekar.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har plassbygget og flislagt innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett, boblebadekar, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har Ikea innredning med glatte fronter fra 2020.

Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Stål oppvaskkum.

Det er integrert kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro og stekeovn som er todelt integrert med 2 stekesoner. Det er ikke kjent om det er lagt inn ny

kurs og derav krav til komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på vegger og gulv. Flislagt innredning med innmurt speil og toppmontert servant. Vegghengt toalett med innebygget susterne

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringskap med automatsikringer og skrusikringer som hovedsikringer. Skap plassert i oppgang. 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

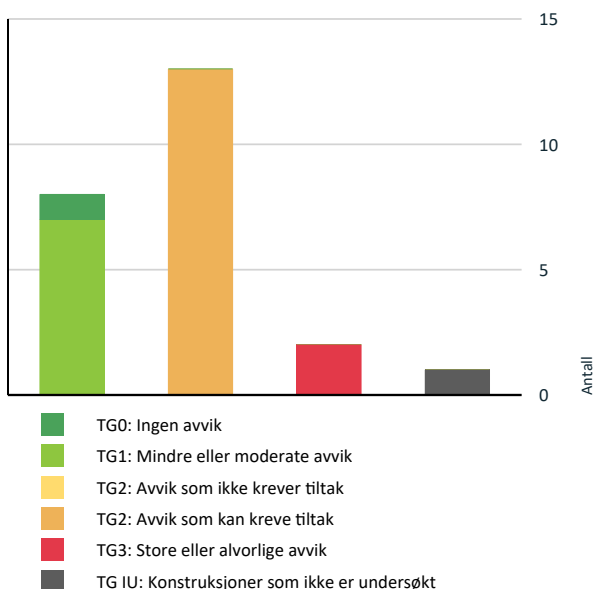
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger og det er ikke kjent om disse stemmer med godkjente tegninger ut fra ferdigattest.

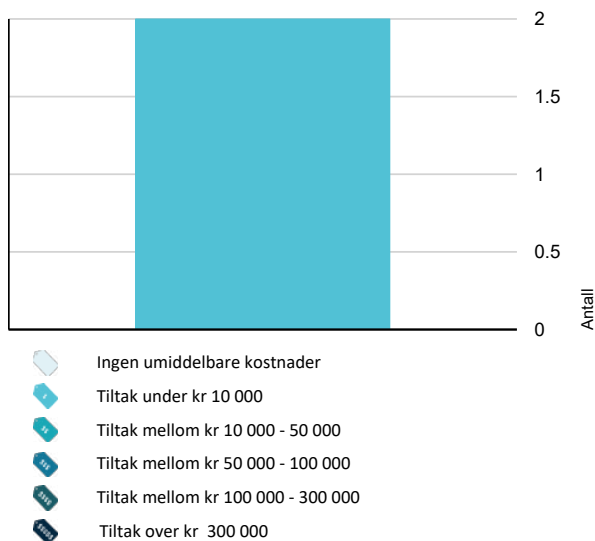
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1979

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt balkongdører i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje av maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Male og sparkle dør. Det er ingen konsekvens for funksjon.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger med innglasset balkong utgang fra kjøkken og overbygget balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon. Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er noe bomlyd under fliser. Noe riss i fuger ved oppkant. Det er løse fliser på gulv for balkong fra stue.

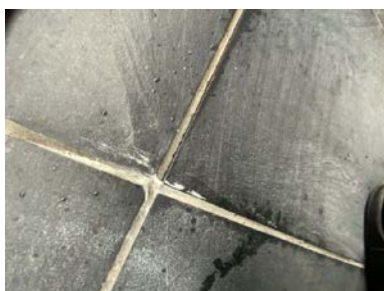
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Fliser på gulv som er løse må skiftes og limes på nytt for tiltenkt funksjon. Kostnadsestimat er ca beregnet ut fra lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte flater og plater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

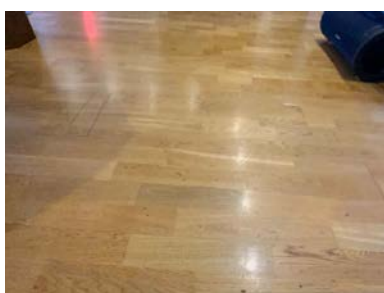
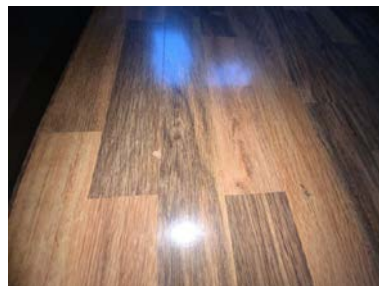
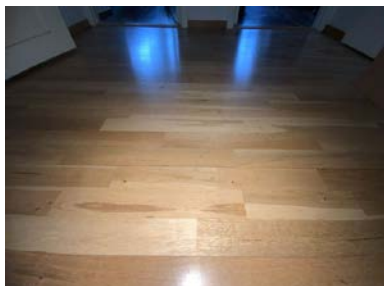
Det er stedvis noe merker i parkett og noen hakk i laminat og fuktsvelling i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett, laminat må slipes eller byttes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen småmerker på dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens ut fra funksjon. For å lukke avviket må dørbblad skiftes eller sparkles og males.

VÅTROM

Tilstandsrapport

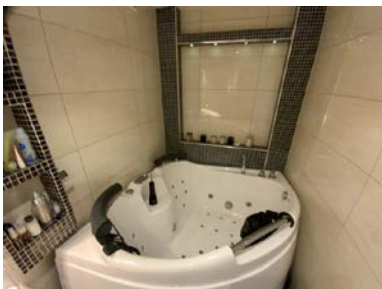
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13mm underkant terskel til hovedsluk under badekar.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- 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 avvik:

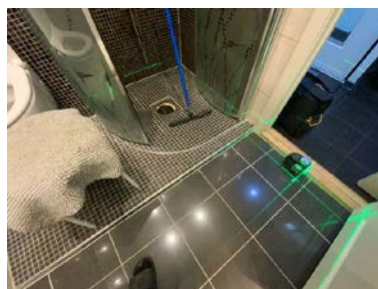
Det er bygget opp gulv i dusjnisen. Det er ikke etablert smøremembran i gulv på dette området og ligger på høyeste nivå. Det anbefales at det smøres membran i dette området eller settes inn dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på nåværende løsning. Det er synlig sprekt flis på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

Det er ikke tilfredsstillende fallforhold på nåværende løsning og må utbedres for å lukke avviket ut fra dagens forskrift. Sprekt flis må skiftes for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

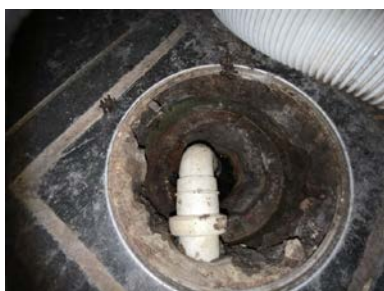
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale. Det er ikke synlig godkjent tetting i overgang rør og vegg under servant som er en våt sone. Synlig vinylbelegg som er klemt til klemring i sluk er synlig av eldre type.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges hvis dette er mulig. Med tanke på badets alder på 20 år, anbefales kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen med tanke på at det ikke er kjent typen membran som er lagt på vegger og at underliggende membran på gulv er eldre enn fra 2010. Det må foretas lokal godkjent tetting for nevnte rør som går gjennom vegg for å unngå fuktskade ved rørlekkasje.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har plassbygget og flislagt innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett, boblebadekar, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstill: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er avvik:

Badekararmatur fungerer med bare varmtvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke etablert løsning for å synliggjøre lekkasje noe som kan føre til at vann inne i sisternen ikke blir oppdaget og påfører konstruksjoner fuktskader. Det er ikke dokumentert om det er lagt membran inne og bak sisternen som beskytter mot fukt. Badekararmatur må skiftes for fungerende kaldtvann.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilfredsstillende ventilasjon bør etableres for å unngå unødig damptrykk på konstruksjonen og møbler.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Ikea innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Stål oppvaskkum. Det er integrert kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro og stekeovn som er todelt integrert med 2 stekesoner. Det er ikke kjent om det er lagt inn ny kurs og derav krav til komfyrvakt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

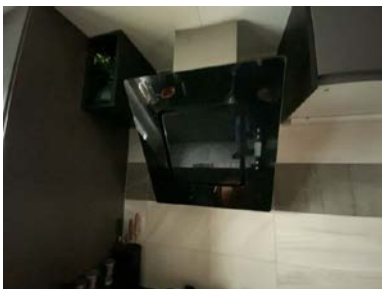
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet utenom en ventil i vegg/vindusventil. Ventilasjonsluke til sentralventilasjon kan være bygget inn, eller plassert bak kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Ut fra vedtekter i borettslaget er det ikke lov å koblet avtrekk for felles avtrekkskanaler.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på vegger og gulv. Flislagt innredning med innmurt speil og toppmontert servant. Vegghengt toalett med innebygget sisterner

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

Tilstandsrapport

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler avrenningshull i bunn av sisternen. Det er synlig riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.

Det er ikke etablert løsning for å synliggjøre lekkasje noe som kan føre til at vann inne i sisternen ikke blir oppdaget og påfører konstruksjoner fuktskader. Riss i servant har ingen konsekvens for funksjon, men levetiden på servanten er begrenset for funksjonen over tid. Servant må skiftes for å lukke avviket



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stoppekran er montert i luke på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 3 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke synlig om det er etablert fordelskap for disse rørende eller kun koblet på eldre kobber hovedvannrør

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport

Det tas spesifikt forbehold om avvik som eventuelt skulle komme frem ved videre undersøkelser. Det er ikke etablert lekkasjesikkert røropplegg for disse rørene. Det anbefales etablering av vannstopper og med føler inne i kasse for vannrør på bad og i kjøkkenbenk, for å unngå vannskader ved lekkasjer. Eventuelle avvik må bekostes av kjøper. Kostnad for dette er beregnet ut fra etablering av vannstopper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ⓘ TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

ⓘ TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

ⓘ TG 2 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 forenklete 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.

Sikringskap med automatsikringer og skrusikringer som hovedsikringer. Skap plassert i oppgang. 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja Det er liten kunnskap om anlegget. Ikke noen dokumentasjon på hva som er utført i boligen, da det er synlig at det er gjort endringer på anlegget.

Generell kommentar

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

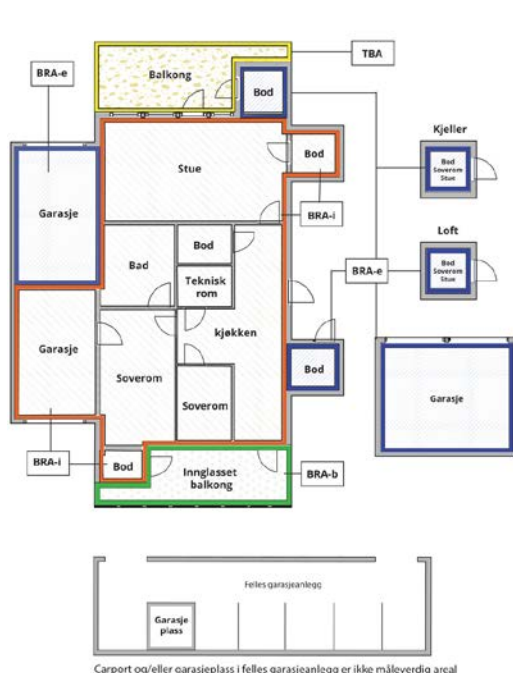
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	105	4	7	116	9
Kjeller		5		5	
SUM	105	9	7		9
SUM BRA	121				

Romfordeling

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

Kommentar

Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget hvis det ikke er fremvist tinglyst rett på nåværende kjellerbod. Dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger og det er ikke kjent om disse stemmer med godkjente tegninger ut fra ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Etablert nytt kjøkken.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	104	1

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Kott er benevnt som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Øyvind Nåmo Rønning M Hamed Yazidi	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	105	483		0	14590.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kurlandstien 30

Hjemmelshaver

Kurland Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KURLAND BORETTSLAG	951662992			Yazidi M Hamed, Idrissi Zinab El

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

120

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 531 559	1986

Forsikring

Selskap Gjensidige forsikring	Avtalenr 90005247	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdig attest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NN3518>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104240093	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
M Hamed Yazidi	Zinab El Idrissi
Gateadresse	
Kurlandstien 30	
Poststed	Postnr
OSLO	1052
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104240093

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

Initialer selger: MHY, ZEI

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Nei leiligheten er blitt bebodd av selger i mange år og vi har opplyst om alle skader og bemerkninger som burde opplyses.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mhamed Yazidi	8ab08b3254257d9084bd1b c10633a17116679ea3	21.02.2025 10:39:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

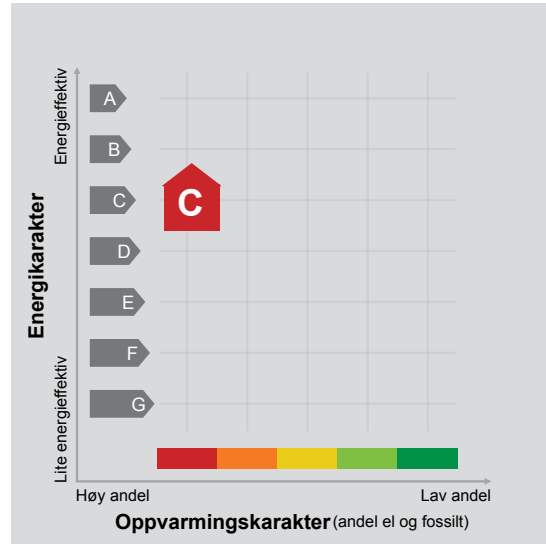
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zinab El Idrissi	ddd0f62b145f724bd34f24d7 ee8d0092a8215797	21.02.2025 10:41:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1104240093

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Kurlandstien 30
Postnummer	1052
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	483
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80792999
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-83887
Dato	24.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

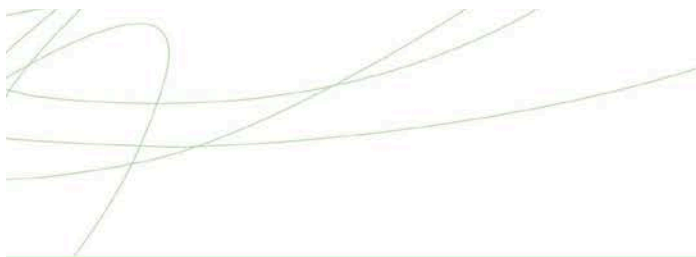
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

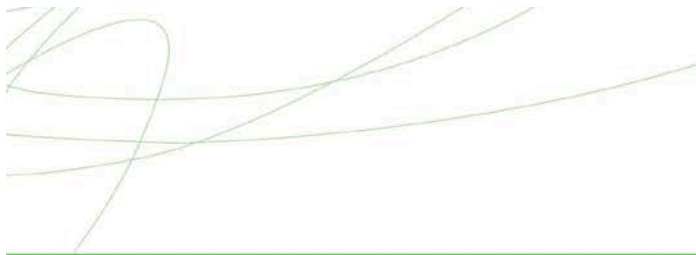
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1979

Bygningsmateriale:

BRA: 107

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

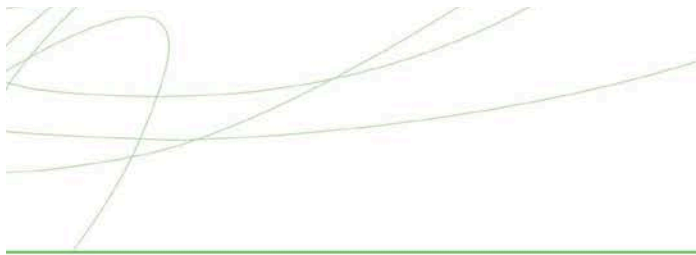
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kurlandstien 30	80792999	H0202	0	0	120

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1979

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	38 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	104 m ²
Totalt BRA	107 m ²
Oppvarmet luftvolum	254 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,37 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	207,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,23 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.4.2024

Henvi sning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	45,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,0 kWh/år
Vifter	7,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,1 kWh/år
Teknisk utstyr	17,0 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	109,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 593 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	121,09 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 809 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	121,09 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 593 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 593 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 593 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Nabolagsprofil

Kurlandstien 30 - Nabolaget Kurlandstien-Trimmen - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚇 Furuset Linje 2	6 min 🚶 0.5 km
🚇 Furuset T Linje 2N, 64, 65, 79, 100	6 min 🚶 0.5 km
🚇 Grorud stasjon Linje L1	15 min 🚶 1.1 km
🚇 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚶 14.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	29 min 🚶

Skoler

Furuset skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Haugen skole (1-7 kl.) 623 elever, 28 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 15 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 373 elever, 15 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 304 elever, 17 klasser	25 min 🚶 1.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 🚶 5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	10 min 🚶 5.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Naboskapet

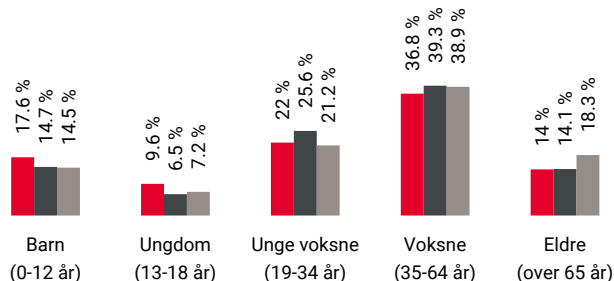
Høflige 64/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Kurlandstien-Trimmen	1 534	569
🇳🇴 Oslo og omegn	999 185	490 708
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kurland barnehage (0-5 år) 47 barn	3 min 🚶 0.2 km
Scala private barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 🚶 0.5 km
Furustien barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 🚶 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Furuset Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.6 km
Nærbutikken Grorud PostNord, søndagsåpent	15 min 🚶 1.1 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



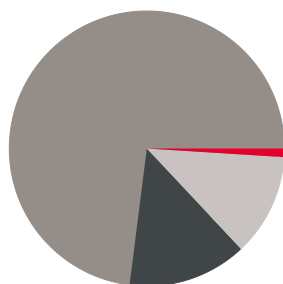
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Furuset aktivitetspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min	0.6 km
	Vesterstien/furustien balløkke Ballspill	8 min	0.6 km
	Actic Furuset Senter	8 min	
	Mudo Furuset	8 min	

Boligmasse

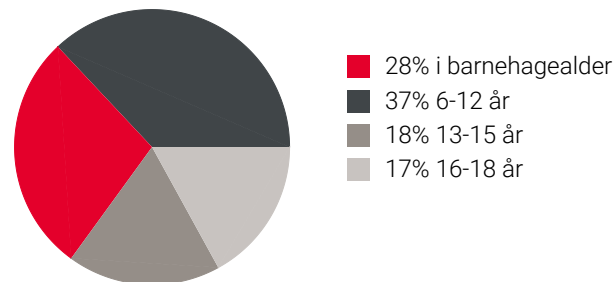


- 1% enebolig
- 14% rekkehus
- 73% blokk
- 12% annet

Varer/Tjenester

	Furuset Senter	8 min
	Vitusapotek Furuset	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

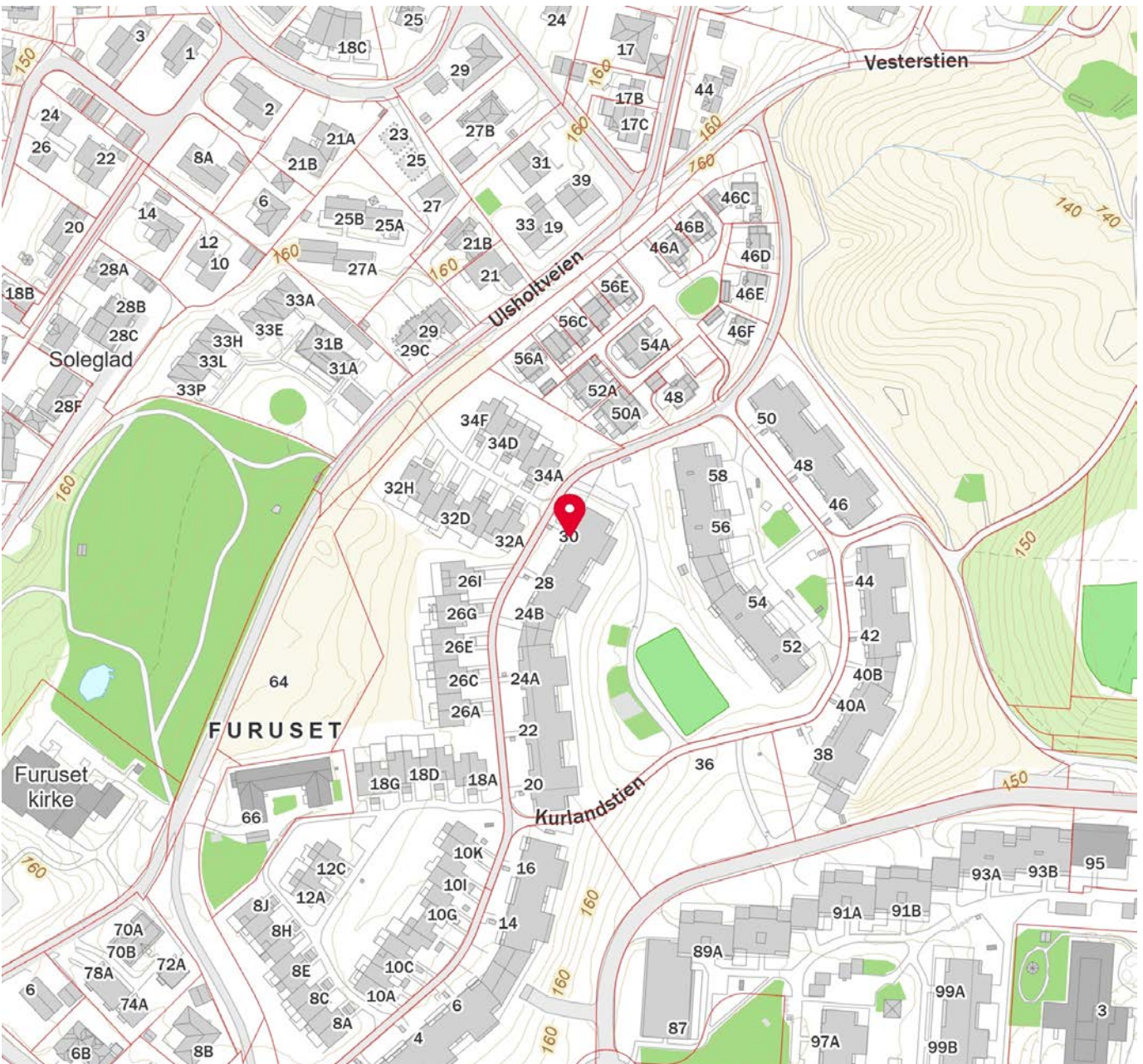



0% 47%

- Kurlandstien-Trimmen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

8328249

454/2059

24.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.02.2025.

Boligselskap: 454 Kurland Borettslag
Organisasjonsnr: 951.662.992
Andelseier: M Hamed Yazidi Zaynab Elidrissi
Leieobjektnr: 2059
Adresse: Kurlandstien 30, 1052 OSLO
Andelsnummer: 120
Borettsinnskudd: kr 83.900,—
Hjemmeside: <http://www.kurlandborettslag.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90005247.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Andeler som er klausulerte (handikap) er 79, 81, 82, 84, 85 og 87. (leil. 1080, 1082, 1083, 1085, 1086 og 1088). Se vedtektenes § 3, a.
- Oslo og Akershus krets av Norges Handicapforbund har forkjøpsrett. Utlyses Oslo Kommune, Bolig- og eiendomsetaten
- Kabel-TV: GET.
- Vektertjenester utføres av Sector Alarm.
- Trappevask i blokkene utføres av Oslo Renhold AS.
- Nøkler kan kjøpes hos vaktmester som har kontor i styrerommet, Kurlandstien 6-14.
- Borettslaget har ansatt egen vaktmester
- Hjemmeside: web2.herborvi.no/0454
- Felles varmtvann: Ja
- Energimerkning: 2014
- Garasje følger leilighet: ja (noen)
- Heis: nei
- Fellsfyring: nei
- Lån: Borettslaget har 1 lån i Handelsbanken (94927022901) med månedlige forfall.
- IN-Ordning: Nei
- Forsikring: IF (SP 1781736.1.9)
- Kabel TV: TELIA

- Vedrørende vedlikeholdsansvar for egenmonterte piper (rekkehus): Andelseier har ansvar for vedlikehold av ildsted og betaling av ovnsfeiling. Andelseier som har bygget pipe har vedlikeholdsansvar for denne. Dette gjelder både for bygging av pipe ved oppføring av rekkehusene og senere bygging.
- Juridiske andelseiere har gått ned til tillatt antall 2 % som utgjør 5 andeler. Vedtak 25.4.95. Stat og kommune har 10 %.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* 2HAND1-94927022901	A	37.550.523,-	16 år 5 md.	12		Flyt	5,99%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.419,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	5.344,-
Trappevask	75,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
1.374,-	8.780,-		28.170,-	145.836,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* 2HAND1-94927022901	144.970,-	1.158,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 145.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan tlf. 22 98 89 39 ev. pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Zaffer Ali Khan Trygve Strømbergs Vei 2 B, 1263 OSLO, e-post: zaffer.ali.khan@obos.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakte oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
 - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
 - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
 - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
 - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
 - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
 - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
 - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 454

Kurland Borettslag

Velkommen til årsmøte i Kurland 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:

25. april 2024 kl. 18:00, Kurlandstien 54-56 (Velferdslokalet).

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bygging av glasstak
7. Asfaltering
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité
11. Valg av miljøutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i Kurland Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Guri Hellstrøm Pettersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS foreslått. Som protokollvitner ble velges i salen.

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

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 375 000

Sak 6

Bygging av glasstak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Formål:

Utforske muligheten for å tillate bygging av glasstak over eksisterende balkonger i rekkehusene som et tiltak for å beskytte mot uvær, snø, regn og evt. vannskader som gir økt forsikringspremie til fellesskapet.

Bakgrunn:

Balkongene kan være sårbare for værforholdene, og beboerne kan oppleve ulemper som følge av dette. I noen tilfeller kan det bl.a. oppstå vannskader som må dekkes av byggforsikringen til borettslaget. Glasstak kan være en effektiv måte å beskytte balkonger mot nedbør og samtidig gjøre at bruksområdet opprettholdes.

Forslag til tiltak:

· Bygging av glasstak er søknadpliktig hos styret, og hvert enkelt tiltak skal forelegges styret med formell søknad.

- En forutsetning for at styret kan gi tillatelse til glasstak, er at andelseieren har innhentet de nødvendige offentlige tillatelser.
- Retningslinjer fra styret og godkjent leverandør må følges.
- Hver enkelt andelseier står som byggherre og får ingen økonomisk støtte fra borettslaget til oppføring og eventuelle fremtidige vedlikeholdskostnader.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å finne løsninger og utarbeide retningslinjer for beboerne. Regelverket hos Oslo kommune skal sjekkes før endelig vedtak.

Sak 7

Asfaltering

Forslag fremmet av:

Erika Trondsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei.

Jeg ønsker å fremme et forslag om at asfalten ned mot garasjeanleggene byttes i sin helhet, da det kun har gitt midlertidig glede å fylle inn hullene som har oppstått.

Ellers må jeg si det har vært fantastisk å få nye dører inn til blokkene og de nye søppel stasjonene er supre. Bra jobbet!

Styrets innstilling

Borettslaget har vært i kontakt med Furuset Senter og Øvre Furuset borettslag siden 2023 og har hatt befaringer. Styret er ikke i mot forslaget, men avhengig av at andre parter også er enige i å asfaltere denne veien slik at kostnadene blir fordelt rettferdig. Kurland Borettslag ønsker ikke å stå for 100 % av kostnadene da veien også blir brukt av Furuset Senter og Øvre Furuset Brl. Styret støtter ikke forslaget, men jobber videre med saken for å bli enig om kostnadsfordelingen slik at det kan asfalteres 1. 2024.

Forslag til vedtak

Forslag fra andelseier: Asfalten ned mot garasjeanleggene byttes i sin helhet.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Muhammad Qasim Awan

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Filip Hansen
- Ole Trygve Rolfsjord

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Imran Dar
- Laila El Idrissi
- Veronica Engblom
- Atle Rønning

Vedlegg

1. Valgkomite Innstilling 2024.pdf

Sak 9

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:

- Muhammad Qasim Awan

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mona Torp

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Imran Dar

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Laila El Idrissi

Valg av 1 medlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Veronica Engblom

Valg av 1 medlem 4 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 4:

- Mohammed El Messaouri

Valg av 1 medlem 5 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 5:

- Atle Rønning

Sak 11

Valg av miljøutvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Laila El Idrissi

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Mohammed El Messaouri

Valg av 1 medlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Tonje Belibi

Valg av 1 medlem 4 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 4:

- Saima Mushtaq

Valg av 1 medlem 5 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 5:

- Khansa Ali

Valg av 1 medlem 6 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 6:

- Imran Dar

Valg av 1 medlem 7 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 7:

- Mustapha N. El-Sabagh

Valg av 1 medlem 8 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 8:

- Mohammad Tanveer

Valg av 1 medlem 9 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 9:

- Tone Pettersen

Valg av 1 medlem 10 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 10:

- Tariq Iqbal

Valg av 1 medlem 11 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 11:

- Erik Mathisen

Valg av 1 medlem 12 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 12:

- Finn-Tore Bjørnsand

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Muhammad Qasim Awan	Kurlandstien 26 H
Nestleder	Guri Hellstrøm Pettersen	Kurlandstien 2
Styremedlem	Filip Hansen	Kurlandstien 18 G
Styremedlem	Ole Trygve Rolfsjord	Kurlandstien 38
Styremedlem	Mona Torp	Kurlandstien 8 B
Varamedlem	Imran Aziz Dar	Kurlandstien 18 F
Varamedlem	Laila El Idrissi	Kurlandstien 44
Varamedlem	Gunnar Rando Hannestad	Kurlandstien 32 C
Varamedlem	Dagfinn Vålansmyr	Kurlandstien 32 H

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Muhammad Qasim Awan Kurlandstien 26 H

Varadelegert
Mona Torp Kurlandstien 8 B

Valgkomiteen

Imran Aziz Dar Kurlandstien 18 F
Laila El Idrissi Kurlandstien 44
Mohammed El-Messaouri Kurlandstien 46
Veronica Engblom Kurlandstien 6
Atle Rønning Kurlandstien 18 C

Miljøutvalg

Erik Mathisen Kurlandstien 10 I
Finn-Tore Bjørnsand Kurlandstien 14
Imran Dar Kurlandstien 18 F
Khansa Ali Kurlandstien 26 H
Laila El Idrissi Kurlandstien 44
Mohammed El Messaouri Kurlandstien 46
Mustapha N. El-Sabagh Kurlandstien 26 D
Saima Mushtaq Kurlandstien 54
Tonje Belibi Kurlandstien 10 D
Wera J. Langsether Kurlandstien 8 I

Generelle opplysninger om Kurland Borettslag

Borettslaget består av 286 andelsleiligheter.

Kurland Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951662992, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

105 482 483 484 485 486

Første innflytting skjedde i 1978. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Kurland Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Møter

Det ble avholdt 17 styremøter i beretningsåret (inkludert budsjett- og regnskapsmøter), og ca. 191 saker er behandlet. Generalforsamling med fysisk oppmøte ble avholdt 27. mai. I tillegg ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling 11. oktober.

Vaktmester

Styret fremforhandlet en ny avtale for vinter 2023/2024 med et selskap som bistår med tjenester som snømåking og strøing ved vaktmesters fravær. I tillegg er det gjort avtale med en person som kan avhjelpe vaktmester i perioder med ekstra mye arbeid.

Økonomi 2023

Det påløper en del utgifter som kommer av boligmassens alder. Mye arbeid ble lagt i rehabiliteringen av hele borettslaget før det ble ferdigstilt i 2006. Tingene det ikke ble gjort noe med i den forbindelse kommer imidlertid i årene framover, og styret jobber hele tiden med å kunne planlegge nødvendige arbeider. Allikevel må noe løses etter hvert som behovene oppstår.

Inngangspartier

Bytting av inngangspartiene i blokkene på nedre tun ble ferdigstilt i 2023 etter diverse forsinkelser, mens inngangspartiene på øvre tun ble byttet ut i 2019.

Omteking av tak på blokker og mellomtak

Den årlige kontrollen og utbedring av takene ble gjennomført også i beretningsåret.

Renovasjon

Borettslaget betaler for hvert hentepunkt de tømmer avfallsdunker. Styret bestemte i 2021 at borettslaget skal gå over til nedgravde søppeldunker slik de har i flere nærliggende borettslag. Dette vil gjøre at borettslaget i fremtiden reduserer renovasjonsavgiften pga. færre hentepunkter. Arbeidet med å få på plass de nedgravde søppeldunkene ble gjennomført i 2023. Det har vært en del problemer med at folk setter igjen søppel utenfor søppeldunkene, og på den ekstraordinære generalforsamlingen ble det vedtatt at styret kan ilegge ryddegebyr ved forsøpling på fellesarealene.

Kameraovervåking i fellesarealene

På den ekstraordinære generalforsamlingen i oktober ble det vedtatt at styret skulle arbeide videre med prosjektet for å få kamera og skilting på plass så fort som mulig. Formålet med kameraovervåkingen er å forebygge og forhindre innbrudd og skadeverk på bygning, inventar, borettslagets utstyr og biler i garasjen og andre eiendeler. Overvåkingen skjer i oppganger, bodar, gjesteparkeringen og ved nye søppeldunker, samt inne i garasjen med oppgraderte kamera.

Ny avtale med Elaway

Styret har forhandlet frem en ny avtale som vil gjøre lading enklere og mer kostnadseffektivt for beboerne. Etter grundig vurdering har styret fått til følgende endringer sammen med Elaway:

- Ingen etableringsgebyr ved installasjon: Vi har forhandlet bort etableringsgebyret på 4999 kr ved installasjon av ladestasjonen. Dette vil gjøre det rimeligere å få installert en ladestasjon ved den enkeltes garasje plass.
- Leiealternativ: For de som foretrekker å leie ladestasjonen, vil det kun påløpe en månedlig leieavgift på 239 kr + strøm.
- Kjøpsalternativ med rabatt: For de som ønsker å eie sin egen ladestasjon, tilbys en kjøpspris på 14 900 kr. Det vil påløpe en månedlig adminavgift på 59 kr + strøm. **Beboere som tidligere har betalt etableringsgebyret på 4990 kr vil få dette beløpet trukket fra prisen ved kjøp av ladestasjonen innen utgangen av 2024.**

Disse endringene er ment å gjøre lading mer tilgjengelig og kostnadseffektivt for alle beboerne.

EL-anlegg og brannvern – brann i borettslaget

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern vedr. informasjon om brannvern og brannforebyggende tiltak. Alle husstander har blitt oppsøkt for årlig kontroll av røykvarslere og brannslukkingsapparater. Brannslukkingsapparater som var gått ut på dato eller kom til å gjøre det før neste kontrollrunde, ble byttet ut av kontrollørene fra Norsk Brannvern. Det er ikke valgfritt å ha slikt utstyr og styret vil fortsette å følge opp dette. Hvis du mangler røykvarslere eller brannslukker, ta kontakt med styret. Husk at dette gjelder både din egen og dine naboers sikkerhet! I 2023 var vi så uheldige å oppleve brann i en leilighet i borettslaget. En leilighet ble totalskadd i brannen og en annen fikk vannskader. Takket være rask varsling og handlekraft fra beboere i samme oppgang visste brann- og redningstjenerne hva de hadde å forholde seg til da de raskt ankom, og omfanget av skader på personer og bygning ble mindre omfattende enn det kunne blitt.

Omgjøring av boder til parkeringsplasser

Arbeidet med å omgjøre boder og et rom med kjøleboder til parkeringsplasser i garasjeanlegget, ble gjennomført i 2023. Plassene er tilbudt solgt til beboere som ikke har parkeringsplass i garasjeanlegget fra før.

Informasjon

TRAFIKK – BOM – PARKERING

Til tross for at kun nødvendig kjøring og parkering (syketransport, henting/ levering av flyttelass/ innbo, søppelkjøring o.a.) er tillatt i borettslaget, har det vært registrert mye unødvendig og ulovlig kjøring. Styret fikk derfor i 2021 satt opp betalingsbom nedenfor handicapgarasjene ved innkjøring til øvre tun, etter at kommunen hadde satt opp bom ved samme innkjøring ved søppelcontainerne. Dette har redusert kjøringen i borettslaget betydelig, og vi håper effekten fortsatt vil vare. Man må imidlertid fortsatt huske på at nødvendig kjøring skal være hensynsfull og foregå i lav fart; det vil si gangfart. Fartsdempere legges ut i sommerhalvåret på våre egne veier.

P-Service AS har parkeringskontrollen. Parkeringskortene som er delt ut er gyldige ut 2024. Gjester kan parkere sammenhengende i 3 dager. Vakttelefon P-Service: 41255384.

Alle kjøretøy på vår parkeringsplass skal ha gyldig og riktig utfylt P-kort (gjestekort eller beboerkort) godt synlig gjennom frontrute. Beboerkort kan bare utstedes til personer som er folkeregistrert i borettslaget. P-kort må være på plass i kjøretøyet senest 15 minutter etter parkering. Beboere må sette seg inn i bestemmelsene, informere sine gjester og avtale en ordning med henting/ levering og tilbakelevering av gjestekort. Reglene finner du også på borettslagets nettside og på skilt ved innkjøring til P-plass.

Beboere som ikke har hentet sine P-kort/ gjestekort kan kontakte styret: styret@kurlandborettslag.no

Ved behov for parkering andre steder i borettslaget, eller man ved spesielle anledninger har behov for flere gjestekort, skal det benyttes særskilt parkeringstillatelse med begrenset gyldighetstid, utstedt av vaktmester eller styret.

Ved visning av leilighet ifm salg, kan megler eller andelseier kontakte styret for å gjøre avtale om parkering.

Parkering og kjøring på plener, stikkveier eller inngangsparti/ forhage som hører til den enkeltes leilighet, er aldri tillatt da plenen og steinheller ikke er dimensjonert for dette. Parkering der blir alltid ilagt bot.

HJEMMESIDEN – INTRANETT

Borettslagets hjemmeside med informasjon om vedtekter, husordensregler mm ligger på: www.kurlandborettslag.no

OBOS har sendt ut informasjon om elektronisk kommunikasjon til alle andelseiere. Hvis du ikke har mottatt denne kan det være lurt å sjekke om din kontaktinformasjon hos OBOS er korrekt. Den nye løsningen fra OBOS tilrettelegger for styret slik at vi også kan benytte denne informasjonen til å kommunisere med våre andelseiere elektronisk. Alt lagres og oppdateres hos OBOS slik at GDPR er ivaretatt. Hvis man ikke ønsker å få informasjonen elektronisk må man reservere seg ved å melde fra til OBOS sentralt.

GARASJEANLEGG

De fleste leiligheter har fast biloppstillingsplass i garasjeanlegget. På denne plassen skal det av sikkerhetsmessige årsaker, ikke oppbevares annet enn evt. ett sett hjul. Alt annet kan andelseier bli pålagt å fjerne eller det kan bli fjernet for andelseiers regning.

Andelseier kan kun gjøre avtale om utleie av plassen sin til andre som bor i Kurland Borettslag. Det er ikke tillatt å gi tilgang (nøkkel/åpner) til noen andre.

Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjeanleggene og skal heller ikke ha egen nøkkel dit.

RYDDING OG SNØMÅKING I KURLANDSTIEN

Oslo kommune har ansvar for rydding, snømåking, feiing, asfaltering og det som er nødvendig for å holde Kurlandstien åpen og i god stand. Siden adkomstveien til borettslaget er definert som gang- og sykkelvei, er det kommunale vedlikeholdet lavere prioritert enn andre veier og gater i byen.

Vaktmester har utstyr som dekker det alminnelige behovet for snørydding på stikkveiene i borettslaget.



OPPGANGER OG TRAPPEROM

SYKLER, BARNEVOGNER, SPORTSUTSTYR M.M.

Det er **ikke** tillatt å oppbevare sko, sykler, barnevogner, sportsutstyr eller andre private eiendeler i oppgangen (gjelder også på egen dørmatte).

Årsaken til forbudet av slike gjenstander, er brannfaren, hindring av alminnelig framkommelighet og at vaskebyrået ikke får gjort jobben sin.

Styret ber om at forbudet respekteres og at gjenstander i daglig bruk plasseres i sykkelboden (tidl. sjaktrom). Nøkkel til «sykkelboden» er den samme som til oppgangens inngangsdør. Alt som **ikke er merket med navn/leil.nr.** skal oppbevares i privat bod.

Trapperommet i 1. etasje er kun forbeholdt rullestoler og rullatorer.

Gjester som har med barnevogn kan, under besøket, plassere den i yttergangen ved postkassene.

Gjenstander som allikevel blir hensatt i oppgangen, vil bli fjernet av vaktmester.

LEVE SAMMEN I KURLAND BORETTSLAG

Det er krevende å leve så tett på hverandre som vi gjør i et stort borettslag. Det blir derfor ekstra viktig at vi oppfører oss bra mot hverandre og at alle henvendelser skjer på en ordentlig måte. Vær spesielt oppmerksomme på barna og språkbruken dem imellom, da vi har opplevd at den til tider har vært støtende og ekskluderende.

AVFALL OG KILDESORTERING

Husk kildesortering! Kun papp, papir og drikkekartong skal i papp- og papircontainer.

Oslo kommune fakturerer borettslaget for sortering og ekstra tømning når papp- og papircontainere inneholder isopor, plank, plast og restavfall. Får styret kjennskap til hvem som står bak ulovlig avfallshåndtering, får vedkommende en regning som tilsvarer utgiftene til merarbeid og transport.

Husholdningsavfall skal kastes i nedgravde søppelbrønner.

Søppel og matavfall må ikke samles på veranda eller kastes derfra! Det er heller ikke tillatt å kaste avfall (mat) i og omkring borettslaget. Dette tiltrekker seg skadedyr (rotter, mus, måker osv)

Plassering av stasjonene med tilhørende brukere (Mulig at det kommer endringer senere):

Stasjon 1 - Kurlandstien 2: Kurlandsien 8 (rekka), Kurlandstien 12 (rekka), Kurlandstien 2, Kurlandstien 4, Kurlandstien 10 A- D.

Stasjon 2 - Kurlandstien 6-14: Kurlandstien 10 E-L, Kurlandsien 18 (rekka), Kurlandstien 6, Kurlandstien 14, Kurlandstien 16, Kurlandstien 20, Kurlandstien 22.

Stasjon 3 - Kurlandstien 24-28: Kurlandsien 26 (rekka), Kurlandstien 24, Kurlandstien 28, Kurlandstien 30, Kurlandstien 32 (rekka), Kurlandstien 34 (rekka).

Stasjon 4 - Kurlandstien 46: Kurlandsien 44, Kurlandsien 46, Kurlandstien 48, Kurlandstien 50, Kurlandstien 58, Kurlandstien 56, Kurlandstien 54

Stasjon 5 - Kurlandstien 42: Kurlandsien 38, Kurlandsien 40, Kurlandstien 42, Kurlandstien 52

Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn - HUSK DOBBEL KNUTE.

Grønne og lilla poser til henholdsvis matavfall og plastemballasje er gratis - og kan bl.a. hentes på Coop Extra på Furuset Senter eller på KIWI i Jerikoveien. Restavfall som ikke kan pakkes inn - eller er for stort for søppelbrønner, må leveres på gjenbruksstasjon. Nærmeste gjenbruksstasjon er Haraldrud med innkjøring fra Brobekkveien 87. Der er det gratis å levere avfall som er sortert/sorteres på stedet.

TILKOBLING TIL VARMTVANNSRØR

Det er ikke tillatt å koble oppvask- eller vaskemaskin til varmtvannsrør. Dette reduserer andre beboeres vanntilførsel og fører til økte utgifter for borettslaget.

KJØKKENVIFTE OG VENTILATOR

Kjøkkenvifte skal ikke kobles til avtrekksventilator i blokkene. Dette medfører at lukt og støv fra leiligheten blåses inn i andre boliger i oppgangen. Kun kjøkkenvifte med kullfilter kan brukes i blokkene.

VENTILASJON OG OPPVARMING

Lufteluker, lufteventiler (på vindu) og avtrekksventiler må aldri stenges helt, selv om det er kaldt ute. Tette ventiler gir dårlig inn klima med høy luftfuktighet og fare for råteskader og mugg. Sørg også for god lufting når tørketrommel benyttes. Stengte ventiler kan også bidra til vond lukt i leiligheten.

Alle leiligheter skal være oppvarmet gjennom vinteren. Kalde leiligheter kan forårsake sprenge vannrør og lekkasjer i egen og andres bolig. Ved bygningsmessige skader grunnet uaktsomhet, kan andelseier stilles ansvarlig for kostnader til utbedring.

I rekkehus skal varmekabel være påskrudd i vinterhalvåret for å unngå frostskafer i sokkel. Bryter til kabel finnes i sikringsskapet.

Rekkehusbeboere kan montere **varmepumpe** for egen regning. Slik pumpe monteres i så fall på inngangs- eller hageside, men **ikke** på gavl-/ endevegg. Ifølge forskrifter fra Plan- og Bygningsetaten, må varmepumper ikke festes høyere på veggen enn maks. 1 meter over bakken. De som ønsker å dekke til/ beskytte sin pumpe med dertil egnet trekasse, kan kontakte vaktmester og få maling i samme farge som rekkehuset. Varmepumpeskjulere selges i de fleste byggevarerhus.

Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i blokkene ifølge forskrifter fra Plan- og Bygningsetaten.

VANNLEKKASJER

Tette og tilstoppede vannlåser på kjøkkenet kan føre til skader i egen og andres leilighet. Det er derfor viktig at hver enkelt andelseier kontrollerer, vasker og renser vannlåser og sluk med jevne mellomrom.

Beboer har selv ansvar for å fjerne snø fra egen veranda/ terrasse. I blokker må sluk og nedløpsrør på verandaer være åpne og tilgjengelige for å unngå lekkasjer når mildværet kommer. Det samme gjelder nedløp fra bod på kjøkkenveranda.

Om høsten kontrolleres dette ved å helle vann i renne - før kuldegradene kommer. Samarbeid gjerne med nabo over/under! Beboere i 1. etasje sjekker at utløp er åpent og ikke tett av snø eller annet.

UTEBODER, VEDSKJUL O.L. (rekkehus)

Styret presiserer at borettslaget ikke har ansvar for private boder, skjul, tak o.a. som er satt opp på eget initiativ inntil boligen, uten godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten og styret. Dersom de (eller bruken av dem) medfører skade på boligens ytterpanel eller noe som hører til borettslaget, bekostes utbedring av andelseier.

RØYKING FORBUDT

Røykeloven gjelder i alle lokaler hvor allmennheten har adgang, inkl. trappe-oppganger, garasjeanlegg og velferdsrom. Derfor er det ikke tillatt å røyke på disse stedene! Noen liker å ta en røyk utendørs på borettslagets fellesareal - for eks. foran blokkenes inngangsdører. Dette er ikke forbudt, men sigarettneiper og annet avfall skal fjernes før plassen forlates og det må vises hensyn til de som bor rundt! Flere som røyker på vei til garasjen er ubetenksomme og slenger fra seg sigaretten foran kjellerdøra. Overlat ikke opprydding til andre og tøm aldri aske, sneiper og lignende ut gjennom vindu eller fra veranda!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene i 2023 var til sammen kr. 15 688 204.

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. -13 424 908.

Finanskostnader i 2023 var til sammen kr. -1 939 118.

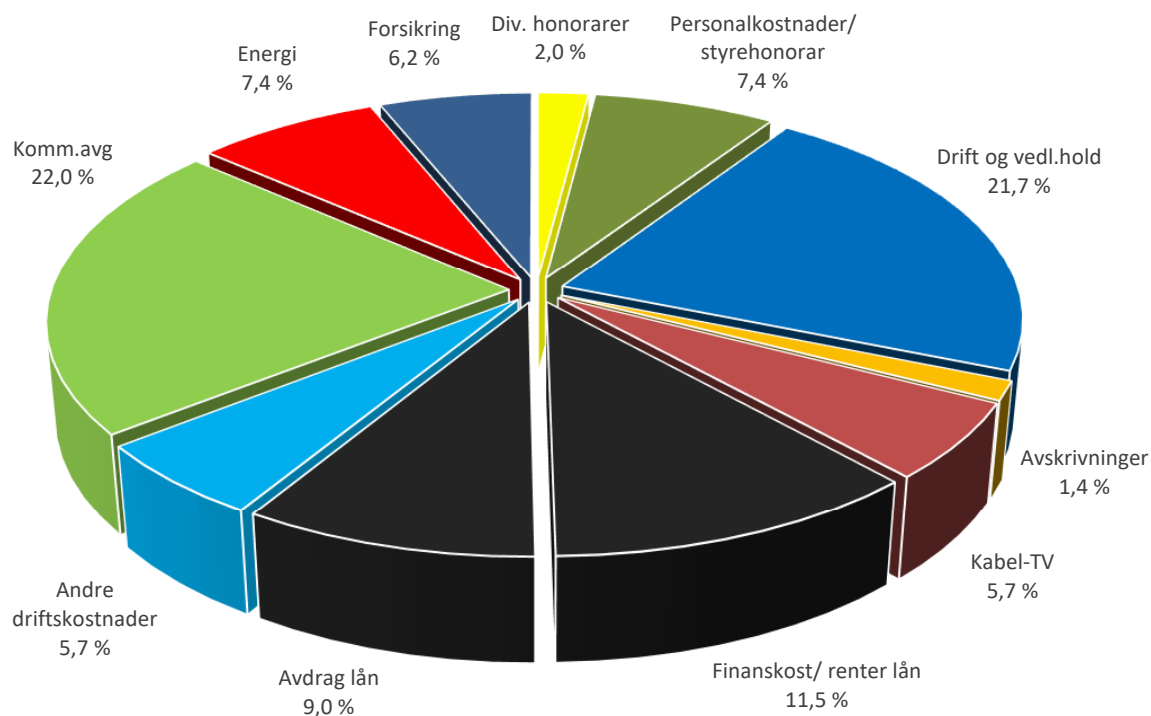
Resultat

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

Disponible midler

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

Kostnadsdiagram



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 284 000 til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca. 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kurland Borettslag.

Lån

Kurland Borettslag har 1 lån i Handelsbanken med flytende rente og månedlige annuiteter. Siste termin er i juli 2041.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det blir ingen økning av forretningsførerhonorar i 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kurland Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 avvirket.

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, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

KURLAND BORETTSLAG
ORG.NR. 951 662 992, KUNDENR. 454

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	10 394 900	8 476 268	10 394 900	7 275 895
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	630 283	3 567 648	1 498 800	-1 077 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 237 835	67 547	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -2 469 315	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 508 486	-1 715 027	-108 000	-1 334 000
Innsk. øremerk. bankkto	-9 322	-1 536	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-3 119 005	1 918 632	1 390 800	-2 411 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 275 895	10 394 900	11 785 700	4 864 895

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 283 201	11 010 079
Kortsiktig gjeld	-1 007 306	-615 179
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 275 895	10 394 900

**KURLAND BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 331 351	14 676 573	15 409 000	15 533 000
Andre inntekter	3	356 853	537 905	50 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 688 204	15 214 478	15 459 000	15 783 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-886 357	-871 497	-796 000	-932 600
Styrehonorar	5	-350 000	-355 000	-350 000	-375 000
Avskrivninger	15	-237 835	-67 547	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 125	-34 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-277 120	-265 950	-276 500	-293 500
Konsulenthonorar	7	-49 748	-37 278	-40 000	-50 000
Kontingenter		-57 200	-57 200	-57 000	-57 000
Drift og vedlikehold	8	-3 655 863	-1 412 220	-2 554 000	-3 284 000
Forsikringer		-1 035 550	-917 332	-973 300	-1 110 000
Kommunale avgifter	9	-3 699 069	-3 175 856	-3 790 400	-4 256 400
Energi/fyring	10	-1 250 824	-1 689 911	-1 600 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-958 087	-838 242	-850 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	11	-951 131	-1 015 568	-952 500	-1 559 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 424 908	-10 737 600	-12 259 700	-14 538 000
DRIFTSRESULTAT		2 263 296	4 476 878	3 199 300	1 245 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	306 105	175 900	0	0
Finanskostnader	13	-1 939 118	-1 085 129	-1 700 500	-2 322 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 633 013	-909 229	-1 700 500	-2 322 000
ÅRSRESULTAT		630 283	3 567 648	1 498 800	-1 077 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		630 283	3 567 648		

**KURLAND BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	94 937 369	94 937 369
Tomt		1 660 177	1 660 177
Andre varige driftsmidler	15	2 822 109	590 629
Miljøbankkonto, øremerket		440 124	308 152
SUM ANLEGGSMIDLER		99 859 779	97 496 327
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		9 982	0
Forskuddsbetalte kostnader		264 582	244 966
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Andre driftskonti i OBOS-banken		12 090	235 637
Driftskonto OBOS-banken		771 991	560 081
Driftskonto OBOS-banken II		51 050	51 050
Skattetrekkkonto OBOS-banken		20 954	31 935
Sparekonto OBOS-banken		7 152 553	9 886 411
SUM OMLØPSMIDLER		8 283 201	11 010 079
SUM EIENDELER		108 142 980	108 506 406
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 286 * 100		28 600	28 600
Opptjent egenkapital		47 209 454	46 579 171
SUM EGENKAPITAL		47 238 054	46 607 771
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	39 088 054	40 596 540
Borettsinnskudd	17	20 380 300	20 380 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	429 266	306 616
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 897 620	61 283 456
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		654 170	397 345
Skyldige offentlige avgifter	19	47 041	62 441
Påløpte renter		123 279	88 756
Påløpte avdrag		107 837	0
Annen kortsiktig gjeld	20	74 979	66 637
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 007 306	615 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 142 980	108 506 406
Pantstillelse	21	75 380 300	75 380 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2024

Styret i Kurland Borettslag

Muhammad Qasim Awan
Mona Torp

Guri Hellstrøm Pettersen
Ole Trygve Rolfsjord

Filip Hansen
Guri Hellstrøm Pettersen

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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 042 163
Trappevask	202 500
Leie	123 972
Parkeringsleie	64 800
Ekstra kjellerbod	14 400
Forretningslokale	12 000
Leietillegg for påbygg	6 888
Strøm motorvarmere	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 472 723

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-123 972
Forretningslokale	-12 000
Parkering	-5 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 331 351

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Administrasjon	450
Korrigerings av avsatt faktura 2022	19 200
Ice Communication Norge AS - Leie av basestasjon	68 568
Bom	85 854
El-bil	6 500
Nettinnbetalinger	4 750
Nøkler	450
PAYPAL	24 357
Salg	15 750
Tilskudd Oslo Kommune	81 500
Utleie	10 800
Viderefakturerte fakturaer	14 124
VIPPS	24 550
SUM ANDRE INNTEKTER	356 853

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-583 675
Overtid	-33 621
Påløpte feriepenger	-74 979
Arbeidsgiveravgift	-151 351
Pensjonskostnader innskudd	-17 634
AFP-pensjon	-13 495
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-2 048
Kantinekostnader	-3 559
Arbeidsklær	-5 995
SUM PERSONALKOSTNADER	-886 357

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 905, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-49 748
SUM KONSULENTHONORAR	-49 748

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 445 823
Drift/vedlikehold VVS	-620 173
Drift/vedlikehold elektro	-63 629
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 189 462
Drift/vedlikehold brannsikring	-137 570
Drift/vedlikehold bom	-974
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-156 139
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 563
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-1 530
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 655 863

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-43 435
Vann- og avløpsavgift	-2 392 833
Feieavgift	-1 403
Renovasjonsavgift	-1 261 398
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-406 720
Strøm oljefyr el.bereder	-844 104
SUM ENERGI / FYRING	-1 250 824

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-155 785
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 973
Diverse leiekostnader/leasing	-19 600
Driftsmateriell	-72 312
Vaktmestertjenester	-71 195
Vakthold	-34 178
Renhold ved firmaer	-350 006
Andre fremmede tjenester	-42 470
Kontor- og datarekvisita	-5 147
Trykksaker	-6 704
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 905
Andre kontorkostnader	-28 898
Telefon, annet	-17 497

Porto	-485
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 131
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-34 195
Reisekostnader	-1 748
Kontingenter	-4 500
Gaver	-13 218
Bank- og kortgebyr	-3 022
Velferdskostnader	-16 163
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-951 131

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 621
Renter av sparekonto i OBOS-banken	192 311
Andre renteinntekter	101 173
SUM FINANSINNTEKTER	306 105

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 939 118
SUM FINANSKOSTNADER	-1 939 118

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris 1978	64 185 000
Tillegg 2010	2 298 331
Rehabilitering 2006	28 454 038
SUM BYGNINGER	94 937 369

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.105/bnr.482 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1100.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bil			
Tilgang 2023	340 000		
Avskrevet i år	-28 333		
			311 667
Feiemaskin nr. 3			
Tilgang 2007	152 231		
Avskrevet tidligere	-152 230		
			1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2004	17 682		
Avskrevet tidligere	-17 681		
			1
Gressklipper nr. 4			
Tilgang 2005	70 389		
Avskrevet tidligere	-70 388		
			1
Gressklipper nr. 5			
Kostpris	19 071		
Avskrevet tidligere	-19 070		
			1
Gressklipper nr. 6			
Kostpris	70 016		
Avskrevet tidligere	-70 015		
			1
Kompostkvern			
Tilgang 2005	10 625		
Avskrevet tidligere	-10 624		
			1
Sandsilo			
Tilgang 1998	45 090		
Avskrevet tidligere	-45 089		
			1
Snøfreser nr. 1			
Tilgang 2006	57 500		
Avskrevet tidligere	-57 499		
			1
Strømaskin			
Tilgang 2003	19 403		
Avskrevet tidligere	-19 402		
			1
Liten traktor og plenklipper			
Tilgang 1998	63 899		
Avskrevet tidligere	-63 898		
			1

Projektor			
Tilgang 2013	42 925		
Avskrevet tidligere	-42 924		1
Anleggsmidler			
Tilgang 2005	20 664		
Avskrevet tidligere	-20 663		1
Lekeapparat			
Tilgang 2020	181 566		
Avskrevet tidligere	-81 704		
Avskrevet i år	-36 313		
			63 549
Avfallsanlegg			
Tilgang 2023	2 129 315		
Avskrevet i år	-141 954		
			1 987 361
Bom			
Tilgang 2021	210 006		
Avskrevet tidligere	-26 250		
Avskrevet i år	-21 000		
			162 756
Traktorgarasje			
Kostpris	511 674		
	-204 675		
Avskrevet i år	-10 234		
			296 765
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2 822 109
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-237 835
NOTE: 16			
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			
Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,74 %. Løpetiden er 26 år.			
		-52 244	
Opprinnelig 2015		576	
Nedbetalt tidligere	11 648 036		
Nedbetalt i år	1 508 486		
			-39 088 054
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-39 088 054

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978	-20 225 800
Opprinnelig i år	-56 900
Tilført 2011	-97 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-20 380 300

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-429 266
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-429 266

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20 954
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 087
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-47 041

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-74 979
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-74 979

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 380 300
Pantelån	39 088 054
Påløpte avdrag	107 837
TOTALT	59 576 191

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

Bygninger	94 937 369
Tomt	1 660 177
TOTALT	96 597 546

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 90942905 (**ikke sms**) eller styret@kurlandborettslag.no (leses ikke hver dag) eller melding via Vibbo. Styret avholder møte ca. en gang pr. mnd og innmeldte saker behandles på førstkommende møte.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmesteren skal ivareta den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Kontoret er i styrerommet, Kurlandstien 6-14. Han kan treffes på telefon 91745128 i tidsrommet 08.00 - 16.00 eller på vaktmester@kurlandborettslag.no. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt og akutte hendelser må varsles på styrets telefon 90942905.

Renhold

Borettslaget har avtale med Renhold Senter AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler, skilt til ringeklokke og postkasse kjøpes/bestilles hos vaktmester som har kontor i styrerommet, Kurlandstien 6-14.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til vaktmester eller styret som melder inn til forsikrings-selskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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 – Helse, miljø og sikkerhet

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

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 Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Omsetning av boliger i 2023

Det har vært omsatt 14 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
2 stk	1-roms	kr. 2 525 000
4 stk	2-roms	kr. 3 662 500
0 stk	3-roms	Kr. 0
7 stk	4-roms	Kr. 4 621 429
1 stk	5-roms	Kr. 5 350 000

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Muhammad Qasim Awan Adresse: Kurlandstien 26 H qasim.awan@hotmail.com

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ole Trygve Rolfsjord Adresse: Kurlandstien 38 sgoletrygve@gmail.com

Navn: Filip Hansen Adresse: Kurlandstien 18 G filip.hansen@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Imran Dar Adresse: Kurlandstien 18 F imrandar21@yahoo.com

2. Navn: Laila El Idrissi Adresse: Kurlandstien 44 l.aila@live.com

3. Navn: Veronica Engblom Adresse: Kurlandstien 6 very_85@hotmail.no

4. Navn: Atle Rønning Adresse: Kurlandstien 18 C atleron@hotmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Muhammad Qasim Awan Adresse: Kurlandstien 26 H qasim.awan@hotmail.com

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Mona Torp Adresse: Kurlandstien 8 B mona.torp@yahoo.no

E Som valgkomite foreslås:

Navn: Imran Dar Adresse: Kurlandstien 18 F imrandar21@yahoo.com

Navn: Laila El Idrissi Adresse: Kurlandstien 44 l.aila@live.com

Navn: Veronica Engblom Adresse: Kurlandstien 6 very_85@hotmail.no

Navn: Mohammed El Messaouri Adresse: Kurlandstien 46 moha_el93@hotmail.com

Navn: Atle Rønning Adresse: Kurlandstien 18 C atleron@hotmail.com

F Miljøutvalg:

Navn: Laila El Idrissi Adresse: Kurlandstien 44 l.aila@live.com

Navn: Mohammed El Messaouri Adresse: Kurlandstien 46 moha_el93@hotmail.com

Navn: Tonje Belibi Adresse: Kurlandstien 10 D tonjefahre@gmail.com

Navn: Saima Mushtaq Adresse: Kurlandstien 54 smile_icon@hotmail.com

Navn: Khansa Ali Adresse: Kurlandstien 26 H khansa22@hotmail.com

Navn: Imran Dar Adresse: Kurlandstien 18 F imrandar21@yahoo.com

Navn: Mustapha N. El-Sabagh Adresse: Kurlandstien 26 D yasour75@hotmail.com

Navn: Mohammad Tanveer Adresse: Kurlandstien 32 D tanveer113@hotmail.com

Navn: Tone Pettersen Adresse: Kurlandstien 48 tonepettersen1960@gmail.com

Navn: Tariq Iqbal Adresse: Kurlandstien 16 iqbaltariq1234@gmail.com

Navn: Erik Mathisen Adresse: Kurlandstien 10 I mathisen.prest@gmail.com

Navn: Finn-Tore Bjørnsand Adresse: Kurlandstien 14 finntoreb@gmail.com

For valgkomiteen Kurland borettslag

Dato: 22.02.2024

Veronica Engblom/sign. Laila El Idrissi/sign. Mohammed El Messaouri/sign.

Imran Dar/sign. Atle Rønning/sign.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 454 Selskapsnavn: Kurland Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter

for Kurland Borettslag org nr 951662992

vedtatt på ordinær generalforsamling den 25.04.2006, 20.04.2015 og 23.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst 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. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) 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 boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

(8) For spesialleiligheter med leierett etter andelene nr 79, 81, 82, 84, 85 og 87 gjelder følgende særregler:

a) I medhold av borettslovens paragraf 4-2 settes det som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten, kan de øvrige husstandsmedlemmer fortsette å bebo leiligheten.

b) Ved enhver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

c) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo og Akershus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende paragraf punkt a), 1. ledd, kan erverve andel i laget.

Dersom forkjøpsretten ikke benyttes, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr. punkt b) i nærværende paragraf.

d) Fremleie av spesialleiligheten, helt eller delvis, møblert eller umøblert, er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Spesialleilighetene kan bare fremleies til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt a) 1. ledd i nærværende paragraf. Bestemmelsene i punkt c) i nærværende paragraf, om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for leieretten.

e) Innehaverne av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes paragraf 5 til en vanlig ikke spesialinnredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå med døden.

I den utstrekning bestemmelsene i denne paragraf står i strid med andre paragrafer i vedtektene, se spesielt paragraf 2-2 og 4-2, skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede.

Andelene nr. 126-135-162-172 eies av Oslo Kommune og er knyttet til spesialinnredede leiligheter (bokollektiv).

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret 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.

Fellesvaskeriene skal kun benyttes av andelseier / bruker / leilighetens beboere til vask av eget tøy

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, utvendige boder/tilbygg – herunder oppsetting av, private radio- og TV-antenner, inkl. parabol, mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, brannslukkingsapparater, røykvarslere, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter 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) Reparasjon og vask av bil er forbudt på borettslagets område. Olje og bensinsøl må ikke forekomme.

Uregistrerte biler plassert i fellesgarasjene må jevnlig kontrolleres av eier – og skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eiers navn, adresse, telefonnummer og leilighetsnummer.

Kun kjøretøy og opptil 4 dekk tilhørende kjøretøyet tillates oppbevart på biloppstillingsplassen. Ulovlig plasserte gjentander, på eller utenfor den enkeltes plass vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

Kjøretøy og lovlig plasserte dekk må fjernes når oppslag om garasjefeiling krever dette. Andelseier som leier ut sin biloppstillingsplass er fortsatt ansvarlig for denne, da den er en del av leiligheten.

(10) For utvidelse av sikringsskap med nye kurser utover skjult anlegg, må godkjennes av styret før monteringskanal gjøres.

(11) Oppussing av kjøkken og bad er søknadspliktig hos styret, slik at styret kan informere og veilede mtp. avløpsrør i veggen. Hvis beboer pusser opp uten søknad og klarer å bore hull i avløpsrøret skal rørfornyng dekkes av beboer.

(12) Borettslaget dekker kun kostnader relatert til bytting av selve sluket ved totalrenovering av bad. Det dekkes ikke noe annet arbeid i den sammenheng. Eventuell flytting av sluk må dekkes av beboer selv. Beboere må søke på forhånd for å få dekket kostnadene.

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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(4) Vararepresentantene velges i nummerert rekkefølge og skal ha møterett.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

FOR

KURLAND BORETTSLAG

1. INNLEDNING

Kurland Borettslag er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier byggene. Borettslaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er brudd på den inngåtte leiekontrakt.

Betrakt ikke dette bare som en rekke forpliktelser og forbud, men regler som skal sikre Dem selv ro, orden og hygge i hjemmet og på borettslagets område. Se til at også Deres gjester tar hensyn til disse regler.

2. BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM

Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

Banking og boring (i forbindelse med oppussing og arbeid i boligen), høy musikk, samt sang- og musikkøvelser er ikke tillatt på søn- og helligdager, heller ikke mellom kl. 20.00 og kl 08.00 fra mandag til fredag, eller etter kl. 17.00 på lørdager og dager før helligdager.

Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra leieboerne som kan sjeneres.

God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs. Det bør utvises rimelighet ved bruk av TV, radio, grammofon og stereoanlegg.

3. BALKONGER OG VINDUER

Balkonger, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller tørking av tøy eller sengeklær over rekkverkets høyde på søn- og helligdager.

Risting av tøy i trappene eller på balkongene er ikke tillatt.

Rensing av sluk og avløpsrenne skal foretas jevnlig, da det ellers kan medføre frostskaade.

- 4. OPPVARMING OG VENTILASJON I LEILIGHETENE**
Påse at ventilasjon og oppvarming skjer på en forsvarlig måte slik at ingen skade oppstår.
- 5. SKADER**
Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig.
- 6. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER**
Ved bygningsmessige forandringer i leilighet må godkjenning fra styret foreligge.
- 7. ANTENNEANLEGG**
Feil ved antenneanlegget meldes omgående til Get etter først å ha undersøkt om det er feil på eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler.
- 8. LÅSING AV DØRER ETC.**
Inngangsdørene skal være låst hele døgnet.

Det er ikke tillatt å la barn være alene i garasjeanleggene.

Unødvendig opphold i trappeoppganger er ikke tillatt.
- 9. LUFTING, BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR**
I blokkene er det forbudt å montere avtrekksvifte i avtrekkskanaler eller yttervegg.

Det er ikke tillatt å luften gjennom entredøren mot trapperommet.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, f.eks. bleier, matrester, sanitetsbind etc.
- 10. TRAPPEVASK**
Fra september 2006 håndteres trappevask av renholdsfirma.

I trappeoppganger må det ikke plasseres gjenstander som hindrer framkomst.
- 11. REGLER FOR PARKERING OG BRUK AV BIL**
1) Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget.
Kjøring på gangveiene er tillatt i henhold til reglene for offentlig skilting. Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig og at det kun kjøres i gangfart. Unødvendig bruk av horn og rusing av motoren samt å la motoren gå på tomgang er strengt forbudt. Dette gjelder også i garasjene.

Motorsykelkjøring på gangveiene er ikke tillatt.

- 2) Parkering av biler skal skje på faste tilviste plasser. Det er anlagt spesielle plasser for gjesters biler. Styret kan forby annen parkering enn gjesters biler på gjesteparkeringsplassen.
- 3) Det er ikke tillatt av sikkerhetshensyn å leke på parkeringsplassene eller i garasjene.
- 4) Reparasjoner av bil er forbudt på borettslagets område. Olje og bensinsøl må ikke forekomme.
- 5) Avskiltede biler plassert i garasje/carport må jevnlig kontrolleres av eier. Bilen skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og leilighetsnummer. Gjenstander plassert utenfor den enkeltes plass vil bli fjernet for eierens regning og risiko. Lovlig plasserte gjenstander må fjernes når oppslag om garasjefeiing forlanger dette.
- 6) Den som leier ut sin biloppstillingsplass er fortsatt ansvarlig for denne, da den er en del av leiligheten.

12. UTEOMRÅDER

Rekkehusene i Kurland borettslag – for alle saker gjelder at dere må sende søknad til styret før man gjør endringer eller skaffer nytt.

Gjerder

- 80-90 cm høyde/10 cm brede bord
- Treverk
- Rette bord i topp og bunn
- Males i rekkehusfargen – maling fra vaktmester
- Andelseier har alt ansvar mht. kostnader og vedlikehold
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

Skillevegger (fra yttervegg og ut – mellom rekkehusene)

- 3 m ut fra vegg på begge sider av rekkehuset
- Tillatt å bygge full høyde hele lengden (3 m ut)
- Liggende bord 15 cm brede
- Hver annet bord på hver side av skilleveggen
- Males i rekkehusfargen – maling fra vaktmester
- Andelseier har alt ansvar mht. kostnader og vedlikehold
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

Hekker

- Borettslaget dekker og vedlikeholder hekk på «baksiden», p.t. tuja, maksimal høyde 2 m
- Andelseier dekke og vedlikeholder hekk på forsiden (inngangssiden), maksimal høyde 1,5 m, må søkes om
- All annen «beplantning» innenfor disponibelt område, dekkes og vedlikeholdes av andelseier

- Andelseiere kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

Trær

- Det er styret som har ansvar for planting og vedlikehold av trær
- Hvis noen har busker/trær som er vokst store og ønsker hjelp til å fjerne; ta kontakt med styret. Gjelder kun på borettslagets eiendom

Gresset

- Gress på fellesarealer vedlikeholdes av borettslaget (vaktmester)
- Gress innenfor gjerder og hekker må vedlikeholdes andelseier
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

Boder

- Boder og andre tilbygg som vinterhager, pergola, tak over uteplasser må søkes om og godkjennes av styret i hvert tilfelle – FØR byggingen starter
- Andelseier har ansvar mht. kostnader og vedlikehold
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

Blokkene i Kurland borettslag

- Rekkverk rundt uteplass i 1.etg. dekkes, monteres og vedlikeholdes av borettslaget iht. vedlikeholdsplan. Hvis du ønsker å male oftere, kan malign hentes hos vaktmester
- Beplanting utenfor rekkverk må søkes om til styret på forhånd. Maksimal høyde 1,5 m
- Andelseier har alt ansvar for kostnad og vedlikehold
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

13. FRAMLEIE/ BRUKSOVERLATING

Framleie/ bruksoverlating må godkjennes av styret for inntil 1 -ett- år av gangen.

Borettslaver (eier) har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og borettslaverne (eierne) måtte få ved dennes framleie. Framleier/ leietaker må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

14. MELDINGER, RUNDSKRIV ETC.

Meldinger, rundskriv eller oppslag fra styret, eller den styret bemyndiger, gjelder på samme måte som husordensreglens bestemmelser som en del av leiekontrakten. Henvendelser til styret og undergrupper skal skje skriftlig.

15. LEDIGMELDTE LEILIGHETER

Ledigmeldte leiligheter kunngjøres ved rundskriv.

De andelseiere som ønsker å komme i betraktning ved tildeling av den ledighet leilighet, sender skriftlig søknad til OBOS Avdelingskontor innen søknadsfristens utløp.

Den andelseier som har lengst ansiennitet i borettslaget tildeles leiligheten. Ved lik ansiennitet i borettslaget foretas trekning. Siste innflyttingsdag ved første gangs innflytting regnes som utgangspunkt i ansiennitetsberegningen. **(Siste innflyttingsdag 4. september 1978.)**

16. SØPPEL

Husholdningsavfall skal kildesorteres og kastes i miljøhus reservert for oppgang eller rekkehus. Rekkehusbeboere med egne søppelkasser, benytter disse. Renholdsverkets grønne og blå plastposer benyttes til henholdsvis matavfall og plastemballasje. Papp, papir og drikkekartong legges i egne containere. Glass og metall kastes i spesielle beholdere beregnet på dette.

17. GRØNTANLEGG

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av beboerne.

Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne anlegget ved bl.a. å be barna følge gjeldende instruksjoner og foregå med godt eksempel. Sykling og ballspill er ikke tillatt på grøntanleggene foran inngangspartiene.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene, da dette trekker duer, rotter og mus til eiendommen.

18. DUGNAD

Dugnad organiseres i den utstrekning det er nødvendig.

19. DYREHOLD

Uten søknad og forhåndsgodkjenning er det tillatt å skaffe seg 2 husdyr pr. leilighet. Dyreeiere plikter likevel å sette seg inn i borettslagets bestemmelser før husdyr anskaffes - og det forutsettes at de aksepterer og følger disse reglene. Særlig skal hundeeiere være kjent med båndtvangsbestemmelser og politivedtekter for Oslo.

Eier er innforstått med at dyr kan forlanges fjernet om reglene ikke overholdes - og at brudd på borettslagets regler kan føre til salgspålegg av leiligheten.

1. Det er ikke tillatt å slippe hund eller katt løs på borettslagets bruksplener, friareal, parkeringsplass eller i garasjeanlegg. Dyr skal føres i bånd på gang- og stikkvei - og luftes utenfor borettslaget område. Eier plikter å fjerne ekskrementer som dyrene etterlater seg.

Lufting bør foretas av ett av husstandens medlemmer, på en slik måte at dyret ikke sjenerer, skremmer eller plager andre.

Ved eventuell lufting av katt på veranda skal verandaen sikres slik at husdyret ikke klatrer over til naboen. Det henstilles til katteeiere å foreta kastrasjon eller sterilisering av katter som ikke brukes i avl.

Styret anbefaler øremerking/merking med chip av både katter og hunder - i tillegg til halsbånd med eiers telefonnummer.

2. Dyr skal ikke være alene i hus/leilighet dersom de ikke er opplært til dette. For øvrig gjelder borettslagets generelle regler om alminnelig ro - og at ingen leilighet må brukes slik at man er til sjenanse for andre beboere.
3. Eier er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av husdyr.

NB! Dyreeiere skal sette seg inn i borettslagets regler FØR husdyr anskaffes – og plikter å rette seg etter bestemmelsene som til enhver tid gjelder. Husdyr skal føres i bånd på borettslagets område.

20. **GENERELT**

Disse regler betraktes som en del av husleiekontrakten for Kurland Borettslag, brudd på reglene blir betraktet som misligholdelse av leiekontrakten.

Det vises for øvrig til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.

21. **TILLITSMANNSORDNINGEN**

Borettslaget ledes av et valgt styre.

Styret kan selv organisere det øvrige tillitsarbeid slik styret finner dette mest formålstjenlig. Pr. i dag praktiseres en ordning med underutvalg og oppgang/rekkehustillitsvalgte. Retningslinjer gis av styret.

Protokoll til årsmøte 2024 for Kurland Borettslag

Organisasjonsnummer: 951662992

Møtet ble avholdt 25. april kl. 18:00, Kurlandstien 54-56 (Velferdslokalet).

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Guri Hellstrøm Pettersen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. 44 til stede, 1 med fullmakt. Totalt 45 representert.

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 rådgiver i OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Tony Darup og Victor Emil Robertsen

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen, regnskap for 2023 og overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Det foreslås å godkjenne regnskapet og overføre årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes. Regnskapet for 2023 godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 375 000

✓ Vedtatt.

6. Bygging av glasstak

Formål:

Utforske muligheten for å tillate bygging av glasstak over eksisterende balkonger i rekkehusene som et tiltak for å beskytte mot uvær, snø, regn og evt. vannskader som gir økt forsikringspremie til fellesskapet.

Bakgrunn:

Balkongene kan være sårbare for værforholdene, og beboerne kan oppleve ulemper som følge av dette. I noen tilfeller kan det bl.a. oppstå vannskader som må dekkes av byggforsikringen til borettslaget. Glasstak kan være en effektiv måte å beskytte balkonger mot nedbør og samtidig gjøre at bruksområdet opprettholdes.

Forslag til tiltak:

- Bygging av glasstak er søknadpliktig hos styret, og hvert enkelt tiltak skal forelegges styret med formell søknad.
- En forutsetning for at styret kan gi tillatelse til glasstak, er at andelseieren har innhentet de nødvendige offentlige tillatelser.
- Retningslinjer fra styret og godkjent leverandør må følges.
- Hver enkelt andelseier står som byggherre og får ingen økonomisk støtte fra borettslaget til oppføring og eventuelle fremtidige vedlikeholdskostnader.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å finne løsninger og utarbeide retningslinjer for beboerne. Regelverket hos Oslo kommune skal sjekkes før endelig vedtak.

✓ Vedtatt.

7. Asfaltering

Fremmet av: Erika Trondsen

Hei.

Jeg ønsker å fremme et forslag om at asfalten ned mot garasjeanleggene byttes i sin helhet, da det kun har gitt midlertidig glede å fylle inn hullene som har oppstått.


Ellers må jeg si det har vært fantastisk å få nye dører inn til blokkene og de nye søppel stasjonene er supre. Bra jobbet!

Styrets innstilling

Borettslaget har vært i kontakt med Furuset Senter og Øvre Furuset borettslag siden 2023 og har hatt befaringer. Styret er ikke i mot forslaget, men avhengig av at andre parter også er enige i å asfaltere denne veien slik at kostnadene blir fordelt rettferdig. Kurland Borettslag ønsker ikke å stå for 100 % av kostnadene

da veien også blir brukt av Furuset Senter og Øvre Furuset Brl. Styret støtter ikke forslaget, men jobber videre med saken for å bli enig om kostnadsfordelingen slik at det kan asfalteres 2024.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Muhammad Qasim Awan

Følgende stilte til valg:

Muhammad Qasim Awan

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Filip Hansen

Ole Trygve Rolfsjord

Følgende stilte til valg:

Filip Hansen

Ole Trygve Rolfsjord

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Imran Dar

Laila El Idrissi

Veronica Engblom

Atle Rønning

Følgende stilte til valg:

Imran Dar

Laila El Idrissi

Veronica Engblom

Atle Rønning

9. 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:

Muhammad Qasim Awan

Følgende stilte til valg:

Muhammad Qasim Awan

Vararelegat (1 år):

Mona Torp

Følgende stilte til valg:

Mona Torp

10. Valg av valgkomité

Medlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:

Imran Dar

Følgende stilte til valg:

Imran Dar

Medlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:

Laila El Idrissi

Følgende stilte til valg:

Laila El Idrissi

Medlem 3 (1 år)

Følgende ble valgt:

Veronica Engblom

Følgende stilte til valg:

Veronica Engblom

Medlem 4 (1 år)

Følgende ble valgt:

Mohammed El Messaouri

Følgende stilte til valg:

Mohammed El Messaouri

Medlem 5 (1 år)

Følgende ble valgt:

Atle Rønning

Følgende stilte til valg:

Atle Rønning

Medlem 6 (1 år)

Følgende ble valgt:

Rizwan Islam

Følgende stilte til valg:

Rizwan Islam

Medlem 7 (1 år)

Følgende ble valgt:

Daniel Ariaman

Følgende stilte til valg:

Daniel Ariaman

11. Valg av miljøutvalg

Medlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:

Laila El Idrissi

Følgende stilte til valg:

Laila El Idrissi

Medlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:

Mohammed El Messaouri

Følgende stilte til valg:

Mohammed El Messaouri

Medlem 3 (1 år)

Følgende ble valgt:

Tonje Belibi

Følgende stilte til valg:

Tonje Belibi

Medlem 4 (1 år)

Følgende ble valgt:

Saima Mushtaq

Følgende stilte til valg:

Saima Mushtaq

Medlem 5 (1 år)

Følgende ble valgt:

Khansa Ali

Følgende stilte til valg:

Khansa Ali

Medlem 6 (1 år)

Følgende ble valgt:

Imran Dar

Følgende stilte til valg:

Imran Dar

Medlem 7 (1 år)

Følgende ble valgt:

Mustapha N. El-Sabagh

Følgende stilte til valg:

Mustapha N. El-Sabagh

Medlem 8 (1 år)

Følgende ble valgt:

Mohammad Tanveer

Følgende stilte til valg:

Mohammad Tanveer

Medlem 9 (1 år)

Følgende ble valgt:

Tone Pettersen

Følgende stilte til valg:

Tone Pettersen

Medlem 10 (1 år)

Følgende ble valgt:

Tariq Iqbal

Følgende stilte til valg:

Tariq Iqbal

Medlem 11 (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Mathisen

Følgende stilte til valg:

Erik Mathisen

Medlem 12 (1 år)

Følgende ble valgt:

Finn-Tore Bjørnsand

Følgende stilte til valg:

Finn-Tore Bjørnsand

Guri Hellstrøm Pettersen /s/
Møteleder

Miguel Antonetti /s/
Protokollfører

Victor Emil Robertsen /s/
Protokollvitner

Tony Darup /s/
Protokollvitner



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kurlandstien 30
1052 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan Raja

Oppdragsnummer:

Telefon: 911 41 584
E-post: irfan.raja@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre