



aktiv.

Sletteløkka 38C, 0597 OSLO

**Påkostet og smakfull 2-roms
selveierleilighet i barnevennlig
område, med innglasset balkong.**



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 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 192 053,-
Omkostn.: Kr 93 540,-
Total ink omk.: Kr 3 785 593,-
Felleskostn.: Kr 4 038,-
Selger: Pernille Hansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 40/54 kvm
Tomtstr.: 35787.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 89, bnr. 19
Snr. 17
Oppdragsnr.: 1104240084

Påkostet og smakfull 2-roms selveierleilighet i barnevennlig område, med innglasset balkong.

Sletteløkka 38C er en flott oppusset 2-roms selveierleilighet med stor innglasset balkong i rolige omgivelser. Hele leiligheten fremstår som moderne, her kan du flytte rett inn!

Leiligheten har et flislagt bad med varme i gulv, baderomsinnredning, regnfallsdusj samt opplegg for vaskemaskin. Lekkert kjøkken fra 2022 med glatte fronter med innebygget komfyr, platetopp, kjøleskap/frys og oppvaskmaskin. Isolert mot nabo i himling og vegg i 2022. Nye gulv 2023 og deler av stuen i 2024. Disponibel bod i kjeller på ca. 3 kvm.

Boligen ligger i et hyggelig boligområde med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport og daglige servicetilbud. Det er også kort vei til marka!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	70
Energiattest	75
Nabolagsprofil	82
Forretningsfører info	85
Husordensregler	89
Vedtekter	98
Årsberetning	102
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod i kjeller.

3. etasje

BRA-i: 40 m² Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

BRA-b: 11 m² Innglasset balkong.

Ikke målbare arealer

Takhøyde i stuen cirka 2,38M Bod i kjeller ca 2,5m2 Innglasset balkong cirka 11m2. De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf.

NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

35787.4 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet felles tomt med blant annet gress og beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Linderud i bydel Bjerke i Oslo. Det er kort gangavstand til skoler for alle alderstrinn, flere barnehager,

treningssenter, god offentlig kommunikasjon og kjøpesenter. I tilknytning til skolen ligger Linderud idrettspark. Idrettslaget tilbyr aktiviteter innen fotball, friidrett, håndball, innebandy og ski. For ytterligere rekreasjonsmuligheter anbefales Lillomarka (ca. 10 min) med fine turområder og idylliske badevann.

Det er ca. 15 min gange til Veitvetparken som framstår som en idyllisk møteplass tilrettelagt for grilling, sandvolleyball, tennisbane, flott lekeareal og en scene mot Veitvet kulturhus. Boligen ligger også i nærhet til store rekreasjonsområder med lysløype og tur-/skiterreng i Lillomarka. Her er det flere vann med bade- og fiskemuligheter, samt gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 og Kiwi som ligger på Veitvet senter eller på Coop Mega på Linderud senter. Joker Linderudsletta ligger et steinkast fra boligen.

På Veitvet senter finnes også bl.a. lege, tannlege, apotek og bowlinghall. Ønsker du å nyte finværet som kommer fremover kan du nyte en kopp kaffe eller et glass vin på takterrassen til Drabanten kjøkken og bar.

Ønsker du ytterligere servicetilbud har Linderud senter ca. 60 butikker og et stort utvalg innen helse og velvære. Det er i tillegg flere sentere i nærheten, slik som Kalbakken, Alnabru, Grorud og Stovner Senter. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Eiendommen har gangavstand til flere barnehager hvorav kommunale og private, ungdomskoler og videregående skole.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

I nærområdet vil du finne et godt utvalgt av kollektivtransport med både t-bane og flere bussavganger. Nærmeste bussholdeplass ligger kun 5 minutters gange fra boligen. Fra Rødtvet T-banestasjon kan en ta linje 4 og linje 5, kun 9 minutters gange fra boligen

Bygningssakkyndig

Marius Haraldsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Flatt yttertak antatt teknet med papp/folie. Utvendige forhold er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Innvendig > Pipe og ildsted

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Glass til balkong er defekt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

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 påvist sprekker i fliser. Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Synliggjøring utføres ved å danne en spalte under toalettskålen i veggflaten.

Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske

avtrekksløsninger fra kokesonen. Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Feil avslutning av rørene i fordelerskap, ukjent om skap er tett i bunn da ytterste rør ikke synes.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tilkoblinger for varmtvannsbereder skal være av fast type etter dagens krav.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte boligen i 2021 og har bodd der i 3 år og 1 mnd.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: En sprekk i gulvflis. Det ble lagt soilrør i regi av borettslaget, hvor det ved en feil førte til lekkasje på soilrørene. Jeg hadde derfor tette sluk i en kort periode. Feilen ble rettet opp av borettslaget fortløpende og jeg har ikke hatt problemer med lekkasje siden.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: Nei

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Soilrør ble innlagt i regi av borettslaget. Arbeid utført av: Regi av sameiet.

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)?

Svar: Ja. Beskrivelse: Det ble funnet fuktskader i ett lite området på gulvet når takstmann var på befaring. Gulvet ble deretter tatt opp og luftet til fukten ble borte på målingene. Deretter lagt nytt gulv hvor det ble tatt nye målinger som er blitt bekreftet ovenfor takstmann.

Se vedlagte egenerklæringsskjema.

Innhold

3. etasje: Entré, stue/kjøkken med utgang til innglasset balkong, bad og soverom.
Annet: Bod i kjeller på ca 3 kvm.

Standard

Entré

Fra felles inngangsparti har du trappefri adkomst til det som kan bli ditt nye hjem. Boligens entré er lys med malte overflater. Her er det god plass til knaggrekke, speil og lignende. Av ekstern lagring medfølger en kjellerbod på 3 kvm.

Stue

Boligens oppholdsrom er av god størrelse, og du vil umiddelbart legge merke til de store vindusflatene som gir godt med naturlig lysinnslipp. Her er det plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisebord. Fra stuen er det utgang til boligens balkong.

Kjøkken

Boligens har et lekkert kjøkken fra 2022 i åpen løsning i stuen. Innredningen består av slette fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Det er montert benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskapene. Integrerte hvitevarer. Godt med skap- og benkeplass på kjøkkenøy, denne har også induksjonstopp med integrert vifte.

Soverom:

Fra stue er det inngang til boligens soverom. Her er det plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Bad:

Flislagt bad med gulvvarme, servant på underskap, vegghengte skap, speil, vegghengt toalett og regnfallsdusj med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Telia er leverandør av Tv og bredbånd

Parkering

Selskapet har en del parkeringsplasser og garasjer til utleie. Plassen følger ikke boligen ved salg. Tildeling av styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser

Gjesteparkering er kun tillatt på anviste/oppmerkede plasser, tillates maks 3 døgn etter hverandre uavhengig av hvor lang tid kjøretøyet står parkert per døgn. Etter dette må kjøretøyet være borte fra gjesteparkeringen i minst ett døgn før ny parkering kan finne sted. Gyldig parkeringsbevis for gjester i Kolås Boligsameie skal benyttes. Mister du parkeringsbevis for gjesteparkering, kan du kjøpe nytt av vaktmester for 500 kroner

Lading av el-bil skal kun foregå på leid p-plasser med ladeboks. Ved ønske om leie av el-bil plass sendes søknad til styret. Innskudd vil bli refundert leietager hvis man sier opp leieforholdet. Månedisleie for el-bil p-plass er kalkulert til å inkludere strømforbruk som tilsvarer ca.10000 km/år per bil. Lading av el-bil eller plugin hybrid fra andre kontakter i borettslagets fellesanlegg vil bli tolket som brudd på husordensreglene og vedtekter med de reaksjoner det medfører.

Forsikringsselskap

NEMI Forsikring

Polisenummer

33577.4.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad.

Info strømforbruk

Strømforbruk for 2023 var kr... og ... kWh. Forbruk vil variere.

Energikarakter

D

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Det betales ikke eiendomsskatt for denne seksjonen i 2024.

Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Formuesverdi primær

Kr 901 452

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 425 517

Formuesverdi sekundær år

2022

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 Eiendomsmedling 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

Eierbrøk

360/71280

Felleskostnader inkluderer

TV, bredbånd, forretningsførsel, betaling renter og avdrag felles lån, kommunale avgifter, felles forsikring, vaktmester, trappevask, drift og vedlikehold mm.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

- Trappevask 150,-
- Balkong/terrasse lån 1 127,-
- Ringeklokker 200,-
- Kabel-tv 500,-
- Felleskostnader 2 061,-

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 038

Andel Fellesgjeld

Kr 192 053

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 15 144

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Kolås B/S

Organisasjonsnummer

983632777

Om sameiet

Sameiet består av 108 seksjoner. Kolås B/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983632777, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 89, 19.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid**Møter**

Det er i perioden avholdt 8 styremøter. Blant disse er ett budsjettmøte og ett konstitueringsmøte. Ett digitalt årsmøte og tre fysiske møter med TT-teknikk og et med Lumon Norge.

Soilrør rehabilitering (rørfornyng)

Styret har jobbet med soilrør rehabiliteringsprosjektet i hele 2023. Frem til våren 2023 med prosjektplanen og utover året med ferdigstillelse, sluttkontroll med sluttoppstilling. Sluttoppgjøret er ikke helt ferdig enda og Styret har dialog med Huseierne for bistand. Dette er og har vært en meget krevende prosess både for styret og vaktmester. Dette har vært et veldig stort prosjekt som har medført mye ekstra arbeid og mye frustrasjon. Styret har informert hele veien både på Vibbo og på dører slik at alle skulle være omforent om hver aktivitet som var i gang.

Boligsjekk og varmtvannsberedere

Ifm. soilrør prosjektet har mange beboere valgt å følge styrets råd om å bytte gamle

varmtvannsberedere til en god prosjektpriis. Ca. 25% av seksjonene har kjøpt seg ny bereder. Dette er bra for sameiet da vi har hatt en del forsikringssaker også i 2023. Vi har fått inn ca. 95% av alle boligsjekker. Styret er fornøyd med dette.

Forsikringssaker

Sameiet har forsikring i Storebrand og vi fikk en økning i premien på 25% fra 2022 til 2023. Dette er en konsekvens på bakgrunn av skademassen vi har hatt gjennom 2021, 2022 og 2023. Pga. vår dokumentasjon av boligsjekken og utbygging av gamle beredere fikk vi forhandlet ned premien med 20%.

Trappevask

Odin renhold som har vært vårt vaskebyrå. Odin renhold har gitt seg. Vi har fått inn et nytt vaskebyrå som heter OK renhold og som yter tilsvarende kvalitet og pris som vi er vant med. Styret har vurdert andre byråer med vasketjeneste. Vår avtale med OK renhold er god, og styret er fornøyd.

Arrangementer

Sankthans feiring og julegrantenning er også i år arrangert av vårt bomiljø som har stått for bevertning og aktiviteter for store og små. Bomiljø har også stått for bevertning på dugnaden.

Skadedyr

Problemer med skadedyr kan forekomme når som helst, og hvor som helst. Kolås B/S har avtale med Pelias skadedyr kontroll som gir oss god kontroll.

Aktivitetsrom

Aktivitetsrommet er fortsatt driftet på en god måte gjennom hele 2023. Vi har valgt å beholde den elektroniske låsen som på sikt vil bli erstattet med samme elektronisk lås som på utgangsdørene. Booking på Vibbo er fremdeles aktiv. Dette gir oss god kontroll. Alle brukere må rydde etter seg når de er ferdig med sin treningsøkt samt følge reglene for bruk.

Dugnad

Årets dugnad ble gjennomført på tradisjonell måte. Dette var også i år mange beboere som møtte opp. Det ble gjort et godt stykke arbeid for at Kolås B/S skal være et trivelig og fint sted å bo. Vi avsluttet med forfriskninger og noe å bite i bak blokka med hyggelig stemning. Takk til alle som bidro av både stort og smått.

Balkonger

Styret har informert og tilrettelagt for utskiftning og reparasjon av balkongglass mm. Flere seksjoner har benyttet seg av dette og fått ny innglassing på sin balkong. Lumon Norge har gjort disse installasjonene og som er en stor leverandør av innglassinger både til privatpersoner, borettslag og boligsameier.

Beplantning av uteområde

Vaktmester sammen med styret har også i 2023 tatt vare på og forskjønnert uteområdene med noe ny beplantning.

Utleie parkering Pottemakerveien

Utleie er videreført med Ragde eiendom også dette året.

Informasjon til seksjonseiere og beboere om vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplan for kommende periode (1-5 år)

- Ny takpapp
- Dreneringsutfordringer fra kummer bak blokka til bakken foran 42D/E
- Masseutglidning hjørnet 40/42 (Hellans plass).
- Oppgradering av felles el-anlegg

Tomt og VPOR

Styret har også i 2023 hatt noen møter og dialoger med parter ifm. utvikling av tomten. VPOR Rødtvet tar tid og har ikke kommet noe særlig lenger i prosessen. Det er et vanskelig marked om dagen og ut fra de signaler vi har fått er VPOR prosjekt litt på hold

før detaljregulering er i gang. Kolås B/S har en intensjonsavtale med Bylos som jobber med utvikling av tomten. Fremdrift ifm. med en regulerings sak er at Arkitekt Coera er engasjert til å fremme plansaken til Plan og bygg. Det er gjennom vinteren laget ett utkast

til søknad. Det sendt henvendelse til PBE og bedt om oppstartsmøte. Styret orienterer så snart vi har noe å informere om. Styret presiserer at sameiet ikke har noen kostnader i denne fasen.

Økonomi

Styret driver sameiet på en god og veldrevet måte, men sparsommelig. Det har også i 2023 vært en markant inflasjon og prisstigning på kommunale avgifter (vann, kloakk, søppel etc.), Energikostnader, forsikring og alle andre tjenester. I tillegg har Norges Bank hatt syv renteøkninger i 2023 (14 siden 2021). Styret følger nøye med på våre kostnader og en økning av felleskostnader var uunngåelig i 2024. Tallene finnes i vedlagt regnskap.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på 29 % økning av felleskostnadene fra 1.3.2024. Kostnader kabel-TV, trappevask og utskifting av ringeklokker er regulert fra 1.3.2024. Garasje-/parkeringsleien og elbilladingstrøm ble regulert til kr 300,- (pr.stk.pr.mnd.) også fra 1.3.2024

Vaktmester og garasje/parkeringsansvarlig er Claus Kvasnes. E- post: claus.kvasnes@gmail.com. Vaktmesterkontoret har adresse 42E og er åpent hverdager mellom kl. 0700 og kl. 1500. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 92 02 50 69. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

For øvrig vises det til vedlagte innkalling til årsmøte og protokoll.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 60308115391

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,90%

Restsaldo 13 885 829,00

Innfrielsesdato: 30.03.2052

Type rente: Flytende

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 60308115405

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,90%

Restsaldo 10 657 612,00

Innfrielsesdato: 31.12.2036

Type rente: Flytende

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

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 89, bruksnummer 19, seksjonsnummer 17 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/89/19/17:

21.09.1965 - Dokumentnr: 12879 - Best om garasje/parkering

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:19

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1984 - Dokumentnr: 60829 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 25,000

MED PRIORITET ETTER

90% AV LÅNETAKST ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER

Overført fra: Knr:0301 Gnr:89 Bnr:19 Snr:17 F

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1984 - Dokumentnr: 60829 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 360/71280

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 108 SEKSJONER

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.10.62 som omhandler oppføring av boligblokk.

Det foreligger ferdigattest datert 22.10.76 som omhandler midlertidig godkjenning av garasjerekke.

Det foreligger ferdigattest datert 31.10.80 som omhandler utskifting av vinduer.

Det foreligger ferdigattest datert 25.04.86 som omhandler ny kledning av fasader.

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra Oslo kommune, disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stuen og det er etablert et soverom. Bruksendringen er ikke søkt eller byggemeldt. Dette er kjøpers fulle og hele ansvar og risiko.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.10.1962.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig iht. reguleringsplan S-2864, datert 14.5.86.

Store deler av Oslo er omfattet av reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.3.2015, "Småhusplanen". Småhusplanene er under revisjon, og i påvente av ny regulering er det også vedtatt et midlertidig tiltaksforbud på eiendommene som er omfattet av denne planen. Selv om Småhusplanen og tiltaksforbudet ikke gjelder denne eiendommen, kan det være av interesse å kjenne til revisjonen og du kan lese mer om dette her: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/>

Kommunen er for tiden ikke kjent med reguleringsmessige forhold som tilsier at det kan bli vesentlige endringer for området og eiendommens eksisterende kvaliteter.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler og vedtekter på lik linje som eier. Utleie skal meldes styret.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett 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 eiendomsmegler 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 tinglysning 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

Salgsoppdrag

3 500 000 (Prisantydning)

192 053 (Andel av fellesgjeld)

3 692 053 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

92 300 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

93 540 (Omkostninger totalt)

103 940 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 740 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 785 593 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 795 993 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 798 793 (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 93 540

Betalingsbetingelser

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 deknings salg 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.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,3% av salgssum. I tillegg kommer kr 51 000,- og utlegg kr 5 240,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale påløpte tillegg og utlegg iht oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

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

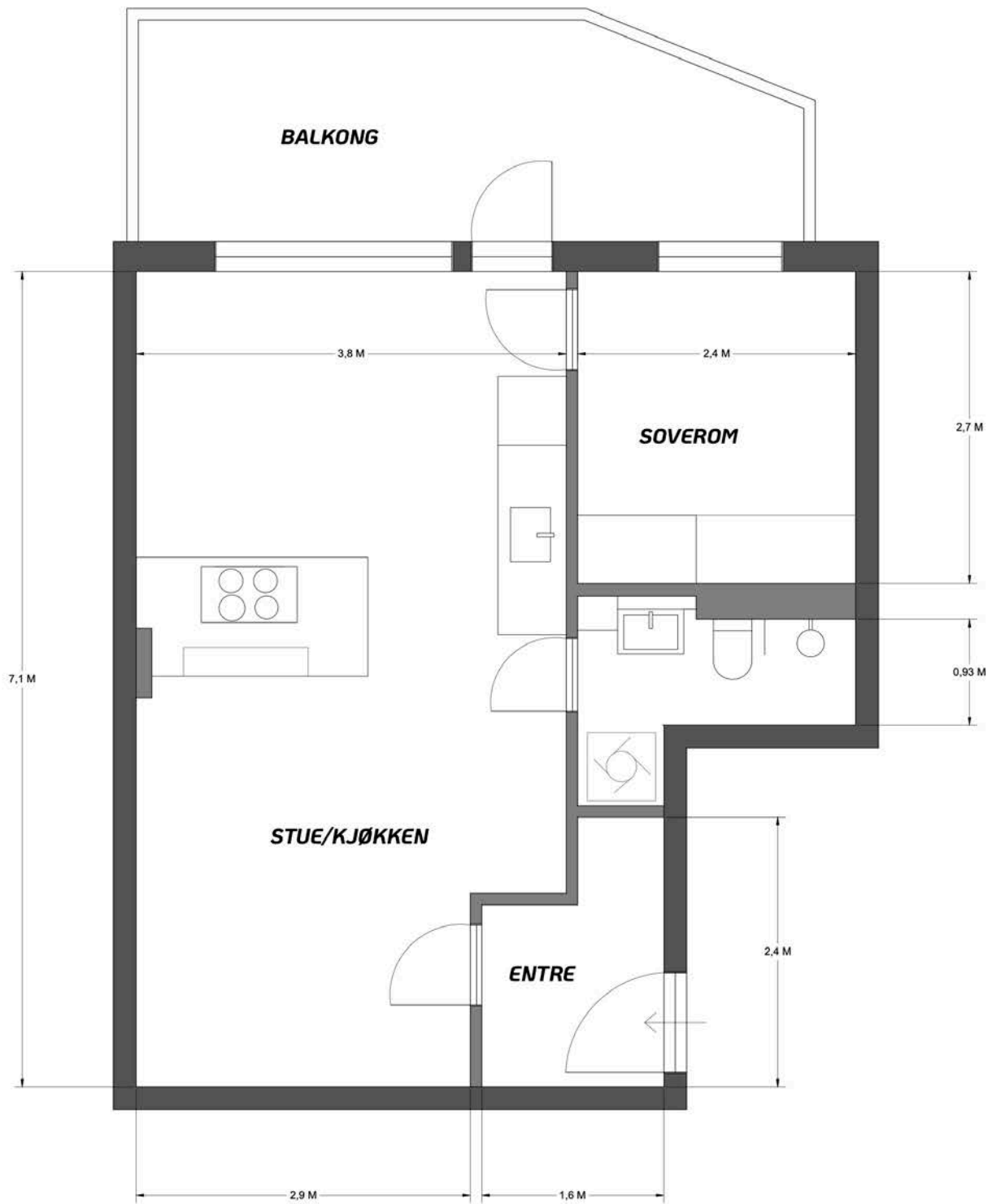
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

Salgsoppgavedato

18.10.2024







SLETTELØKKA 38C

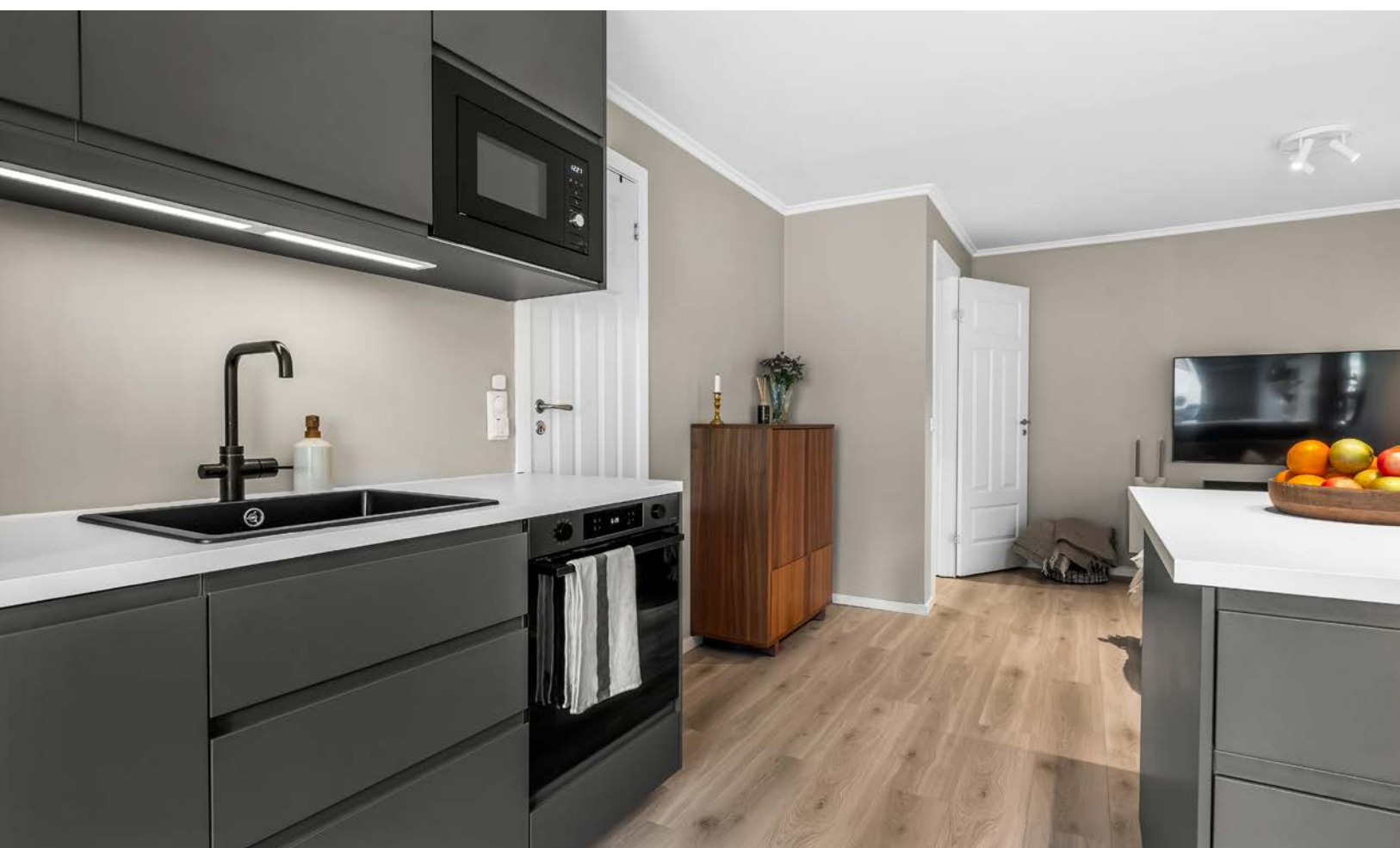
PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.
 EVT MÅL OG KVYM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.
 EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR

ILLUSTRERT AV

P- ROM







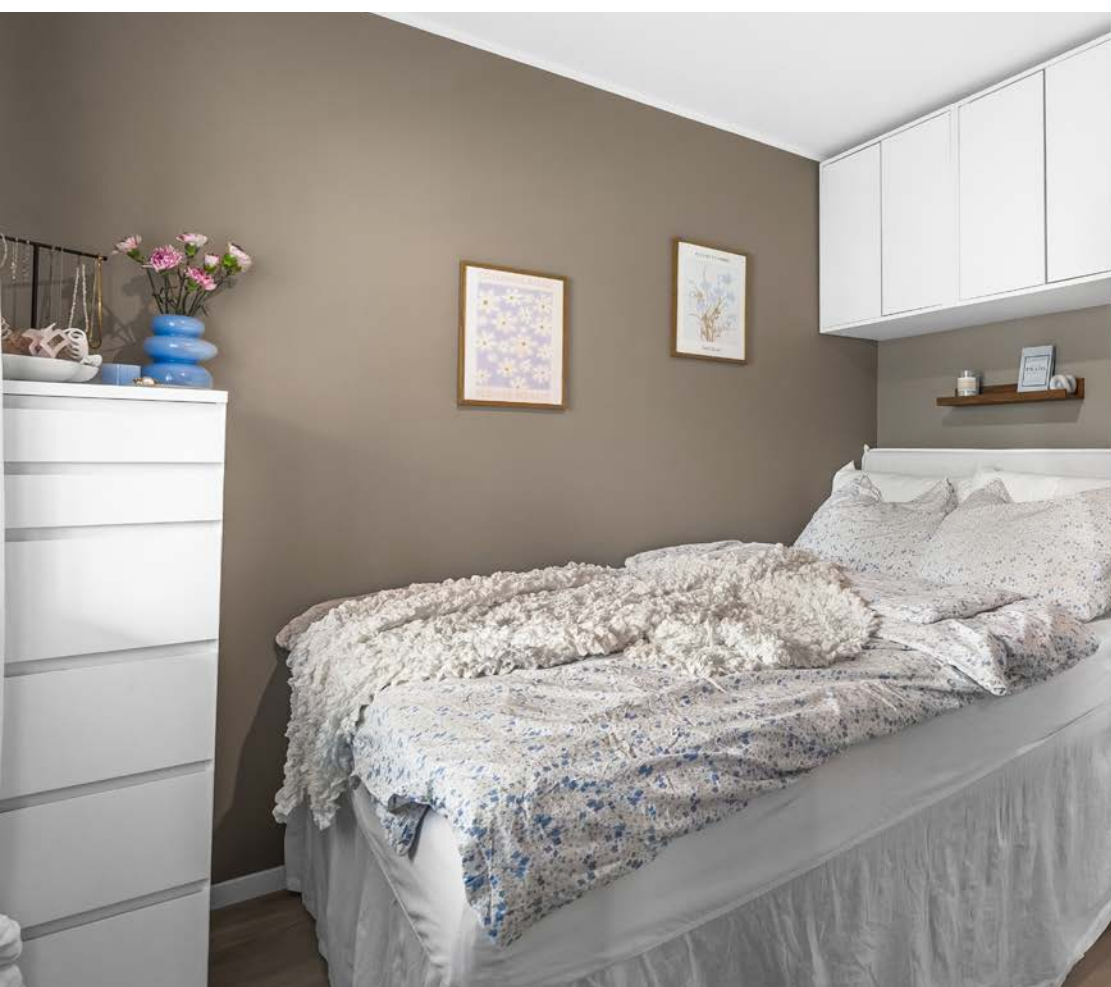










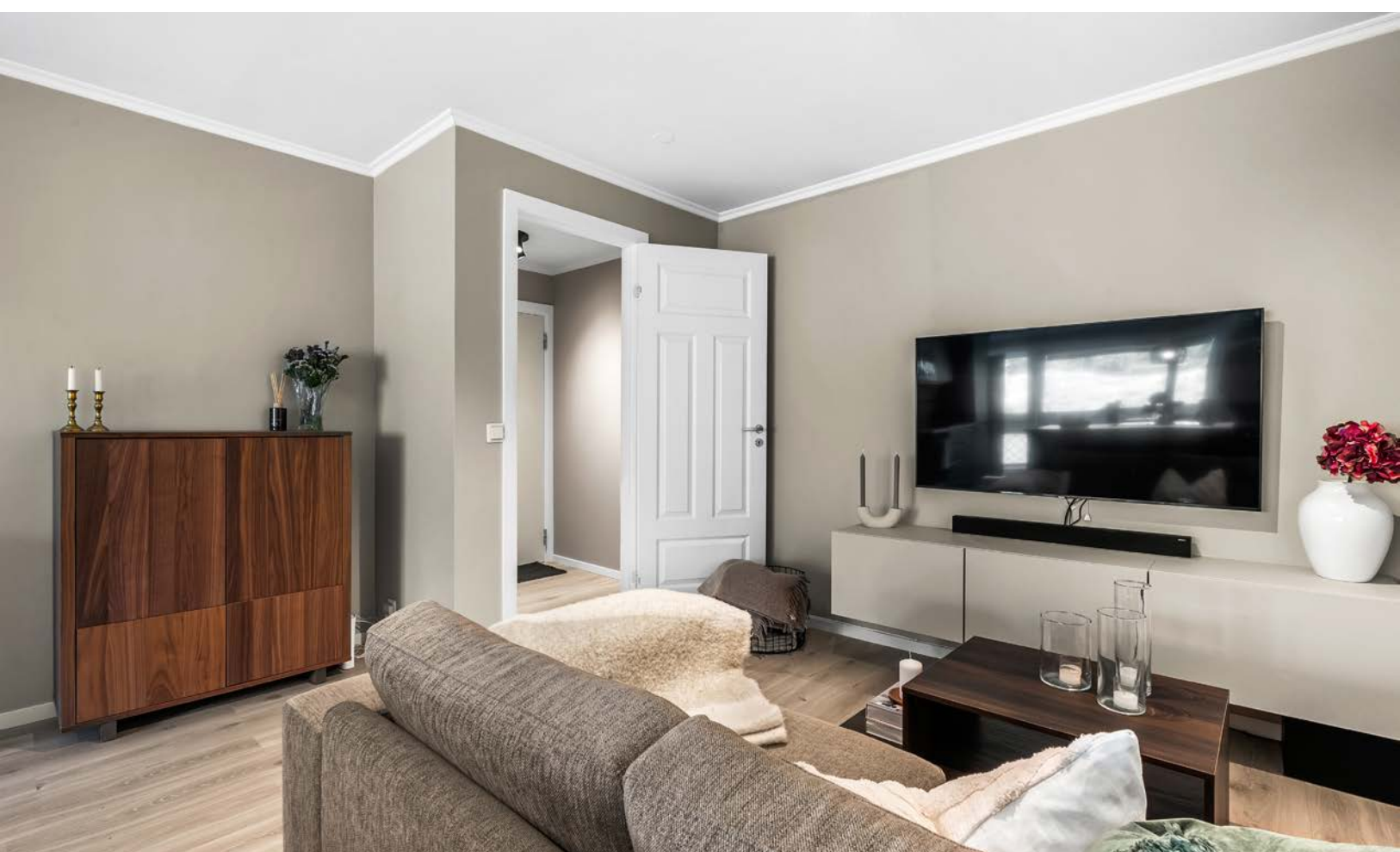
















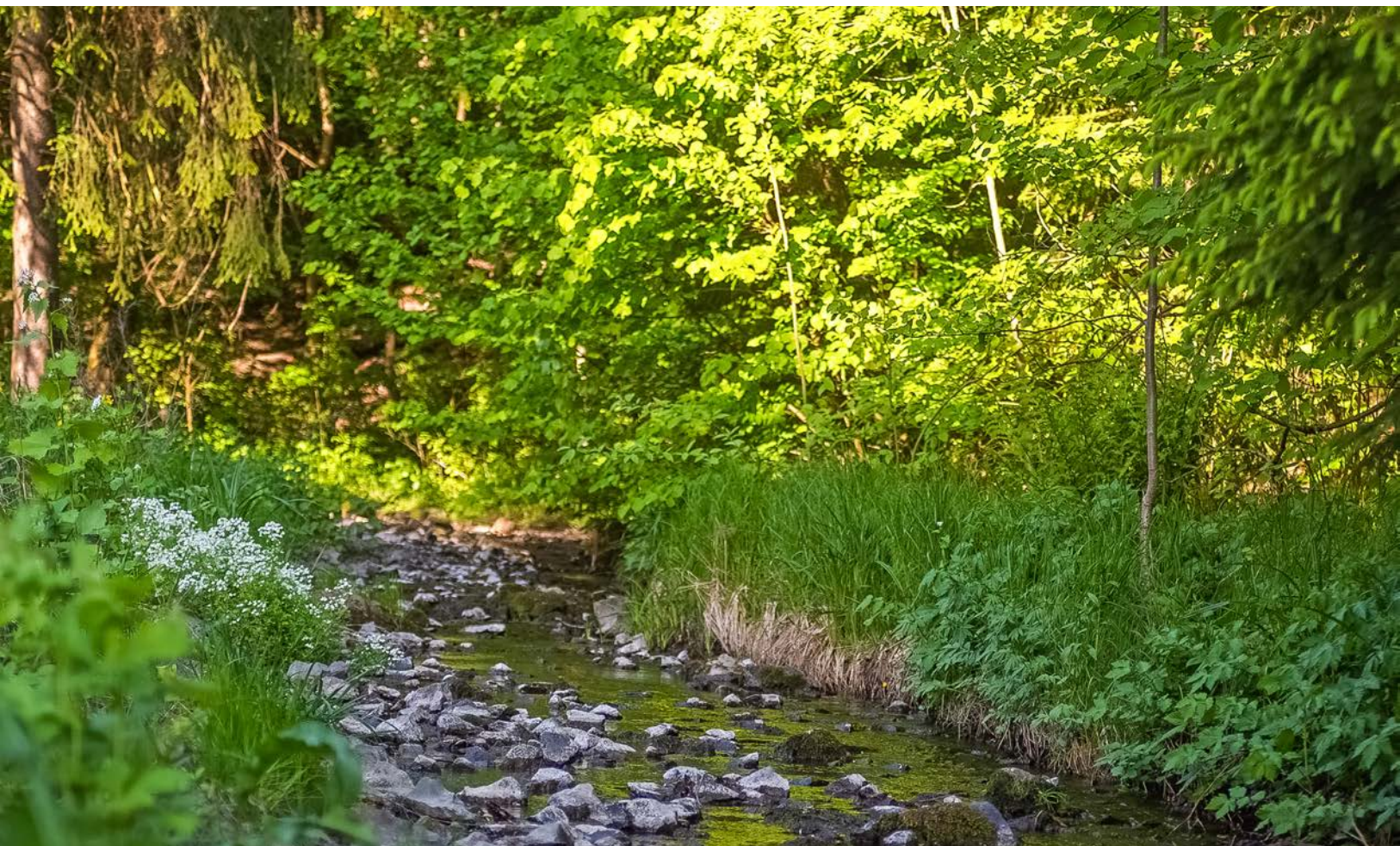
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Sletteløkka 38 C, 0597 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 89, bnr. 19, snr. 17

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 01.10.2024

Rapportdato: 17.10.2024

Oppdragsnr.: 12699-1890

Referansenummer: NY7271

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie. Utvendige forhold er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
- Isolert mot nabo i himling og vegg 2022. Nye gulv 2023 og deler av stuen i 2024. Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Pipeløp i stuen.
Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal. Anbefales kontroll hvis det ikke er foretatt.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder: Opplyses om 2010 i tidligere annonse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Svakt fall i rommet.

Det er plastsluk, antas banemembran på gulv og smøremembran på vegger. Ingen dokumentasjon. Badet inneholder dusjhjørne dør i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, belyst speilskap på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr med normal brukslitasje, alder tatt i betraktning.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold med tanke på fuktverdier. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 prosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp med avtrekk, oppvaskmaskin, micro samt kjøl/ fryseskap.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Det anbefales montering av Waterguard i rom uten sluk samt komfyrvakt. Dette er et krav i dag ved slike rom.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovligheit

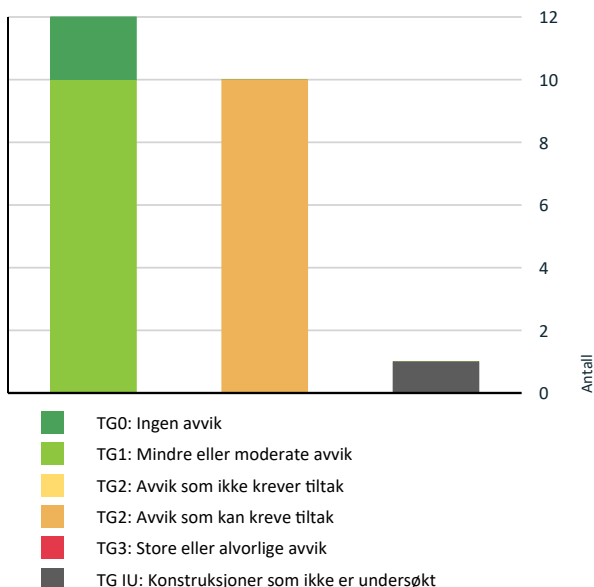
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kjøkken er flyttet til stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Glass til balkong er defekt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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 påvist sprekker i fliser.

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Synliggjøring utføres ved å danne en spalte under toalettskålen i veggflaten.

! **Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Feil avslutning av rørene i fordelerskap, ukjent om skap er tett i bunn da ytterste rør ikke synes.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkoblinger for varmtvannsbereeder skal være av fast type etter dagens krav.

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Balkongdør med glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på cirka 11m2 med adkomst fra stuen. Stikkontakt og belysning på vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Glass til balkong er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon. Påregnelig med utbedringer på innglassing.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

- Isolert mot nabo i himling og vegg 2022. Nye gulv 2023 og deler av stuen i 2024.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 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 0 Radon

Tilstandsrapport

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

TG 10 Pipe og ildsted

Pipeløp i stuen.

Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal. Anbefales kontroll hvis det ikke er foretatt.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder: Opplyses om 2010 i tidligere annonse

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre. Påregnelig med lokale utbedringer.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Svakt fall i rommet.

Vurdering av avvik:

- 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 påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Andre tiltak:

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, antas banemembran på gulv og smøremembran på vegger. Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne dør i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebeholder, belyst speilskap på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Synliggjøring utføres ved å danne en spalte under toalettskålen i veggflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold med tanke på fuktverdier. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 prosent.



KJØKKEN

LEILIGHET 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp med avtrekk, oppvaskmaskin, micro samt kjøll/ fryseskap.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Det anbefales montering av Waterguard i rom uten sluk samt komfyrvakt. Dette er et krav i dag ved slike rom.



LEILIGHET 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Andre tiltak:

Ventilatoren fungerer til sitt bruk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap i entré og dren til badegulv. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstysrgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Feil avslutning av rørene i fordelerskap, ukjent om skap er tett i bunn da ytterste rør ikke synes.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Lokal utbedring av forhold ved påvist feil.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

- Opplyses om rørfornyning med strømppe i nyere tid (2022).

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert på bad. Ukjent volum og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkoblinger for varmtvannsbereder skal være av fast type etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet).

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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.
Ukjent. Ingen papirer på anlegget fremlagt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Tilstandsrapport



TG 1 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.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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).

Arealet 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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)		
Leilighet 3. Etasje	40		11	51	
Felles kjeller		3		3	
SUM	40	3	11		
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 3. Etasje	Entré , Stue/kjøkken , Bad , Soverom		Innglasset balkong
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen cirka 2,38M
Bod i kjeller ca 2,5m²
Innglasset balkong cirka 11m²

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica BLK 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken er flyttet til stuen.

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?

Ja Nei

Kommentar: Elektro og rør. Det foreligger kvitteringer på arbeidet.

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	40	11

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Innglasset balkong på cirka 11m2 er medtatt i BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Pernille Hansen	Kunde
	Far til selger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	19		17	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sletteløkka 38 C

Hjemmelshaver

Hansen Pernille

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
017/Kolås B/S	983632777	017	OBOS	Pernille Hansen

Innskudd, pålydende mm

Kommentar

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 038,00,-

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt med blant annet gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Nemi Forsikring Asa	33577.4.			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/NY7271>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104240084	
Selger 1 navn	
Pernille Hansen	
Gateadresse	
Sletteløkka 38C	
Poststed	Postnr
OSLO	0597
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
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	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104240084

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

Beskrivelse

En sprekk i gulvflis Det ble lagt soilrør i regi av borettslaget, hvor det ved en feil førte til lekkasje på soilrørene. Jeg hadde derfor tette sluk i en kort periode. Feilen ble rettet opp av borettslaget fortløpende og jeg har ikke hatt problemer med lekkasje siden.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Soilrør ble innlagt i regi av borettslaget.

Arbeid utført av

Regi av sameiet

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

Nei

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, tømmerarbeid 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

Nei

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

Beskrivelse

Det ble funnet fuktskader i ett lite området på gulvet når takstmann var på befaring. Gulvet ble deretter tatt opp og luftet til fukten ble borte på målingene. Deretter lagt nytt gulv hvor det ble tatt nye målinger som er blitt bekreftet ovenfor takstmann.

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

Document reference: 1104240084

Tilleggs kommentar

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 egenerklæringsskjemaet 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.

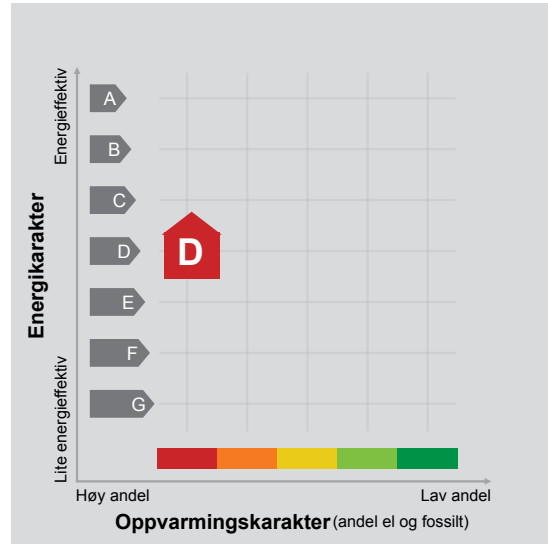
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pernille Hansen	149be44f99fadbf57f9e0633 68d2738079b8ed46	15.10.2024 14:02:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1104240084

- 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	Sletteløkka 38C
Postnummer	0597
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80223927
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-26938
Dato	18.09.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1960
Bygningsmateriale:
BRA: 38
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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
Sletteløkka 38C	80223927	H0202	17	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1960

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	21.12.2016
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	21.12.2016
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	21.12.2016
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	21.12.2016

Areal yttervegger	10 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m ²
Oppvarmet BRA	38 m ²
Totalt BRA	38 m ²
Oppvarmet luftvolum	91 m ³
U-verdi for yttervegger	0,36 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	1,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	73,0 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	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,69 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
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)	0,75
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	0,76
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	21.12.2016

Henvi­ning til dokum­ta­sjon for inndata eller be­grunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	77,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	146,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 852 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	180,32 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 363 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	180,32 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 852 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	6 852 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 852 kWh/år

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

Nabolagsprofil

Sletteløkka 38C - Nabolaget Sletteløkka - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Rødtvet T Totalt 9 ulike linjer	5 min 0.4 km
Rødtvet Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	6 min 2.8 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.3 km

Skoler

Rødtvet skole (1-7 kl.) 469 elever, 34 klasser	13 min 0.9 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 424 elever, 26 klasser	23 min 1.7 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 644 elever, 35 klasser	22 min 1.7 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 442 elever, 30 klasser	24 min 1.9 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 304 elever, 17 klasser	7 min 2.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	22 min 1.6 km
Kuben videregående skole	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

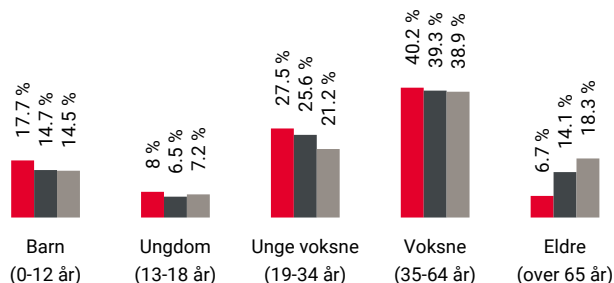
Bra 66/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sletteløkka	2 328	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rødtvet barnehage (1-5 år) 126 barn	12 min 0.8 km
Sandåsveien barnehage (1-5 år) 48 barn	13 min 0.9 km
Kolåsbakken barnehage (1-5 år) 74 barn	19 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Rødtvet	12 min
Joker Linderudsletta 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



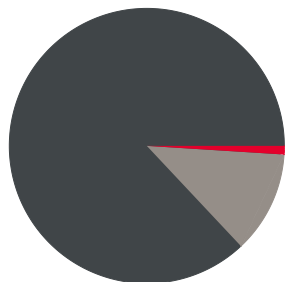
Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

⚽ Askelia ballbane	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Rødtvet skole	13 min	🚶
Ballspill	1 km	
🏊 Fitness24Seven Veitvet	17 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Kalbakken	20 min	🚶

Boligmasse



- 1% enebolig
- 87% blokk
- 12% annet

«Nært til skog og mark. Gode kollektivmuligheter. Flere barnehager og skoler i nærmiljøet. Mennesker fra ulike kulturer.»

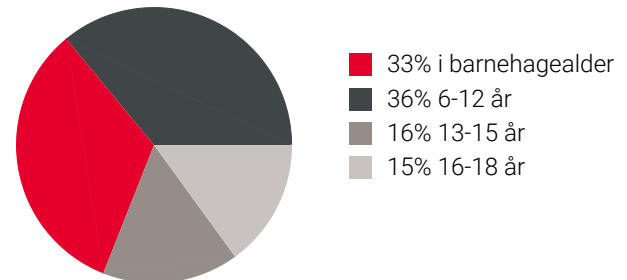
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Veitvet Senteret	17 min	🚶
📦 Vitusapotek Veitvet	17 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

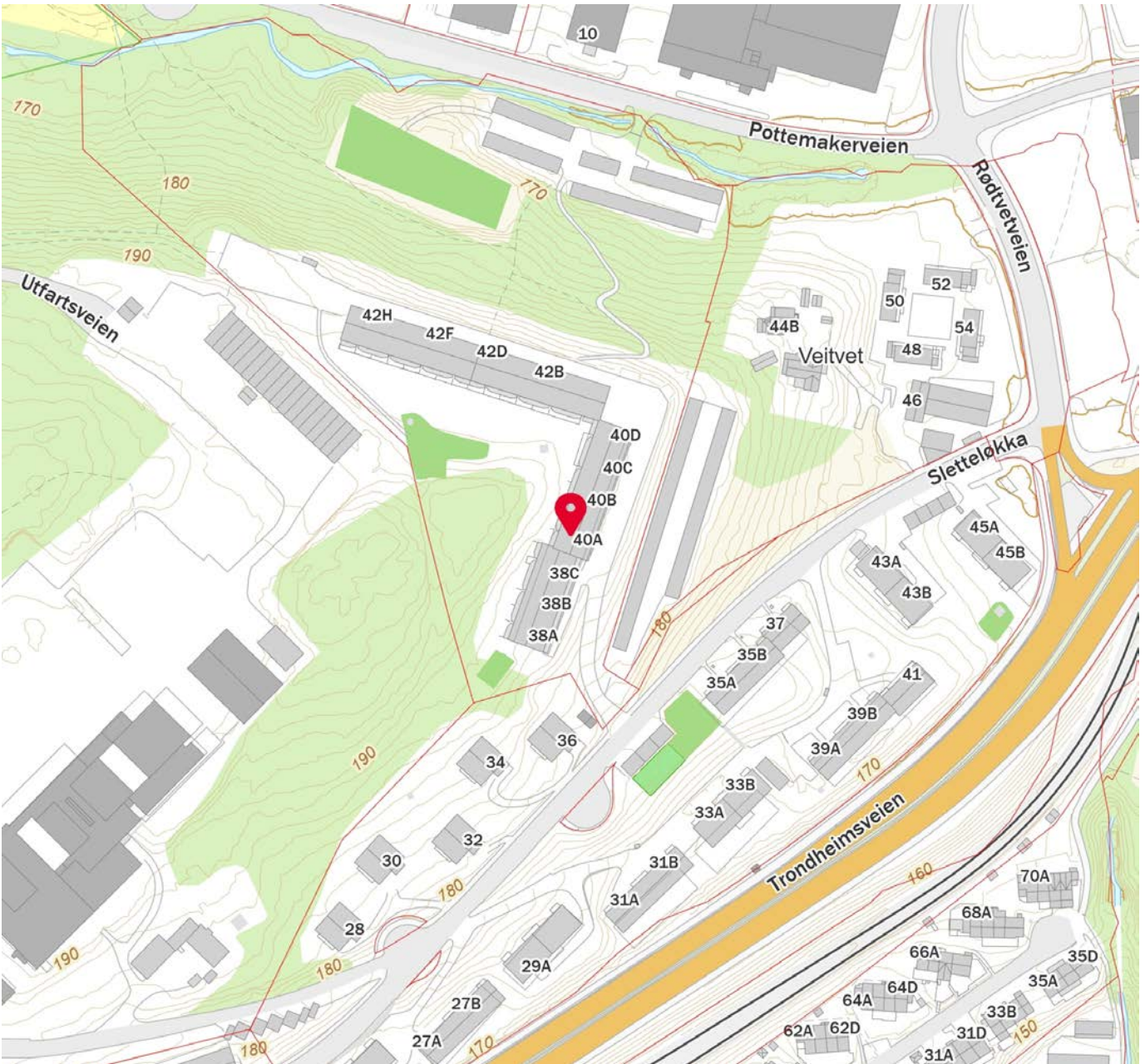
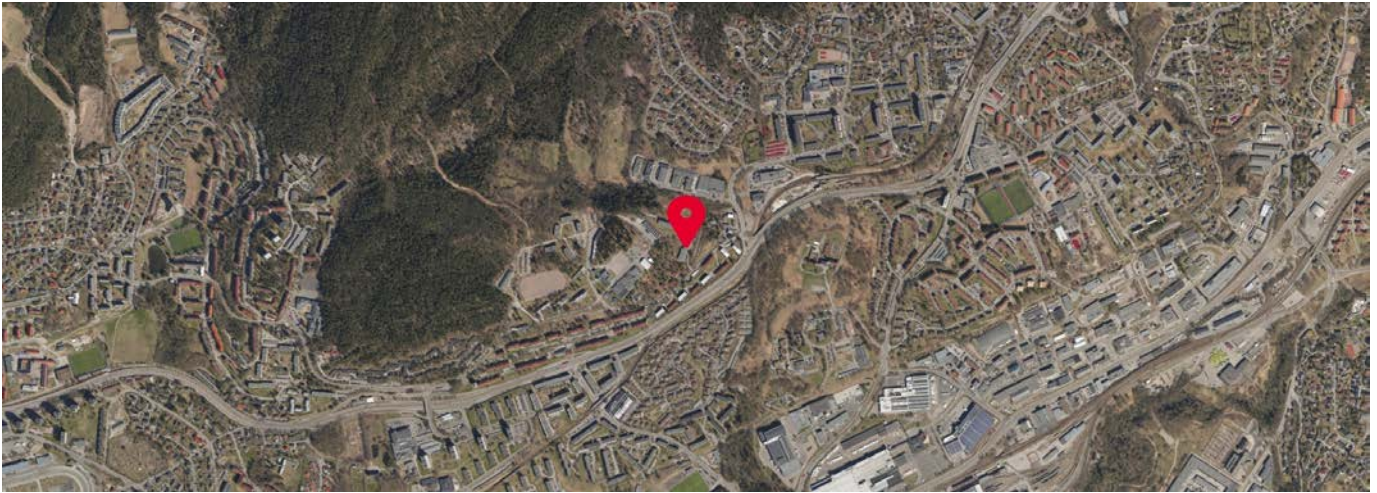


0% 49%

- 📍 Sletteløkka
- 📍 Oslo og omegn
- 📍 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboene 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

Deres ref.: 1104240084 Vår ref.: 6530-1-017

Dato: 17.09.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Kolås B/S
Organisasjonsnr: 983632777
Seksjonseier: Hansen, Pernille
Medeier:
Leilighetsnummer: 017
Adresse: Sletteløkka 38 C, 0597 OSLO
Seksjonsnummer: 17
Gnr. 89
Bnr. 19

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Nemi Forsikring Asa- polisenummer 33577.4.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har en del parkeringsplasser og garasjer til utleie. Plassen følger ikke boligen ved salg. Tildeling av styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser.

12.05.2022: Sameiet har nærstående planer om å rehabilitere soilrørene. Det vil medføre et låneopptak på ca kr 6,6 mill. Med lang nedbetalingstid (30 år) vil ikke dette medføre så stor endring i husleien, Lånet vil bli fordelt etter brøk. Vaktmester og garasje/parkeringsansvarlig er Claus Kvasnes. E- post: claus.kvasnes@gmail.com. Vaktmesterkontoret har adresse 42E og er åpent hverdager mellom kl. 0700 og kl. 1500. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 92 02 50 69. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. På årsmøte ble det vedtatt at styret skal avvikle eksisterende motorvarmere langs 38 og 40 siden for så å bruke denne strømkapasiteten til å etablere EL-Bil lading. Infrastrukturen dekkes av sameiet, ladeboks dekkes av el-bileiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.:	60308115391
Lånetyper:	Annuitetslån
Rentesats:	5,90%
Restsaldo	13 885 829,00
Innfrielsesdato:	30.03.2052
Type rente:	Flytende
Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.:	60308115405
Lånetyper:	Annuitetslån
Rentesats:	5,90%
Restsaldo	10 657 612,00
Innfrielsesdato:	31.12.2036
Type rente:	Flytende

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 038,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	150,00	
Balkong/terrasse lån	1 127,00	
Ringeklokker	200,00	
Kabel-tv	500,00	
Felleskostnader	2 061,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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

Innberetningspliktige inntekter:	402,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 250,-
Annen formue:	15 144,-
Gjeld:	192 053,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenummer:	60308115391
Restsaldo:	71 036,30
Kapitalkostnader:	Ca. 436,-
Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenummer:	60308115405
Restsaldo:	120 261,18
Kapitalkostnader:	Ca. 1151,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 191 297,48,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Hans Petter Mølsted Normann, e-post: kolas@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: kolas@styrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

HUSORDENSREGLER

KOLÅS BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 04.04.1984 med senere endringer av 07.04.1999, 15.06.2000, 21.04.2009, 26.04.2012, 21.04.2016 og 25.04.2019.

§1 Hver enkelt sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men også sikre sameierne orden, ro og hygge i hjemmene.

§2 Trappeoppganger er rømningsveier ved brann, og det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i rømningsveier. Gjenstander som er til hinder vil bli fjernet. Ved kjøring på området må det utvises stor forsiktighet. Det er viktig å passe på fart og plassering ved inngangspartiene. Fotballsparking er forbudt på boligsameiets område med unntak av idrettsplassen.

Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy, tepper sengetøy eller lignende. Risting av tøy i vinduer, på balkonger eller i trappeoppganger er forbudt. Matter og tepper skal ikke henge utover brystningen. Tørking/lufting kan kun skje når det foregår under brystningen.

Flaggstenger, skilt, fuglebrett, antenne for radio og fjernsyn eller lignende utendørsarrangementer må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Ytterdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

§3 Regler om ro i leiligheten

Det skal normalt være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til klokken 06.00. Se til at barna ikke leker eller støyer i trappeoppganger, og at alle dører lukkes igjen uten støy.

Boring og banking er kun tillatt på hverdager i tiden kl.08.00 til 21.00 og lørdager i tiden kl.08.00 til 18.00. Slike arbeider er ikke tillatt på helligdager.

Musikkøvelse tillates dersom det ikke plager andre.

Skal du ha fest og moro som vil forstyrre andre etter klokken 23.00 skal du si ifra til naboene.

Ervervsmessig bruk av leilighetene er ikke tillatt. Eventuell barnepass er kun tillatt etter innhentet tillatelse fra naboene i samme oppgang.

§4 Søppel og renhold

Søppelcontainere skal bare brukes til innpakket husholdningsavfall. Pappemballasje brettes/deles opp slik at de kan legges i de containere som er beregnet for papir. Avfall/søppel skal ikke settes utenfor containerne. Annet avfall, restmaterialer, møbler m.v. skal fjernes av den enkelte. Dersom dette ikke fjernes, vil sameie fjerne dette for den enkeltes regning.

Setter du fra deg søppel ved siden av søppelcontainerne, kan du ilegges bot på inntil 5 000 kroner.

Alle skal benytte containere på hjørnet.

Pappesker og lignende bør presses sammen slik at volumet blir minst mulig. Sortering foregår etter gjeldende regler som er satt opp på tavle i oppgangen.

Trappene vaskes etter nærmere avtale med renholdsoperatør. Ved inn/utflytting skal det vaskes fra leiligheten og til ytterdør.

§5 Vaskeri og tørkeplass

Sameiet har egne regler for vaskeriet (side 7).

Tørkeplassene skal bare brukes til tørk av vasketøy. De som har vaskedag skal bruke plassen først. Luftestativ brukes til lufting av tøy og bankestativ til banking av matter, tepper og lignende. Tøy skal ikke henge til lufting lenger enn nødvendig for ikke å oppta plass. Tøy må ikke henge utendørs fra kl.18.00 dagen før helligdag og høytidsdag til neste virkedags morgen.

§6 Lufting og oppvarming.

Leiligheten må ikke luftes ved å ha entredøren åpen. Ved fravær i den kalde årstiden må enhver sameier sørge for varme i leiligheten slik at vannledningen ikke fryser.

§7 Bad, WC, kraner og ledninger

Badekarene bør ikke brukes til klesvask fordi tråder o.l. fra tøyet vil tette avløpet.

Stoppekran fra klosett reguleres ned slik at sus fra rørene unngås. Det må brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Alle innredninger og alt utstyr ellers behandles forsiktig. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.

For å unngå sjenerende sus i ledningene bør en kran aldri skrues helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med avløpsåpner. Hvis et rør lekker og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask slik at vannet kan samles opp.

Alle beboere er pliktig til å gjøre seg kjent med hvor hoved stoppekran for vann til sin seksjon er plassert i kjeller, og i sin egen leilighet

§8 Balkonger

Det er eierne av balkongene som er ansvarlig for det innvendige vedlikehold og rengjøring. Ved vanning av blomster på balkongene, eller ved rengjøring av disse, må det påses at det ikke drypper på hva som er under. Om vinteren må balkongene holdes rene for snø. Blomsterkasser må festes slik at man er helt sikker på at de ikke kan falle ned. Grilling er ikke tillatt på balkongene og terrassene. Balkongene skal ikke brukes som lagerplass. Sigarettneiper eller annet avfall skal ikke kastes fra balkongene.

TILLEGG RETNINGSLINJER FOR BRUK AV DE NYE BALKONGENE
Vedtatt i sameiermøte 25.4.2006

Balkongene er å betrakte som et uteområde, selv om de er innglasset. Feil bruk vil kunne forårsake kondensproblemer og fuktskader.

- Det må derfor ikke monteres eller brukes varmekilder på balkongene.
- Ved lufting fra leilighet gjennom balkong må man påse at det er tilstrekkelig luftsirkulasjon på balkongen, slik at kondens / dugg ikke legger seg på tak og vegger.

Mellom dobbeltbalkonger er det montert en skillevegg. Denne tjener som brannisolering. Det er ikke tillatt å montere noen form for gjenstander på denne.

Balkongene har to overløpslør i gulvet. Disse må holdes frie og åpne slik at vann som måtte komme inn på balkongen kan renne ut.

Solavskjerming kan kun settes opp etter tillatelse fra styret.

Det er ikke tillatt å montere noen form for folie for solavskjerming direkte på balkongglasset.

Blomsterkassene må kun benyttes til mindre blomster.

Medfølgende plastkasser må benyttes ved fylling av jord og beplantning.

Flaggfeste skal kun benyttes til balkongflagg som er levert med balkongen.

Tak over øverste balkong er kledd med gipsplater, og er ikke beregnet for oppheng av gjenstander.

Det må ikke under noen omstendighet løsnes skruer m.m. eller endres på balkong / innglassingskonstruksjon uten godkjenning fra styret.

§9 Kjellere

La aldri små barn være alene i kjelleren. Bruk ikke mer lys enn nødvendig og slukk lyset etter bruken. Kjelleren må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt. Større ting som ikke kan plasseres i leiligheten eller kjellerboder kan plasseres i kjelleren etter avtale og med anvisning av vaktmester så langt plassen rekker. Dette gjelder ikke avfall.

Det er ikke tillatt å oppbevare motorsykler, mopeder o.l. i kjeller og heller ikke lagre bensin, parafin og lignende brannfarlige og gassutviklende stoffer uten spesiell tillatelse.

§10 Parkering

Sameiet har egne regler for parkering og garasjer. (Side 5). Parkering av biler må ikke finne sted slik at kjøring til og fra garasjene hindres. Den faste parkeringsplass må nyttes i den utstrekning det er mulig. Henvis gjester til gjesteparkering.

Gjesteparkering er kun tillatt på anviste/oppmerkede plasser, tillates maks 3 døgn etter hverandre uavhengig av hvor lang tid kjøretøyet står parkert per døgn. Etter dette må kjøretøyet være borte fra gjesteparkeringen i minst ett døgn før ny parkering kan finne sted. Gyldig parkeringsbevis for gjester i Kolås Boligsameie skal benyttes.

Mister du parkeringsbevis for gjesteparkering, kan du kjøpe nytt av vaktmester for 500 kroner.

§11 Veggedyrkontroll

Dersom det er påvist veggedyr eller annet utøy i en leilighet skal styret underrettes. Sameierne må for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort, og ellers rette seg etter pålegg styret kommer med for å få gjort dette.

§12 Framleie

Framleie skal meddeles styret for registrering. Sameieren skal underrette styret om sin nye adresse. (Jfr.vedtektenes § 4,1. ledd).

§13 Fellesareal

Ved bruk av boligsameiets område med plener, beplantninger og fellesanlegg, med bl.a. garasjer og idrettsplass, skal det utvises alminnelig forsiktighet og renslighet.

§14 Diverse

Sameiet har egne regler for hundehold (Side 8).

REGLER FOR GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

- §1** Garasjene, parkeringsplassene og motorvarmeruttakene med tilhørende innstallasjoner er boligsameiets eiendom og bestyres til enhver tid av sameiet gjennom styret.
- §2** De som ønsker å leie garasjer/parkeringsplasser sender søknad til styret
- §3** Garasjene i Slettaløkka 40 forbeholdes sameierne bosatt i Kolås Boligsameie:
Garasjene i Pottemakerveien og samtlige parkeringsplasser utleies som hovedregel etter denne prioritetsliste :
1. Boligsameietes sameier bosatt i Kolås Boligsameie.
 2. Leietagere av boligsameiets leiligheter.
 3. Sameiernes husstandsmedlemmer, herunder også seksjonsmedeiere og denne husstans kjøretøy 2-3 mv.
 4. Andre av styret godkjente personer.
- Utleie skjer etter ledighet og søknadsdato.
Styret fører ventelister over søkere til:
1. Garasjene i Slettaløkka 40.
 2. Garasjene i Pottemakerveien.
 3. Parkeringsplasser med motorvarmeuttak.
- §4** Antall garasjer/parkeringsplasser skal normalt ikke overstige det antall biler leietakeren disponerer. Ved ledighet kan styret fravike denne paragraf.
- §5** Styret fastsetter størrelsen på leien for garasjer og parkeringsplasser. Leien betales forskuddsvis innen den 1. i hver måned.
- §6** Leiekontrakten tegnes for ubegrenset tid fra tegningsdato og har en gjensidig oppsigelsesfrist på en -1- måned. Se dog § 7 og § 12. Styret har anledning til å si opp leietaker av garasje/parkeringsplass såfremt ny søker har høyere prioritet i henhold til §3.
- §7** Ved fraflytting tapes retten til leie av garasje/parkeringsplass. Med fraflytting menes at man ikke lenger bebor leilighet i Kolås Boligsameie. Ved kortvarig fraflytting kontaktes styret som kan fravike denne paragraf. Leietagere som avhender sin bil vil miste retten til garasje/parkeringsplass. Denne paragraf tas imidlertid ikke til følge hvis det innen rimelig tid (vurderes av styret) igjen skal anskaffe bil.
- §8** Styret har adgang til å foreta omplassering i alle garasjer og på alle parkeringsplasser såfremt dette ansees nødvendig.
- §9** Verken garasje eller parkeringsplasser skal tilføres eller fraføres noe uten styrets godkjenning. Eventuelle skader på garasje, parkeringsplass eller tilhørende innstallasjoner som skyldes leietakeren, skal utbedres for leietakerens bekostning. Samtlige garasjer skal være utstyrt med lås. Nøkkel utleveres av vaktmesteren. Eventuelle tap av nøkkel er leierens ansvar. Vaktmesteren skal ha dublikat av alle garasjenøkler.

- §10** **Parkeringsplasser merket «GJESTER» skal ikke benyttes av sameiets beboere. Gjesteparkering kan imidlertid brukes av beboere som bruker bildelingstjenester eller låner bil i korte perioder (iht. parkering bestemmelser).** Av- og pålessing er imidlertid tillatt. Parkering utenfor de oppmerkede felter er ikke tillatt. Sameiets beboere plikter å sørge for at deres gjester parkerer i henhold til gjeldende regler. Sameiet skal til enhver tid ha avtale med firma for trafikkregulering, avtalen administreres og kan reguleres av styret. Styret og sameiets vaktmester har i henhold til denne avtale anledning til å sørge for bøtelegging, evt borttauing av feilparkerte biler på eierens egen risiko og bekostning.
- §11** Leietaker av parkeringsplass plikter selv å sørge for at skilt som markerer reservert plass holdes synlig.
- §12** Biler som er avskiltet, eller ikke har gyldig oblat kan ikke oppta biloppstillingsplass eller hensettes på sameiets eiendom.
- §13** Brudd på disse regler kan medføre tap av retten til å leie garasje/parkeringsplass. Styret kan i slike tilfeller fravike fra §6.
- §14** **Lading av el-bil skal kun foregå på leid p-plasser med ladeboks. Ved ønske om leie av el-bil plass sendes søknad til styret. Innskudd for el-bil p-plass er Kr 10 000,- Dette dekker etableringen av ladeboksen. Innskudd vil bli refundert leietager hvis man sier opp leieforholdet. Månedsløse for el-bil p-plass er kalkulert til å inkludere strømforbruk som tilsvarer ca.10000 km/år per bil.**
- Lading av el-bil eller plugin hybrid fra andre kontakter i borettslagets fellesanlegg vil bli tolket som brudd på husordensreglene og vedtekter med de reaksjoner det medfører.**

INSTRUKS FOR BRUK AV VASKERIET

1. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i denne instruks blir fulgt.
2. Vaskeriet skal bare nyttes til de tider som er angitt på automaten. Dog kan rullemaskin og tørketrommel nyttes inntil ½- time utover denne tid. Røyking og medbringning av dyr i vaskeriet er ikke tillatt.
3. **Vaskeriet skal ikke brukes til næringsvirksomhet.**
4. Førstegangsbruk av vaskeriet må ikke skje før vaktmester har instruert i bruk av de enkelte/apparater.
5. Maskinene (vaske-tørke-rullemaskiner og sentrifuger) må brukes med varsomhet, og etter foreskrevne bruksanvisninger. Skader som påføres maskinene p.g.a. ukyndig eller skjødesløs behandling, må erstattes av den enkelte som har forårsaket skaden. Tørketromlene skal ikke overbelastes. Rullene skal kun brukes til rulling av sengetøy, duker og lignende. Klær med glidelåser, store knapper (dongeri tøy) skal ikke kjøres i tørkerullen. Kaldrullene må ikke benyttes til vått tøy. Vask av "BH" med spiler i maskinene må ikke forekomme. Snorene i vaskeriet skal ikke benyttes til klestørk over ett døgn.
6. Vaskeriet skal rengjøres og ryddes etter vask. Vaskeriet skal være i den stand når det forlates som en selv ønsker det skal være når en kommer. Benyttede maskiner skal før vaskeriet forlates kontrolleres for eventuelt gjenglemt tøy. Lofilteret i tørken skal rengjøres.
7. Reservering av maskiner i vaskeriet gjøres på automaten.
8. Skader eller feil på maskiner og utstyr skal straks meldes til vaktmesteren. Dersom du ikke får tak i vaktmesteren må du sørge for å merke det ødelagte utstyret.
9. Vaktmesteren har oppsyn med vaskeriet og kontrollerer at vaskeriet brukes i overensstemmelse med denne instruks. Uvettig bruk godtas ikke og kan meldes styret hvis nødvendig.

REGLER FOR HUNDEHOLD

Sist endret ved sameiermøtet 24 april 2001

1. Hunden skal luftes utenfor boligsameiets område av eier eller ansvarlig person.
2. Hunden skal aldri være løs alene ute.
Den skal alltid ha følge og den som lufter hunden skal ha kontroll.
3. Hunden skal ikke være alene hjemme, slik at den hyler og plager naboene.
4. Hunden anmodes sendt på dressurkurs, hvilke er meget nyttig for både hunden og eieren. Aggressiv atferd godtas ikke.
5. Hunden skal ha halsbånd med eierens navn og telefonnummer.
6. Hunden må ikke skrape på vegger og dører eller redusere noe av boligsameiets eiendom.
7. Hundeeieren plikter å meddele styret om hundehold.
8. Bruk pose. Personer med ansvar for hund skal straks fjerne ekskrementer fra sin hund på fortau, gater, veier, plasser, parker samt andre offentlige steder.
9. Disse regler gjelder også for katter.
10. Katte- og hundeeiere som gjentatte ganger overtrer ovenstående regler, kan av styret pålegges å kvitte seg med husdyret.

VEDTEKTER

KOLÅS BOLIGSAMEIE

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 22.04.99 i medhold av lov om eierseksjoner av
23.mai 1997 nr. 31.

Sist endret i ordinært sameiermøte 27.04.2017

§ 1 Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr.89, bnr.19 i Oslo med påstående bygninger i henhold til oppdelingsbegjæring datert 24.05.84, tinglyst 28.11.84.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 108 boligseksjoner.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøken bygger på de opprinnelige innskudd i Kolås borettslag A/L.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Salg skal meddeles styret til registrering.

Erververen av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret.

Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr.25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 90 % av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Sameierne i første etasje med terrasse, har en disposisjonsrett som er lik seksjonens lengde og 4 m ut fra vegg.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 13 annet ledd.

§ 5 Husordensregler

Det er fastsatt husordensregler for sameiet. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall endre disse reglene. Det er tillatt å holde hunder og katter, men hvis dyreholdet er til ulempe eller sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen, kan styret etter mottatte klager bringe dyreholdet til opphør.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenner el.l. endring av utvendige farger m.v. skal godkjennes av styret.

Det er ikke tillatt å montere opp paviljong/partytelt uten i forbindelse med spesielle arrangement. I disse tilfellene må det søkes om godkjenning fra styret.

Tillbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Rør, ledninger og andre nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av innstallasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens funksjonshemming.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan sette vilkår til sin godkjenning.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler et A-kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A-kontobeløpet skal også kunne dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiemøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 8 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Styret har ansvaret for det ytre vedlikehold. Styret har ansvaret for å lage en vedlikeholdsplan for eiendommen med prioritering av de enkelte tiltak. Planen skal

likeledes inneholde kostnadsoverslag for de enkelte tiltak. Det er sameiermøtet som skal godkjenne vedlikeholdsplanen.

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etterbestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr.eierseksjonslovens § 27.

§ 10 Styre m.v.

Sameiets organer skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eiendommens anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styrets leder velges særskilt, øvrige styreverv konstitueres av styret selv.

Ansatte i sameiet er ikke valgbare til verv i styret.

Sameiet skal ha et fritidsutvalg bestående av en leder og tre medlemmer. Utvalget velger selv sin leder.

Sameiet skal ha en valgkomite bestående av tre medlemmer. Komiteen velger selv sin leder. Valgkomiteen skal foreslå tillitsmenn i henhold til disse vedtekter.

Forslaget sendes styret slik at det kan inntas i innkallingen til ordinært sameiemøte.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Funksjonstiden for tillitsmenn i henhold til denne paragraf er 2 år.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11 Sameiermøtet

Sameiets øvrste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tidel av stemene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til sameiermøtet skjer skriftlig, og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 Forretningsfører og andre funksjonærer

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonslovens § 41.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor.

§ 13 Innkjøpsregler, anvisningsrett

Ved innkjøp av varer og tjenester bør det innhentes flere anbud. Ved innkjøp av varer eller tjenester som vil innebære utlegg for sameiet på over kr.100.000,- skal det innhentes minst 3 anbud .

Valg av anbud skal behandles av styret.

Faktura skal anvises av styreformann eller nestformann og ett styremedlem. Den som har bestilt et oppdrag skal bekrefte utførelsen så snart som mulig og før faktura anvises.

§ 14 Endringer

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15 Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, Lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6530
Kolås B/S

Velkommen til årsmøte i Kolås B/S

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6530>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag fra Olav Knutsen - Årsmøte form
8. Innkommet forslag fra Bjarte Aarseth - Elbillader til alle med P-plass i sameiget.
9. Innkommet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Godkjenne innkalling, sakliste og forretningsorden
10. Innkommet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Deling av protokoll
11. Innkommet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Høring
12. Innkommet forslag fra Styret - Endringer i REGLER FOR GARASJER OG PARKERINGSPLASSER
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kolås B/S

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.

Styrets innstilling

Styreleder Hans-Petter Normann

Forslag til vedtak

Styreleder Hans-Petter Normann

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 Hans-Petter Normann foreslått. Som protokollvitner ble Gill A. Haakenstuen og Vigdis Olsen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Godkjent.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg
1. 6530 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,- Dette er det samme honorar som i 2021 og 2022 og iht. budsjett. Forøvrig viser styrets til økonomisk drift og arbeid i innkallingen.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000,-

Sak 7

Innkommet forslag fra Olav Knutsen - Årsmøte form

Forslag fremmet av:

Olav Knutsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag:

Som hovedregel skal årsmøter i Kolås Boligsameie avholdes som fysiske møter.

Et digitalt møte kan være et alternativ når det er tvingende nødvendig for gjennomføring av årsmøtet eller der omstendigheter gjør gjennomføring av et fysisk møte svært vanskelig.

Begrunnelse:

Et digitalt årsmøte kan forringe dialogen og føre til unødvendig avstand mellom beboere, og mellom styret og øvrige beboere. Et digitalt årsmøte kan passivisere medlemmene. Det vi trenger er engasjement. Vi trenger å møtes fysisk. Vi trenger å prate sammen. Vi trenger å hilse på nye beboere, bli kjent med hverandre og styrke relasjoner. Det vil skape mer trivsel og styrke fellesskap og samhold i sameiet.

Styrets innstilling

Hensikten med årsmøtet er å sikre at seksjonseiere har en reell innflytelse på sameiets drift og at sameiet drives på en demokratisk måte. Et årsmøte med høy oppslutning gir et bedre grunnlag for å si at beslutningene representerer viljen til seksjonseierne. Styret og Obos sin erfaring er at det generelt er høyere deltagelse på digitale årsDersommøter. Dette viser også Kolås B/S sine historiske årsmøte deltagelse fra 2017 - 2022.

Dersom forslaget får flertall, vil dette være en vedtekts endring.

Forslag til vedtak

Som hovedregel skal årsmøter i Kolås B/S avholdes som fysiske møter

Innkomet forslag fra Bjarte Aarseth - Elbillader til alle med P-plass i sameiget.

Forslag fremmet av:

Bjarte Aarseth

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslag om Elbillader til alle med P-plass i sameiget. Det blir lagt til rette for elbillading i sameiget til de som har p-plass, og at kostnadene blir fordelt bredt på alle brukerne. Med etablering av ladeanlegg ville jeg anbefalt å øke inntaket fra 3x315A(dagens) til 3x500A. Det er plass på trafoen nede i gata (ved statuen) til dette, men det må graves ny kabel hvor Elvia dekker 50% av grøftkostnadene. Er ikke behov for å gjøre noe med traforom med tilhørende lavspenningsanlegg. Anslått kostnad er ca. 100 000kr for Elvia sitt arbeid. I tillegg til Elvia sine kostnader må kvalifisert installatør vurderes hvilke tiltak som må gjøres for å legge opp elbillading internt i og utenfor bygget. Men dette er fullt mulig å gjøre i etapper om det blir kostbart. I første omgang kunne det eksempelvis vært lagt opp lading internt i bygget. Med arbeid i hovedtale og fordeling med lading vil det erfaringsmessig ligge på 300-400 000kr. Hvis hovedtavlen må byttes kan kostnaden fort komme opp mot 1 MNOK. Men dette må vurderes av installatør, og der borettslaget får tilbud på arbeidet. Som sagt, dette arbeidet kan gjøres i etapper hvor garasjeplasser tas først, og at graving til uteplassene tas på et senere tidspunkt om ønskelig. Forslag til vedtak: Styret gjennomfører et forprosjekt med sikte på at det blir elbillading for alle med P-plass i sameiget. Den som har P-plass betaler for egen ladeboks og montering av denne. Kostnaden med infrastrukturen blir fordelt likt på alle brukerne. Anlegget blir dimensjonert stort nok til at det kan utvides til alle brukerne av P-plasser, og infrastrukturen må være på plass til alle. Vi må unngå system som vi har nå at det er noen få VIP-beboere som bruker opp all elkapasiteten

Styrets innstilling

Styret har i lengre tid jobbet med informasjonsinnhenting fra blant annet fagpersonell, interesseorganisasjoner og installatører ifm. med el-bil lading.

Styret er klar over at for å etablere flere ladeplasser i sameiet må mer strøm hentes fra trafo nede i bakken. Kostnaden for å etablere elbil lading på alle p-plasser vil være kostbart. Det er altfor mange ubesvarte spørsmål i hvilket omfang dette vil innebære av kostnader og endringer i infrastrukturen. Styrets forslag er å etablere en komitee bestående av deler av styret og frivillige seksjonseiere som får i oppgave å kartlegge løsninger med flere alternativer og kostnader m/finansiering som fremmes på høring og stemmes for på neste årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkommet forslag fra Bjarte Aarseth - Elbillader til alle med P-plass i sameiget.
- Mot Innkommet forslag fra Bjarte Aarseth - Elbillader til alle med P-plass i sameiget.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret gjennomfører et forprosjekt med sikte på at det blir elbillading for alle med P-plass i sameiet.
2. Styret etablere en komitee bestående av deler av styret og frivillige seksjonseiere som får i oppgave å kartlegge løsninger med flere alternativer og kostnader m/finansiering som fremmes på neste årsmøte for avstemning.

Vedlegg

2. Forslag om Elbillader til alle med P.pdf

Sak 9

Innkomet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Godkjenne innkalling, saksliste og forretningsorden

Forslag fremmet av:

Oskar Hope-Paulsrud

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslag: Årsmøtet ber om at møtet holdes fysisk.

Bakgrunn: For å holde gode demokratiske prosesser, og gjøre skape mindre avstand mellom styre og eiere, samt å hilse på nye beboere, bli kjent med hverandre og styrke relasjoner. Det vil skape mer trivsel og styrke fellesskap og samhold. Dette gjør også at personer med lav digital kompetanse som ikke klarer å delta på et digitalt møte enklere kan gjøre det. Gjennomføres ikke møtet Styret har også ansvar etter loven for å sikre at gjennomføringen er forsvarlig. Og at deltakelsen gjøres på en betryggende måte (§41 eierseksjonsloven). Det er ikke informert om opplæring i systemene på forhånd, og dermed er ikke alle eieres mulighet til deltakelse på møtet ivaretatt. Det er viktig at alle eiere har mulighet til å delta uavhengig av teknisk kompetanse.- Erfaringsmessig etter å ha deltatt på svært mange årsmøter, generalforsamlinger og ting er det utfordringer selv ved fysiske møter med digitale voteringsystemer. Det å sikre at alle beboere har like muligheter til å delta er dermed svært vanskelig ved digitale møter. Alder og bakgrunn er ingen argumenter for at man forventer god teknisk kompetanse for beboere. I forlengelse av dette burde også varsel om årsmøtet ha blitt distribuert på flere måter enn kun via Vibbo, som krever digital kompetanse å bruke. Når kona på 27 ikke har kommet seg inn i appen, da kan vi ikke forvente at alle de andre eierne heller er der. Dette vedtaket krever kun at 10% av boenhetene stemmer for, for å gå igjennom etter eierseksjonsloven §41 andre ledd (Lovdata) Konsekvens: Vedtaket vil føre til at styret må kalle inn til årsmøtet på nytt, med minst åtte, maks tjue dagers varsel, maks 20. Vedtaket vil medføre at innkallingen ikke blir godkjent og møtet avsluttes.

Styrets innstilling

Styret har ansvaret for at gjennomføringen av årsmøte er forsvarlig og hensikten med årsmøtet er å sikre at seksjonseiere har en reell innflytelse på sameiets drift og at sameiet drives på en demokratisk måte. Et årsmøte med høy oppslutning gir et bedre grunnlag for å si at beslutningene

representerer viljen til seksjonseierne. Personer med lav digital kompetanse og som ikke har samtykket for digital kommunikasjon får årsmøte tilsendt i posten i analogt format. Styret og Obos sin erfaring er at det generelt er høyere deltagelse på digitale møter.

En seksjonseier kan ikke kreve at årsmøtet avholdes fysisk. Denne muligheten er tilgjengelig i lovverket. Styret viser til § 41 i eierseksjonsloven: *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.* Dette skal fremmes i full åpenhet

Styret har ikke mottatt skriftlig krav om et fysisk årsmøte med til sammen minst ti prosent av stemmene.

I og med dette forslaget ikke er mulig å stemme over ønsker styret at seksjonseiere stemmer for hva hver enkelt eier hadde foretrukket og tar resultatet til etterretning i sitt videre styrearbeidet.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkommet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Godkjenne innkalling, saksliste og forretningsorden
- Mot Innkommet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Godkjenne innkalling, saksliste og forretningsorden

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. For fysisk årsmøte
2. For digitalt årsmøte
3. Spiller ingen rolle

Vedlegg

3. Forslag til årsmøtet kolås boligsameie fysisk møte.pdf

Sak 10

Innkomet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Deling av protokoll

Forslag fremmet av:

Oskar Hope-Paulsrud

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak: Under styremøter skal det føres protokoll. Denne protokollen skal deles med eiere innen en uke (syv dager) etter styremøtet. Protokollen må minst inneholde Vedtak, antall stemmer for og imot for hvert vedtak, hvem som deltar på møtene og protokollførte merknader hvis det kommer opp på møtet, samt saksnummer til sakene. Alle saker skal som hovedregel stå skrevet opp, og eiere skal som hovedsak kunne be om innsyn i vedlegg til vedtakene som er protokollført. Ved saker som unntas offentligheten skal det stå «Unntatt offentlighet» som tittel og beskrivelsen skal begrunne hvorfor saken er unntatt offentlighet. Saksnummer skal være synlig. Eiere kan klage på unntak fra offentligheten, og klagen behandles på neste styremøte tidligst to dager etter mottatt klage, senest 60(seksti) dager etter mottatt klage. Bakgrunn: For å

holde gode demokratiske prosesser, og gjøre skape mindre avstand mellom styre og eiere, er det viktig å være åpne om prosessene som gjøres av styret. Styret skal gjennomføre årsmøtes ønsker, og tilgjengelige protokoller vil gjøre at eiere kan følge med på hva som skjer. Dette er spesielt viktig da vi ikke har noen kontrollkomite som jobber på veiene av beboerne for å kontrollere at styret følger årsmøtet. Protokoller som deles vil som konsekvens føre til en profesjonalisering av styremøter og gjøre at styremøter kan gjøres på en effektiv og ryddig måte, uavhengig av styresammensetningen. Det krever at styret setter opp ordentlige sakslister og nummererer vedtak. Dermed blir det også lettere for styret å gå tilbake for å se på tidligere vedtak fra tidligere styrer. Det gjør også at vedtak gjort mange år tidligere vil enkelt kunne slås opp ved tvi lenger etter at styret som gjorde vedtaket er borte. Gjennomsiktighet vil også gjøre at styrets arbeid blir synligere for beboere og kan også føre til større engasjement. Det er bevist ikke skrevet hvor protokollene skal deles. Da løsninger man bruker kan endres over tid. Konsekvens: Vedtaket vil føre til at styret må gjøre skriftlig protokollføring etter hvert møte. Det vil nok ikke føre til noe særlig økt tidsbruk, da styret allerede må føre referat, og protokollen er et forenklet og systematisert dokument basert på sakspapirer og referat. Positiv konsekvens er at eiere vil lettere få innsyn i prosesser og styrets arbeid vil bli mer åpent og synlig.

Styrets innstilling

Eierseksjonsloven pålegger styret å føre protokoll fra sine møter. I spørsmålet om beboerne har et rettslig krav på innsyn i styreprotokollene er det rettslige utgangspunktet klart: Beboere har ikke noen alminnelig innsynsrett i styrets protokoller. Styreprotokollene er ikke et offentlig dokument. Dessuten kan styreprotokoller inneholde sensitiv og taushetsbelagt informasjon som ikke skal deles. Styret fører protokoll under hvert møte. Alle saker har vedtak. Alle vedtak har avstemming og alle protokoller signeres av deltagerne. Alle styreprotokoller er digitale og lagres på styrommet.no.

Når det er sagt mener Styret at forslaget ikke har noe for seg da essensen i forslaget allerede er regulert i eierseksjonsloven, men stiller seg åpen til å dele styreprotokoller på forespørsel såfremt den ikke inneholder sensitiv og taushetsbelagt informasjon.

Dersom forslaget får flertall, vil dette være en vedtekts endring.

Forslag til vedtak

Styreprotokoller kan deles med eiere på forespørsel såfremt den ikke inneholder taushetsbelagt informasjon

Vedlegg

4. 2. forslag til årsmøtet Kolås Styremøteprotokoller.pdf

Sak 11

Innkomet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Høring

Forslag fremmet av:

Oskar Hope-Paulsrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak: Avgjørelser styret har fullmakt til å gjøre med større økonomisk betydning eller avtaleinngåelser av økonomisk betydning sendes på høring før styret fatter vedtak, dette gjelder også nye avtaler i sameiet. Når styret gjennomfører anbudsrunder eller liknende prosesser som fører til en større-

økonomisk kostnad for sameiet skal styret sende ut en høring før de gjør siste vedtak, selv når styret har fått fullmakt fra årsmøtet. Lønnsforhandlinger med ansatte omfattes ikke av dette med mindre det er en betydelig endring som har mye å si for sameiets økonomi. Høringsfrist skal settes til minst 7(syv) dager eller maks 60(seksti) dager. Hvis styret ser det nødvendig å utvide fristen etter at fristen har gått ut kan de legge til inntil 7(syv) dager ekstra. Høringene skal inneholde alle dokumenter nødvendige for at eierne skal kunne gjøre opp en mening. Styret skal deretter ta høringsuttalelsene med i vurderingen når vedtaket fattes

Bakgrunn: For å holde gode demokratiske prosesser, og gjøre skape mindre avstand mellom styre og eiere, er det viktig å være åpne om prosessene som gjøres av styret. Styret skal gjennomføre årsmøtes ønsker, og høringer vil gjøre at eiere kan følge med og gi innspill på hva som skjer i sameiet. Dette er spesielt viktig da vi ikke har noen kontrollkomite som jobber på veiene av beboerne for å kontrollere at styret følger årsmøtet. Vi kan ikke forvente at det alltid vil komme kommentarer, men dette er lurt å gjøre for å kunne utnytte seg av kompetansen som er i sameiet. Sameiet er et mangfold av ulike bakgrunner, yrkesgrupper og interesser. Ved å sende ut høringer skaper vi en arena der eiere kan dele denne kunnskapen. Høringer vil også gi større eierskap til vedtakene som styret fatter, og dermed vil ikke bare styret, men også eiere ha en økt tilknytning til vedtakene. I forslaget står det «større økonomisk kostnad» Dette er gjerne ting over 100 000 kroner, eller ting som har en større innvirkning på sameiets økonomi. Faste utgifter vil naturligvis heller ikke omfattes, med mindre det er sendt ut en anbudsrunde på ny avtale med ny leverandør

Lønnsforhandlinger unntas denne regelen, da det ikke er hensiktsmessig at hele sameiet skal være med i diskusjonen om lønna til én person, og nye stillinger må gå gjennom årsmøtet uansett. Konsekvens: Vedtaket vil føre til at alle større økonomiske beslutninger eller avtaleinngåelser vil ta minst 8 dager lengre enn tidligere. Det vil også gjøre at styret har et større kunnskapsgrunnlag når de gjør beslutninger

Styrets innstilling

Styret følger den myndighet og det mandatet som er gitt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, og som er delegert til styret etter valg på årsmøte. Større investeringer og saker fremmes på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte. Nødvendig vedlikehold har styret ansvaret for å gjennomføre, men må etterleve § 13 i vedtektene om Innkjøpsregler, anvisningsrett: *Ved innkjøp av varer og tjenester bør det innhentes flere tilbud. Ved innkjøp av varer eller tjenester som vil innebære utlegg for sameiet på over kr:100.000,- skal det innhentes minst 3 tilbud . Valg av tilbud skal behandles av styret.*

Å innføre regler som går utover loven er ikke hensiktsmessig og dette vil gjøre styrearbeidet upraktisk, tidskrevende og vanskelig å gjennomføre.

Når det er sagt så går loven foran et vedtak. Sameiet kan ikke fatte vedtak som er strengere enn loven,

Forslag til vedtak

Årsmøte ønsker overstyre eierseksjonsloven med å sende alle "større" saker på høring til alle eiere før vedtak, selv når styret har fått vedtak fra årsmøtet.

Vedlegg

5. 3. forslag til årsmøtet kolås høringer.pdf

Sak 12

Innkomet forslag fra Styret - Endringer i REGLER FOR GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag:

Denne linje i §10 fjernes: Gjesteparkering kan imidlertid brukes av beboere som bruker bildelingstjenester eller låner bil i korte perioder (iht. parkering bestemmelser).

Denne linje i §14 fjernes: Innskudd for el-bil p-plass er Kr 10 000,- Dette dekker etableringen av ladeboksen. Innskudd vil bli refundert leietager hvis man sier opp leieforholdet.

Styrets innstilling

Fjernes i §10. Har skapt mange utfordringer og denne reglen blir mye misbrukt som et smutthull.

Fjernes i §14. Er ikke relevant lenger da sameiet har betalt ut ladeboksene.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLINGER 2024

Til: Styreleder og OBOS

Fra: Valgkomiteen Dato: 19.03.24

Forslag til innstilling av nye og gjenvalgte styremedlemmer og andre verv. Vi viser til henvendelse til oss om forslag til verv i Kolås Boligsameie for 2024/25.

Valgkomiteen har gjort beboere oppmerksom på verv som er til valg, og kontaktinformasjon til valgkomiteens medlemmer, ved å publisere ledige verv i oppslag på tavla i alle oppganger. Det samme oppslaget er også publisert på Kolås Boligsameie sin Vibbo- og Facebook side. Deretter har valgkomiteen, bestående av Torild Sveen, Vigdis Olsen og Arta Feka kommet sammen og kommer med innstillinger i henhold til side 2.

Innstillingene vil deretter behandles og besluttes av Generalforsamlingen i Kolås Boligsameie i 2024.

Hans-Petter Normann stiller til 2 nye år som styre leder. Noe som er positivt for sameiet. 2 styremedlemmer er på valg. Dino har sagt ja til 2 nye år. Han bidrar til det byggetekniske som er viktig og ha her i sameiet vårt og vi takker for det. Tusen takk at Kristian Hauan som varamedlem tok over som styremedlem med en gang Unn Lange Buer flyttet i høsten 2023. Både Gill Haakenstuen og Jenny Viken stiller 2 nye år som varamedlemmer. Vi vet at styret fortsatt jobber med flere tunge og nye saker, og vi opplever at de jobber effektivt på hver sine områder, og godt sammen. Dette fikk vi erfare med denne vinteren som var, og alt etterarbeidet som var etter TT-Teknikk. Det er fortsatt en del arbeidsoppgaver/prosjekt som ikke ferdige, men det er gode framtidsplaner og de jobber tett sammen med dette på hver sin måte. I valgkomiteen er 1 på valg, og det er Torild Sveen har sagt seg villig til å stille til gjenvalg. Takk for det. Når det gjelder Bomiljø så er det 1 på valg. Siv Ellefsen har sagt villig for 2 år til. Der i år har vi fått Jenny Viken og Maria Pettersen i bomiljøet hjertelig velkommen. Det er positivt at det er godt bomiljø for å føre tradisjoner videre som dugnaden, sommerfesten og julegrantenningen.

Innstilling

Styret takker for valgkomiteens innstilling og godkjenner forslagene.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans-Petter Normann

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dino Pizarro
- Kristian Hauan

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gill A. Haakenstuen
- Jenny M. Viken

Valg av 1 valgkomitee Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Torild Sveen

Valg av 2 bomiljø Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som bomiljø:

- Jenny Viken
- Maria Pettersen

Vedlegg

1. KOLÅS BS valgkomitee innstilling 2023.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Petter Mølsted Normann (på valg)	Sletteløkka 42 D
Styremedlem	Trond Wiberg	Sletteløkka 42 F
Styremedlem	Unn Lange Buer (på valg)	Sletteløkka 42 D
Styremedlem	Dino Luis Pizarro Gutierrez (på valg)	Sletteløkka 40 C
Styremedlem	Ove Sveen	Sletteløkka 42 E
Varamedlem	Gill Alise Haakenstuen (på valg)	Sletteløkka 40 B
Varamedlem	Kristian Hauan	Sletteløkka 38 B
Varamedlem	Sven Johan Norin	Ragna Nielsens Vei 22
Varamedlem	Jenny Medora Viken (på valg)	Sletteløkka 42 B

Valgkomiteen

Vigdís Reuterdal Olsen	Sletteløkka 40 C
Torild Berit Sveen	Sletteløkka 42 E
Arta Feka	Sletteløkka 42 E

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.

Generelle opplysninger om Kolås B/S

Sameiet består av 108 seksjoner.

Kolås B/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983632777, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

89 19

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Kolås B/S har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Møter

Det er i perioden avholdt 8 styremøter. Blant disse er ett budsjettmøte og ett konstitueringsmøte.

Ett digitalt årsmøte og tre fysiske møter med TT-teknikk og et med Lumon Norge.

Soilrør rehabilitering (rørfornyning)

Styret har jobbet med soilrør rehabiliteringsprosjektet i hele 2023. Frem til våren 2023 med prosjektplanen og utover året med ferdigstilling, sluttkontroll med sluttoppstilling. Sluttoppgjøret er ikke helt ferdig enda og Styret har dialog med Huseierne for bistand. Dette er og har vært en meget krevende prosess både for styret og vaktmester. Dette har vært et veldig stort prosjekt som har medført mye ekstra arbeid og mye frustrasjon. Styret har informert hele veien både på Vibbo og på dører slik at alle skulle være omforent om hver aktivitet som var i gang.

Boligsjekk og varmtvannsberedere

Ifm. soilrør prosjektet har mange beboere valgt å følge styrets råd om å bytte gamle varmtvannsberedere til en god prosjektpris. Ca. 25% av seksjonene har kjøpt seg ny bereder.

Dette er bra for sameiet da vi har hatt en del forsikringsaker også i 2023. Vi har fått inn ca. 95% av alle boligsjekker. Styret er fornøyd med dette.

Forsikringsaker

Sameiet har forsikring i Storebrand og vi fikk en økning i premien på 25% fra 2022 til 2023. Dette er en konsekvens på bakgrunn av skademassen vi har hatt gjennom 2021, 2022 og 2023. Pga. vår dokumentasjon av boligsjekken og utbytting av gamle beredere fikk vi forhandlet ned premien med 20%.

Trappevask

Odin renhold som har vært vårt vaskebyrå. Odin renhold har gitt seg. Vi har fått inn et nytt vaskebyrå som heter OK renhold og som yter tilsvarende kvalitet og pris som vi er vant med. Styret har vurdert andre byråer med vasketjeneste. Vår avtale med OK renhold er god, og styret er fornøyd.

Arrangementer

Sankthans feiring og julegrantenning er også i år arrangert av vårt bomiljø som har stått for bevertning og aktiviteter for store og små. Bomiljø har også stått for bevertning på dugnaden.

Skadedyr

Problemer med skadedyr kan forekomme når som helst, og hvor som helst. Kolås B/S har avtale med Pelias skadedyr kontroll som gir oss god kontroll.

Aktivitetsrom

Aktivitetsrommet er fortsatt driftet på en god måte gjennom hele 2023. Vi har valgt å beholde den elektroniske låsen som på sikt vil bli erstattet med samme elektronisk lås som på utgangsdørene. Booking på Vibbo er fremdeles aktiv. Dette gir oss god kontroll. Alle brukere må rydde etter seg når de er ferdig med sin treningsøkt samt følge reglene for bruk.

Dugnad

Årets dugnad ble gjennomført på tradisjonell måte. Dette var også i år mange beboere som møtte opp. Det ble gjort et godt stykke arbeid for at Kolås B/S skal være et trivelig og fint sted å bo. Vi avsluttet med forfriskninger og noe å bite i bak blokka med hyggelig stemning. Takk til alle som bidro av både stort og smått.

HMS

Styret bruker HMS tjenesten fra OBOS. Tjenesten er god, og vaktmester og styret får en god oversikt over lovverket innen HMS. Styret får en oversikt i hva sameiet plikter å utføre samt dokumentere det lovverket pålegger oss som vi etterlever.

Varmekabler i storbakken

Som i fjor er det høye strømpriser. Styret og vaktmester har også i år videreført vaktordning for å manuelt skru kablene av og på i henhold til behov slik at de ikke står på og bruker strøm hele tiden. Besparelse på våre strømutgifter har også i år vært stor pga. dette. Varmekablene i slangebakken har vært ute av drift i noen sesonger nå og styret har valgt å ikke koste på reparasjon av disse med det første.

Info til nye beboere

Velkomstbrev og husordensregler til alle nye beboere har blitt en rutine. Disse sendes på e-post ved eierskifte. Velkomstbrevet inneholder all informasjon man trenger for å sette seg inn i vårt flotte sameie. Velkomstbrevet er også publisert på Vibbo.no. Vi oppfordrer alle seksjonseiere som leier ut sin seksjon til å gjøre det samme da styret ikke har denne informasjonen.

Vibbo er sameiets primære informasjonskanal

Her legger styret ut og samler alt av informasjon om sameiet. Vibbo kan også brukes for kommunikasjon til og fra styret. Du kan når som helst se hva som har skjedd på Vibbo ved å klikke på aktivitet. Det er viktig at du registrerer deg riktig med seksjons nr. og hvilken rolle du har i sameiet, hvis du ikke er eier så er du leietager, medboer eller pårørende. Vibbo er stadig under utvikling og ny funksjonalitet kommer jevnlig. Hvis du har problemer med å registrere deg på Vibbo MÅ du sende e-post til styret så hjelper vi deg.

Lys

Det er montert nye led lysarmaturer i tre kjellere. Dette arbeidet vil også fortsette frem til alle kjellere har fått montert nye led lysarmaturer og sensorer slik at vi får fordelt kostnaden over flere år.

Kjellere og søppel

Vi har hatt inspeksjon i alle kjellere som har resultert i at vaktmester har måtte kjøre bort mye søppel. Det skal ikke lagres søppel i kjellere (heller ikke på balkonger eller i boder). Dette er HMS avvik og brannfarlig. Avfall som ikke er husholdningsavfall, kan leveres gratis til Haraldrud gjenvinningsstasjon på Brobekk. Trenger du bortkjøring, kontakt vaktmester.

Balkonger

Styret har informert og tilrettelagt for utskiftning og reparasjon av balkongglass mm. Flere seksjoner har benyttet seg av dette og fått ny innglassing på sin balkong. Lumon Norge har gjort disse installasjonene og som er en stor leverandør av innglassinger både til privatpersoner, borettslag og boligsameier.

Beplantning av uteområde

Vaktmester sammen med styret har også i 2023 tatt vare på og forskjønnert uteområdene med noe ny beplantning.

Utleie parkering Pottemakerveien

Utleie er videreført med Ragde eiendom også dette året.

Informasjon til seksjonseiere og beboere om vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplan for kommende periode (1-5 år)

- Ny takpapp
- Dreneringsutfordringer fra kummer bak blokka til bakken foran 42D/E
- Masseutglidning hjørnet 40/42 (Hellans plass).
- Oppgradering av felles el-anlegg

Tomt og VPOR

Styret har også i 2023 hatt noen møter og dialoger med parter ifm. utvikling av tomten. VPOR Rødtvet tar tid og har ikke kommet noe særlig lenger i prosessen. Det er et vanskelig marked om dagen og ut fra de signaler vi har fått er VPOR prosjekt litt på hold før detaljregulering er i gang. Kolås B/S har en intensjonsavtale med Bylos som jobber med utvikling av tomten. Fremdrift ifm. med en reguleringssak er at Arkitekt Coera er engasjert til å fremme plansaken til Plan og bygg. Det er gjennom vinteren laget ett utkast til søknad. Det sendt henvendelse til PBE og bedt om oppstartsmøte. Styret orienterer så snart vi har noe å informere om. Styret presiserer at sameiet ikke har noen kostnader i denne fasen.

Økonomi

Styret driver sameiet på en god og veldrevet måte, men sparsommelig. Det har også i 2023 vært en markant inflasjon og prisstigning på kommunale avgifter (vann, kloakk, søppel etc.), Energikostnader, forsikring og alle andre tjenester. I tillegg har Norges Bank hatt syv renteøkninger i 2023 (14 siden 2021). Styret følger nøye med på våre kostnader og en økning av felleskostnader var uunngåelig i 2024. Tallene finnes i vedlagt regnskap.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes tomme leieforhold for parkeringsplasser.

Andre inntekter er hovedsakelig utleie av parkeringsplasser til Ragde Eiendom.

Driftskostnadene er kr 2 218 014 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikeholdskostnader – TT Teknikk, utskifting av ringekolokkeanlegg og låser.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger i 2023.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 745 792,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 854 000,- til normal drift og generelt 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 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kolås B/S.

Lån

Kolås B/S har to lån i Nordea.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 29 % økning av felleskostnadene fra 1.3.2024.

Kostnader kabel-TV, trappevask og utskifting av ringeklokker er regulert fra 1.3.2024

Garasje-/parkeringsleien og elbilladingstrøm ble regulert til kr 300,- (pr.stk.pr.mnd.) også fra 1.3.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KOLÅS BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KOLÅS BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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. Betyggende 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UX3QN-1EE06-EXDGL-WBEEU-C61D0-XK5XB

KOLÅS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 632 777, KUNDENR. 6530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 916 432	5 902 386	6 016 572	7 312 000
Vaskeri		17 000	8 100	0	15 000
Andre inntekter	3	41 851	51 917	0	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 975 283	5 962 403	6 016 572	7 367 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-401 651	-511 788	-696 000	-721 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-12 891	-6 888	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 871	-14 164	-15 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-167 518	-161 050	-170 000	-177 000
Konsulenthonorar	7	-2 764	-2 004	-20 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-2 770 014	-2 330 586	-552 000	-854 000
Forsikringer		-474 729	-397 724	-492 000	-540 000
Kommunale avgifter	9	-835 512	-696 538	-800 000	-987 000
Energi/fyring		-237 117	-126 889	-220 000	-255 000
TV-anlegg/bredbånd		-634 668	-593 832	-630 000	-644 000
Andre driftskostnader	10	-550 751	-293 984	-370 000	-510 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 302 484	-5 335 447	-4 165 000	-4 911 000
DRIFTSRESULTAT		-327 201	626 956	1 851 572	2 456 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	78 526	28 921	0	20 000
Finanskostnader	12	-1 184 508	-1 177 424	-622 000	-1 325 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 105 982	-1 148 503	-622 000	-1 305 000
ÅRSRESULTAT		-1 433 183	-521 547	1 229 572	1 151 000
Overføringer:					
Udekket tap		-1 433 183	-521 547		

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	91 100	20 665
SUM ANLEGGSMIDLER		91 100	20 665
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		54 612	46 051
Forskuddsbetalte kostnader		167 542	283 836
Andre kortsiktige fordringer	14	68 746	180 801
Driftskonto OBOS-banken		506 631	1 032 062
Driftskonto OBOS-banken II		34 615	34 426
Skattetrekkkonto OBOS-banken		33 615	25 068
Sparekonto OBOS-banken		2 309 883	4 872 915
Innestående i andre banker		129	129
SUM OMLØPSMIDLER		3 175 772	6 475 288
SUM EIENDELER		3 266 872	6 495 954
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-21 914 295	-20 481 112
SUM EGENKAPITAL		-21 914 295	-20 481 112
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	24 691 187	25 494 018
Annen langsiktig gjeld	17	60 000	60 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 751 187	25 554 018
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 758	107 651
Leverandørgjeld		54 043	1 034 219
Skyldige offentlige avgifter	18	13 564	47 442
Påløpte renter		248 889	167 782
Annen kortsiktig gjeld	19	53 727	65 953
SUM KORTSIKTIG GJELD		429 980	1 423 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 266 872	6 495 954
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2024
Styret i Kolås Boligsameie

Hans Petter Mølsted Normann /s/ Trond Wiberg /s/ Unn Lange Buer /s/

Dino Luis Pizarro Gutierrez /s/ Ove Sveen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 746 124
Balkong/terrasse lån	1 198 512
Kabel-tv	585 792
Parkering	215 220
Trappevask	147 744
Strøm elbil	23 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 916 432

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Annet	1
Skilt	1 850
Utleie av parkeringsplasser til Ragde Eiendom	40 000
SUM ANDRE INNETEKTER	41 851

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-519 308
Overtid	-21 391
Påløpte feriepenge	-53 727
Fri telefon	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-64 074
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-20 149
Refusjon sykepenge	290 800
Gaver til ansatte	-7 289
Andre personalkostnader	-6 515

SUM PERSONALKOSTNADER	-401 651
------------------------------	-----------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, 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 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 962, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 871.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 764
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-2 764
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

TT-TEKNIKK AS, Rørfornyning	-2 141 942
-----------------------------	------------

Viderefakturering av kostnader til rørfornyning	359 775
---	---------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 782 167
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-829 604
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-5 189
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-60 746
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 993
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-14 702
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-31 390
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 563
------------------------------------	--------

Annet vedlikehold	-3 514
-------------------	--------

Egenandel forsikring	-22 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-4 146
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 770 014
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-542 772
Feieavgift	-11 348
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-835 512

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 668
Annen leiekostnad	-131 169
Håndverktøy	-5 745
Annet driftsmateriale	-57 580
Renhold ved firmaer	-147 128
Snørydding	-31 243
Gressklipping	-62 925
Andre fremmede tjenester	-7 593
Kontor- og datarekvisita	-12 690
Trykksaker	-1 695
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 962
Andre kontorkostnader	-799
Telefon/bredbånd	-29 613
Porto	-268
Drivstoff	-11 306
Vedlikehold biler/maskiner	-9 771
Kontingenter	-2 900
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 109
Bankgebyr	-4 517
Velferdskostnader	-5 868
Tap på fordringer,	-1 102
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-550 751

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	76 053
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	636
Andre renteinntekter	1 837
SUM FINANSINNTEKTER	78 526

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 184 428
Renter på leverandørgjeld	-79
SUM FINANSKOSTNADER	-1 184 508

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger		
Tilgang 2021	34 441	
Avskrevet tidligere	-13 776	
Avskrevet i år	-6 888	
		13 777
Traktor nr. 1		
Tilgang 2006	42 717	
Avskrevet tidligere	-42 716	
		1
Gressklippermaskin		
Tilgang 2023	83 326	
Avskrevet i år	-6 003	
		77 323
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		91 100
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-12 891

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning sykepenger		68 746
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		68 746

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

NORDEA 1

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -14 340 367

Nedbetalt tidligere 75 957

Nedbetalt i år 230 835

-14 033 575

NORDEA 2

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2022 -11 370 640

Nedbetalt tidligere 141 032

Nedbetalt i år 571 996

-10 657 612

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-24 691 187****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum 6 stk el-bil ladere à kr 10 000.- -60 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -60 000**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -33 615

Skyldig arbeidsgiveravgift 20 051

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -13 564**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge -53 727

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -53 727

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 33577.4. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Nye låser utgangsdører og kjellere	38-40-42
2023	Nye ringeklokker	38-40-42
2023	Soilrør rehabilitering prosjekt 22/23	38 og 40 blokka
2022	Soilrør rehabilitering prosjekt 22/23	42 blokka
2021	Felling og bortkjøring av hele "skogen"	mellom Sletteløkka 42 og garasjeanlegg
2020	Oppgradering av lekeplass i hagen	Ny sklie og benker
2020	Etablert stein rekke langs 38 og 40 siden. Tilrettelagt uttak av strøm.	Utenfor 38 og 40 siden
2020	Etablert treningspark på enden av 38	38 gavl side
2019	Vedlikeholds høytrykksspyling av soilrør og sluk i alle leiligheter	
2017 – 2019	Skogrydding og planting av nye trær og busker	Store syke trær fjernes og nye trær plantes
2012 - 2014	Oppgradering av lekeplass i hagen	
2012	Asfaltering av innfartsvei og parkeringsplasser	
2012 - 2013	Utbedring av fordelinger fellesområdet	
2010 - 2016	Omlegging av hovedvannledning	i 38-40-42
2009 - 2009	Ny avfallsløsning	
2010 - 2010	Omlegging av hovedvannledning	i 38C - 40D.
2009 - 2009	Ny avfallsløsning	
2009 - 2009	Maling av oppgangene.	
2009 - 2009	Bytte av postkasser	
2009 - 2009	Utvidelse av parkeringsområde	
2009 - 2009	Tekking av luftkanaler	fra kjøkken og bad.
2009 - 2009	Omlegging av hovedvannledning.	i 42 D-F
2008 - 2009	Bytte av trapperomsdører og kjellerdører	Iht. til brannforskrifter.
2005 - 2006	Utskifting/innglassing av balkonger	
2005 - 2006	Nye terrasser for 1.etg.	
2005 - 2006	Utskifting av vinduer og ny fasadebekledning	

2002	Oppussing av vaktmesterleiligheten	
2002	Beising av garasjelegget	
2002	Impregnering av pipene	
2001	Byttet ut utvendige kloakkrør	fra hovedhuset til kommunal tilkoblingsledning.
2001	Nytt tak for hele blokka	
2001	Rehab. av baldakinene i 40 blokk	
1999	Maling av vinduer/verandadører/grunnmur	vaskeri/fasadevask, ball-løkke
1996	Skiftet skillevegger mellom balkongene	
1995	Murt opp nye piper	
1993	Byttet ut utvendige kloakkrør	fra hovedhuset til kommunal tilkoblingsledning
1983	Nye utvendige bordkledninger/plater	
1977	Nye vinduer	
1972	Bygging av balkonger	

Forslag om Elbillader til alle med P-plass i sameiget.

Det blir lagt til rette for elbillading i sameiget til de som har p-plass, og at kostnadene blir fordelt bredt på alle brukerne.

*Med etablering av ladeanlegg ville jeg anbefalt å øke inntaket fra 3x315A(dagens) til 3x500A. **Det er plass på trafoen nede i gata (ved statuen) til dette, men det må graves ny kabel hvor Elvia dekker 50% av grøftekostnadene.***

Er ikke behov for å gjøre noe med traforom med tilhørende lavspenningsanlegg. Anslått kostnad er ca. 100 000kr for Elvia sitt arbeid. I tillegg til Elvia sine kostnader må kvalifisert installatør vurderes hvilke tiltak som må gjøres for å legge opp elbillading internt i og utenfor bygget. Men dette er fullt mulig å gjøre i etapper om det blir kostbart. I første omgang kunne det eksempelvis vært lagt opp lading internt i bygget. Med arbeid i hovedtale og fordeling med lading vil det erfaringsmessig ligge på 300-400 000kr. Hvis hovedtavlen må byttes kan kostnaden fort komme opp mot 1 MNOK. Men dette må vurderes av installatør, og der borettslaget får tilbud på arbeidet. Som sagt, dette arbeidet kan gjøres i etapper hvor garasjeplasser tas først, og at graving til uteplassene tas på et senere tidspunkt om ønskelig.

Forslag til vedtak:

Styret gjennomfører et forprosjekt med sikte på at det blir elbillading for alle med P-plass i sameiget.

Den som har P-plass betaler for egen ladeboks og montering av denne. Kostnaden med infrastrukturen blir fordelt likt på alle brukerne. Anlegget blir dimensjonert stort nok til at det kan utvides til alle brukerne av P-plasser, og infrastrukturen må være på plass til alle.

Vi må unngå system som vi har nå at det er noen få VIP-beboere som bruker opp all elkapasiteten.

Innsendt av Bjarte Aarseth, 40A

Kolås boligsameie årsmøte 2024

Sak: Godkjenne innkalling, sakliste og forretningsorden

Forslagsstiller: Oskar Hope-Paulsrud, Seksjon 100

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber om at møtet holdes fysisk.

Bakgrunn:

For å holde gode demokratiske prosesser, og gjøre skape mindre avstand mellom styre og eiere, samt å hilse på nye beboere, bli kjent med hverandre og styrke relasjoner. Det vil skape mer trivsel og styrke fellesskap og samhold. Dette gjør også at personer med lav digital kompetanse som ikke klarer å delta på et digitalt møte enklere kan gjøre det. Gjennomføres ikke møtet

Styret har også ansvar etter loven for å sikre at gjennomføringen er forsvarlig. Og at deltakelsen gjøres på en betryggende måte (§41 eierseksjonsloven). Det er ikke informert om opplæring i systemene på forhånd, og dermed er ikke alle eieres mulighet til deltakelse på møtet ivaretatt. Det er viktig at alle eiere har mulighet til å delta uavhengig av teknisk kompetanse.

Erfaringsmessig etter å ha deltatt på svært mange årsmøter, generalforsamlinger og ting er det utfordringer selv ved fysiske møter med digitale vøteringsystemer. Det å sikre at alle beboere har like muligheter til å delta er dermed svært vanskelig ved digitale møter. Alder og bakgrunn er ingen argumenter for at man forventer god teknisk kompetanse for beboere.

I forlengelse av dette burde også varsel om årsmøtet ha blitt distribuert på flere måter enn kun via Vibbo, som krever digital kompetanse å bruke. Når kona på 27 ikke har kommet seg inn i appen, da kan vi ikke forvente at alle de andre eierne heller er der.

Dette vedtaket krever kun at 10% av boenhetene stemmer for, for å gå igjennom etter eierseksjonsloven §41 andre ledd ([Lovdata](#))

Konsekvens:

Vedtaket vil føre til at styret må kalle inn til årsmøtet på nytt, med minst åtte, maks tjue dagers varsel, maks 20. Vedtaket vil medføre at innkallingen ikke blir godkjent og møtet avsluttes.

Kolås boligsameie årsmøte 2024

Sak: Innsendte forslag

Forslagsstiller: Oskar Hope-Paulsrud, Seksjon 100

Forslag til vedtak:

Under styremøter skal det føres protokoll. Denne protokollen skal deles med eiere innen en uke (syv dager) etter styremøtet. Protokollen må minst inneholde Vedtak, antall stemmer for og imot for hvert vedtak, hvem som deltar på møtene og protokollførte merknader hvis det kommer opp på møtet, samt saksnummer til sakene.

Alle saker skal som hovedregel stå skrevet opp, og eiere skal som hovedsak kunne be om innsyn i vedlegg til vedtakene som er protokollført.

Ved saker som unntas offentligheten skal det stå «Unntatt offentlighet» som tittel og beskrivelsen skal begrunne hvorfor saken er unntatt offentlighet. Saksnummer skal være synlig. Eiere kan klage på unntak fra offentligheten, og klagen behandles på neste styremøte tidligst to dager etter mottatt klage, senest 60(seksti) dager etter mottatt klage.

Bakgrunn:

For å holde gode demokratiske prosesser, og gjøre skape mindre avstand mellom styre og eiere, er det viktig å være åpne om prosessene som gjøres av styret. Styret skal gjennomføre årsmøtes ønsker, og tilgjengelige protokoller vil gjøre at eiere kan følge med på hva som skjer. Dette er spesielt viktig da vi ikke har noen kontrollkomite som jobber på veiene av beboerne for å kontrollere at styret følger årsmøtet.

Protokoller som deles vil som konsekvens føre til en profesjonalisering av styremøter og gjøre at styremøter kan gjøres på en effektiv og ryddig måte, uavhengig av styresammensetningen. Det krever at styret setter opp ordentlige sakslister og nummererer vedtak. Dermed blir det også lettere for styret å gå tilbake for å se på tidligere vedtak fra tidligere styrer. Det gjør også at vedtak gjort mange år tidligere vil enkelt kunne slås opp ved tviil lenge etter at styret som gjorde vedtaket er borte.

Gjennomsiktighet vil også gjøre at styrets arbeid blir synligere for beoebere og kan også føre til større engasjement.

Det er bevist ikke skrevet hvor protokollene skal deles. Da løsninger man bruker kan endres over tid.

Konsekvens:

Vedtaket vil føre til at styret må gjøre skriftlig protokollføring etter hvert møte. Det vil nok ikke føre til noe særlig økt tidsbruk, da styret allerede må føre referat, og protokollen er et forenklet og systematisert dokument basert på sakspapirer og referat.

Positiv konsekvens er at eiere vil lettere få innsyn i prosesser og styrets arbeid vil bli mer åpent og synlig.

Kolås boligsameie årsmøte 2024

Sak: Innsendte forslag

Forslagsstiller: Oskar Hope-Paulsrud, Seksjon 100

Forslag til vedtak:

Avgjørelser styret har fullmakt til å gjøre med større økonomisk betydning eller avtaleinngåelser av økonomisk betydning sendes på høring før styret fatter vedtak, dette gjelder også nye avtaler i sameiet.

Når styret gjennomfører anbudsrunder eller liknende prosesser som fører til en større økonomisk kostnad for sameiet skal styret sende ut en høring før de gjør siste vedtak, selv når styret har fått fullmakt fra årsmøtet. Lønnsforhandlinger med ansatte omfattes ikke av dette med mindre det er en betydelig endring som har mye å si for sameiets økonomi.

Høringsfrist skal settes til minst 7(syv) dager eller maks 60(seksti) dager. Hvis styret ser det nødvendig å utvide fristen etter at fristen har gått ut kan de legge til inntil 7(syv) dager ekstra.

Høringene skal inneholde alle dokumenter nødvendige for at eierne skal kunne gjøre opp en mening.

Styret skal deretter ta høringsuttalelsene med i vurderingen når vedtaket fattes

Bakgrunn:

For å holde gode demokratiske prosesser, og gjøre skape mindre avstand mellom styre og eiere, er det viktig å være åpne om prosessene som gjøres av styret. Styret skal gjennomføre årsmøtes ønsker, og høringer vil gjøre at eiere kan følge med og gi innspill på hva som skjer i sameiet. Dette er spesielt viktig da vi ikke har noen kontrollkomite som jobber på veiene av beboerne for å kontrollere at styret følger årsmøtet.

Vi kan ikke forvente at det alltid vil komme kommentarer, men dette er lurt å gjøre for å kunne utnytte seg av kompetansen som er i sameiet. Sameiet er et mangfold av ulike bakgrunner, yrkesgrupper og interesser. Ved å sende ut høringer skaper vi en arena der eiere kan dele denne kunnskapen.

Høringer vil også gi større eierskap til vedtakene som styret fatter, og dermed vil ikke bare styret, men også eiere ha en økt tilknytning til vedtakene.

I forslaget står det «større økonomisk kostnad» Dette er gjerne ting over 100 000 kroner, eller ting som har en større innvirkning på sameiets økonomi. Faste utgifter vil naturlig nok heller ikke omfattes, med mindre det er sendt ut en anbudsrunde på ny avtale med ny leverandør

Lønnsforhandlinger unntas denne regelen, da det ikke er hensiktsmessig at hele sameiet skal være med i diskusjonen om lønna til én person, og nye stillinger må gå gjennom årsmøtet uansett.

Konsekvens:

Vedtaket vil føre til at alle større økonomiske beslutninger eller avtaleinngåelser vil ta minst 8 dager lengre enn tidligere.

Det vil også gjøre at styret har et større kunnskapsgrunnlag når de gjør beslutninger.

KOLÅS BOLIGSAMEIE

Til: Styreleder og OBOS

Fra: Valgkomiteen

Dato: 19.03.24

Forslag til innstilling av nye og gjenvalgte styremedlemmer og andre verv

Vi viser til henvendelse til oss om forslag til verv i Kolås Boligsameie for 2024/25.

Valgkomiteen har gjort beboere oppmerksom på verv som er til valg, og kontaktinformasjon til valgkomiteens medlemmer, ved å publisere ledige verv i oppslag på tavla i alle oppganger. Det samme oppslaget er også publisert på Kolås Boligsameie sin Vibbo- og Facebook side.

Deretter har valgkomiteen, bestående av Torild Sveen, Vigdis Olsen og Arta Feka kommet sammen og kommer med innstillinger i henhold til side 2.

Innstillingene vil deretter behandles og besluttes av Generalforsamlingen i Kolås Boligsameie i 2024.

Hans Petter Normann stiller til 2 nye år som styre leder. Noe som er positivt for sameiet.

2 styremedlemmer er på valg. Dino har sagt ja til 2 nye år. Han bidrar til det byggetekniske som er viktig og ha her i sameiet vårt og vi takker for det 😊

Tusen takk at Kristian Hauan som varamedlem tok over som styremedlem med en gang Unn Lange Buer flyttet i høsten 2023.

Både Gill Haakenstuen og Jenny Viken stiller 2 nye år som varamedlemmer.

Vi vet at styret fortsatt jobber med flere tunge og nye saker, og vi opplever at de jobber effektivt på hver sine områder, og godt sammen. Dette fikk vi erfare med denne vinteren som var, og alt etterarbeidet som var etter TT-Teknikk.

Det er fortsatt en del arbeidsoppgaver/prosjekt som ikke ferdige, men det er gode framtidsplaner og de jobber tett sammen med dette på hver sin måte.

I valgkomiteen er 1 på valg, og det er Torild Sveen har sagt seg villig til å stille til gjenvalg. Takk for det 😊

Når det gjelder Bomiljø så er det 1 på valg. Siv Ellefsen har sagt villig for 2 år til. 😊 Der i år har vi fått Jenny Viken og Maria Pettersen i bomiljøet hjertelig velkommen. Det er positivt at det er godt bomiljø for å føre tradisjoner videre som dugnaden, sommerfesten og julegrantenningen.

VALGKOMITEENS INNSTILLINGER 2024

<u>VERV</u>	<u>NAVN</u>	<u>ADRESSE</u>	<u>SITTER ETT ÅR TIL/FORESLÅES</u>
Leder	Hans-Petter Normann	42 d	foreslåes for 2 år/gjenvalg
Styremedlem	Trond Wiberg	42 f	sitter 1 år til
Styremedlem	Ove Sveen	42 e	sitter 1 år til
Styremedlem	Dino Pizarro	40 c	foreslåes 2 år/gjenvalg
Styremedlem	Kristian Hauan	38 b	foreslåes 2 år/ny
Varamedlem	Johan Norin	42 h	sitter 1 år til
Varamedlem	Gill A. Haakenstuen	40 b	foreslåes 2 år/gjenvalg
Varamedlem	Jenny M. Viken	42 b	foreslåes 2 år/gjenvalg
Valgkomitee	Vigdis Olsen	40 c	sitter 1 år til
Valgkomitee	Arta Feka	42 e	sitter 1 år til
Valgkomitee	Torild Sveen	42 e	foreslåes 2 år/gjenvalg
Bomiljø	Ingrid Gusland Hansen	42 h	sitter 1 år til
Bomiljø	Siv Ellefsen	42 c	foreslåes 2 år/gjenvalg
Bomiljø	Jenny Viken	42 b	foreslåes 2 år/ny
Bomiljø	Maria Pettersen	40 b	foreslåes 2 år/ny

Sign. sittende valgkomite for Kolås Boligsameie, dato: 19 mars 2024

//Torild Sveen

//Vigdis Olsen

//Arta Feka

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 25.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 29.04.24

Selskapsnummer: 6530 Selskapsnavn: Kolås B/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Hans-Petter Normann</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble Hans-Petter Normann foreslått. Som protokollvitner ble Gill A. Haakenstuen og Vigdis Olsen foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000,-

- For
 Mot

Sak 7 Innkommet forslag fra Olav Knutsen - Årsmøte form

Som hovedregel skal årsmøter i Kolås B/S avholdes som fysiske møter

- For
 Mot

Sak 8 Innkommet forslag fra Bjarte Aarseth - Elbillader til alle med P-plass i sameiget.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For innkommet forslag fra bjarte aarseth - elbillader til alle med p-plass i sameiget.
 Mot innkommet forslag fra bjarte aarseth - elbillader til alle med p-plass i sameiget.

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styret gjennomfører et forprosjekt med sikte på at det blir elbillading for alle med P-plass i sameiget
 Styret etablere en komitee bestående av deler av styret og frivillige seksjonseiere som får i oppgave å kartlegge løsninger med flere alternativer og kostnader m/finansiering som fremmes på neste årsmøte for avstemning.

Sak 9 Innkommet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Godkjenne innkalling, saksliste og forretningsorden

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For innkommet forslag fra oskar hope-paulsrud - godkjenne innkalling, saksliste og forretningsorden

Mot innkommet forslag fra oskar hope-paulsrud - godkjenne innkalling, saksliste og forretningsorden

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

For fysisk årsmøte

For digitalt årsmøte

Spiller ingen rolle

Sak 10 Innkommet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Deling av protokoll

Styreprotokoller kan deles med eiere på forespørsel såfremt den ikke inneholder taushet belagt informasjon

For

Mot

Sak 11 Innkommet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Høring

Årsmøte ønsker overstyre eierseksjonsloven med å sende alle "større" saker på høring til alle eiere før vedtak, selv når styret har fått vedtak fra årsmøtet.

For

Mot

Sak 12 Innkommet forslag fra Styret - Endringer i REGLER FOR GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

Godkjent

For

Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hans-Petter Normann

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Dino Pizarro

Kristian Hauan

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Gill A. Haakenstuen

Jenny M. Viken

Valgkomitee (kun 1 skal velges)

Torild Sveen

Bomiljø (kun 2 skal velges)

Jenny Viken

Maria Pettersen



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.



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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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: Sletteløkka 38C
0597 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