



aktiv.

Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO

Arealeffektiv 1 -roms leilighet med smart planløsning og en solrik vestvendt balkong - Perfekt for førstegangskjøpere!



Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

Anders Wold

Mobil 480 96 939

E-post anders.wold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 409 000,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 4 118 221,-
Felleskostn.: Kr 4 649,-
Selger: Per Lystrup

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 32/34 kvm
Tomtstr.: 3013 m²
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 279
Andelsnr.: 27
Oppdragsnr.: 1008240196

Ditt neste hjem?

Aktiv Grünerløkka har gleden av å presentere en moderne og arealeffektiv 1-roms leilighet i Thorvald Meyers gate 5, midt i hjertet av Grünerløkka. Dette er et perfekt førstegangskjøp med en sentral og ettertraktet beliggenhet, nær alt det spennende bydelen har å tilby.

Verdt å merke seg:

- Vestvendt balkong på 5 kvm som byr på gode solforhold.
- Lys og luftig stue med plass til både sofa og spisebord.
- Effektiv planløsning som utnytter plassen maksimalt.
- Nyoppusset bad fra 2021 med moderne tilvalg og opplegg for vaskemaskin.
- Ingen dokumentavgift ved kjøp.
- Heis i bygget og en praktisk bod følger med.
- Varmtvann, fyring og internett er inkludert i felleskostnadene.
- Attraktiv beliggenhet med kort vei til butikker, kaféer, parker og kollektivtransport



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	39
Nabolagsprofil	68
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 32 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 34 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 32 m² Entré , Bad , Kjøkken , Stue , Sovealkov

TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

- Alle leiligheter har egen bod. Det er mulig å leie ekstra bod ved å kontakte styret.
- Tilgang til felles terrasse i 6. etasje, 3 sykkelrom, og mulighet til å leie et selskapsrom og en gjestehybel.
- Blokka har også et stort fellesvaskeri.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i 1. etasje på ca. 2 kvm, merket "412". Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3013 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med diverse beplantning, sykkelparkering og sittegrupper. Asfaltert gårds plass med parkeringsplasser. Meget fin beliggenhet rett ved Akerselva.

Beliggenhet

Thorvald Meyers gate 5 på øvre Grünerløkka er et flott sted å bo for deg som ønsker å være midt i Oslos mest populære bydel. Her finner du en kombinasjon av urbant liv og rolige, grønne områder, perfekt for en livsstil som balanserer aktivitet og avslapning. Boligen ligger i umiddelbar nærhet til Ringnes Park senteret, og kun 5-6 minutters gange fra den livlige Olaf Ryes plass, som er kjent for sine markedsdager og summende folkeliv.

Grünerløkka har et bredt spekter av sjarmerende kafeer, restauranter, og parker. Blant de mange grøntområdene finner du Birkelunden og Sofienbergparken, som er favoritter blant beboerne. I Birkelunden arrangeres det et ukentlig brukmarked hver søndag, og området har også en gjenbruksstasjon, noe som gjør det enkelt å være miljøbevisst. Sofienbergparken er perfekt for både familier og venner, med fasiliteter som bordtennisbord, lekeplass, og grillautomater. Parken er også utstyrt med bysykkelstasjoner og en minigjenbruksstasjon for små mengder avfall.

Akerselva, som ligger like i nærheten, er et populært sted for både mosjonister og de som ønsker å nyte litt natur i byen. Her kan du gå eller jogge langs elva, fra Maridalsvannet til sentrum. I tillegg er det kort vei til Vulkan-området, et kreativt senter for mat, kunst og kultur. Mathallen byr på spennende matopplevelser, og området har også populære steder som BAR Vulkan og Dögnvill Bar & Burger, som er perfekte for sosiale sammenkomster.

Alt i alt er Thorvald Meyers gate 5 et ideelt sted for deg som ønsker å bo i hjertet av Oslo med alle fasiliteter rett utenfor døren.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Nærområdet består i hovedsak av boligbebyggelse og eldre næringsbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Området har et meget godt kollektivtilbud. Trikkestoppet Biermanns gate (11, 12, 18) er kun 4 minutters gange unna. Her går det trikk (eller nattbuss) hele døgnet med få minutters mellomrom, og busstoppet Sannergata (21) er enda nærmere. Birkelunden (30) er også få minutters gange. I tillegg ligger Alexander Kiellands en kort gåtur unna,

hvor du finner buss 54 og 34.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

TG2 (Moderat avvik som kan kreve tiltak i fremtiden):

- Ytterdører: Ytterdørene viser tegn på slitasje og kan kreve vedlikehold i nær fremtid.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er mindre avvik som tyder på at vedlikehold kan bli nødvendig for å opprettholde sikkerhet og funksjon.
- Innvendige overflater: Det er normal slitasje på overflatene, noe som indikerer behov for kosmetiske oppdateringer eller reparasjoner snart.
- Innvendige dører: Dørene har synlige tegn på aldring og slitasje, og kan kreve justeringer eller utskifting.
- Kjøkken – overflater og innredning: Det er mindre slitasje på kjøkkenoverflater og -innredning, som kan tilsa behov for oppgradering eller utskifting i fremtiden.

TG3 (Store eller alvorlige avvik som krever umiddelbar utbedring):

- Ingen elementer vurdert til TG3, noe som tyder på at det ikke er kritiske feil som krever umiddelbare tiltak.

For mer informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, mai 2024. Ingen avvik, alt godkjent.

Innhold

Denne stilige 1-roms leiligheten i 4. etasje tilbyr en perfekt kombinasjon av moderne komfort og sjarm. Med en arealeffektiv planløsning, får du maksimalt utbytte av hver kvadratmeter. Leiligheten har en lys og innbydende stue med plass til både sofa og spisebord, noe som skaper en hyggelig atmosfære for både hverdag og fest.

Badet, som ble totalrenovert i 2021, er utstyrt med moderne fliser, veggmonterte dusjvegger og praktisk opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet er av høy kvalitet med IKEA-innredning, heltre benkeplater og integrerte hvitevarer som gjør matlagingen til en fryd.

Den vestvendte balkongen på 5 kvm er et skikkelig høydepunkt, og her kan du nyte solrike dager og vakre solnedganger. I tillegg følger det med en praktisk bod på ca. 2 kvm i 1. etasje, perfekt for oppbevaring av sportsutstyr eller sesongbaserte eiendeler.

Med en sentral beliggenhet i populære Grünerløkka, har du alt av kafeer, restauranter, og butikker rett utenfor døren.

Velkommen til visning!

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Bad: I 2021 ble badet totalrenovert med stilige fliser, moderne sanitærutstyr og opplegg for vaskemaskin, noe som gir både komfort og bekvemmelighet.

Oppussing av stue: I 2023 ble stuen malt, noe som har friskt opp rommet og gitt det et nytt liv. I tillegg ble det laget strømuttak til sovealkoven for ekstra fleksibilitet.

Generelt vedlikehold: Det har blitt gjennomført diverse vedlikeholdsarbeid som utbedringer av takvannsledløp og vannlekkasjer fra parkeringsplassen. Dette sikrer at byggets infrastruktur er i god stand.

Fellesområder: Borettslaget har investert i forbedringer av fellesarealene, inkludert nytt porttelefonsystem og flere utleieboder, noe som øker både sikkerheten og tilgjengeligheten for beboerne.

TV/Internett/Bredbånd

OBOS OpenNet overtok levering av internett til Fossheim borettslag høsten 2020. Internett er blir levert på punkt-til-punkt fibernett med en hastighet på opptil 1000 Mbit/s. Internett er dekket gjennom fellesutgiftene, mens TV-tjenester må dekkes av den enkelte beboer.

Gjennom OBOS OpenNet kan beboere bestille TV-tjenester fra RiksTV, Viasat og Nextgentel TV.

Parkering

Borettslaget har 30 utendørs P-plasser, 32 garasjeplasser og 7 mc-plasser i garasje. Andelseiere som ønsker parkeringsplass kan sende en e-post til parkering.fossheim@outlook.com.

Venteliste for P-plasser og garasjeplasser henger på tavlene i 1 og 6 etasje. Parkeringsplassene fordeles ved venteliste og følger ikke leilighet. Leieren av plassen må disponere egen bil og plassen kan ikke fremleies.

-Leie for garasjeplass er kr. 852,-/mnd. Det er et depositum på kr 5 000 for garasjeplass.

-Leie for utendørs parkeringsplass er kr. 426,-/mnd.

-Leie for plass motorsykkle i fellesgarasje er kr. 426,- /mnd.

Borettslaget har tre gjesteparkeringsplasser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

88368035

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Selger opplyser at radiatoren på kjøkkenet vil bli byttet etter visning. For kjøper har ikke dette noe å si annet enn at kjøper får ny radiator ettersom radiatorene er borettslagets ansvar.

Energi

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 700 000

Formuesverdi primær

Kr 902 899

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 431 014

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer oppvarming, varmtvann, Internett (1000/1000), kommunale

avgifter, trappevask, vaktmester, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, drift, avsetning til vedlikehold og betjening av andel fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 649

Andel Fellesgjeld

Kr 409 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

24.09.2024

Kommentar fellesgjeld

Lånenr.: OBBK01-98207579157

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,59%

Restsaldo 34 381 086,- (187 010,- for denne andelen)

Restløpetid: 20 år

Terminer pr. år: 12

Type rente: Flytende

Lånenr.: OBOS01-98207920096

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,59%

Restsaldo 40 852 442,- (222 221,- for denne andelen)

Restløpetid: 26 år og 8 mnd.

Terminer pr. år: 12

Type rente: Flytende

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt oppstilling fra forretningsfører hvor renter og avdrag er spesifisert. Meglerforetaket har derfor måtte foreta en omtrentlig beregning av disse ved bruk av lånekalkulator. Dette kan medføre noe avvik.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 557

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 906

Andel fellesformue

Kr 20 596

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fossheim Borettslag

Organisasjonsnummer

950376635

Andelsnummer

27

Om borettslaget

Andelen er en del av Fossheim Borettslag (org.nr. 950 376 635), bestående av totalt 160 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2023 på kr 575 926,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2023 kr 3 144 706,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av innværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Styrets arbeid 2023-2024:

Parkering - Reduserte ventelister

Ny brøytepartner - Styret har valgt Skandinavisk Utemiljø AS

Pilotprosjekt med bevegelsessensorlamper i garasjer

Nye regler for lagring i garasjer

Installasjon av dørautomatikk til utgangsdørene på sykkelbodene i 5. etasje

Nytt digitalt porttelefonanlegg ble installert i september 2023 fra selskapet Defigo.

Systemet gir også digital nøkkel via app til beboere.

Vann- og avløpsprosjektet ble ferdigstilt høsten 2022

Radiatoranlegg :November 2023 røk kompressoren for trykktanken til radiatoranlegget i forbindelse med en vannlekkasje i anleggets kontrollrom. Dette gjorde at anlegget selv ikke klarte å justere opp og holde på trykket på vannet i anlegget, som igjen førte til at det ikke kom varme i de øverste leilighetene. Over en periode på to uker ble anlegget feilsøkt, lekkasje utbedret og ny kompressor bestilt og installert. I mellomtiden fylte styret på anlegget med vann manuelt.

Lekkasje i takvannsrør: Bygget er konstruert med innvendige avløpsrør for vann fra taket, utført i støpejern. Rørene var utslitte og det har vært lekkasjer.

Takvannsledøpene er nå rehabilitert med strøppelegging i perioden og leilighetene er nå trygge mot lekkasjer fra takvann.

VVS inspeksjonen: VVS inspeksjonen i 2023 avdekket store mangler på radiatoranlegget. Rørene fra varmesentralen til rørstammene opp i leilighetene og flere stoppekraner er over sin beregnede levetid. Disse rørene er også isolert med asbest flere steder og må saneres. Rørene i leilighetene vurderes som gode og med lang gjenværende levetid. I varmesentralen er det også flere elementer som må fornyes. I vintersesongen gikk en kompressor i stykker og ble byttet ut. Det var lekkasje på en sirkulasjonspumpe som ble utbedret. Det er også ulike feil og mangler på radiatorene i leilighetene som må rettes opp før neste fyringssesong. Alt i alt er det et stort og kostnadskrevenende prosjekt å få rettet opp i alle feilene, og Obos-prosjekt er engasjert for å bistå styret med dette. Øvrige VVSanlegg fikk godkjentstempel.

Hybel og fellesrom: Borettslaget disponerer en utleiehybel og fellesrom. Det har vært god utleie på både hybelen og fellesrommet.

Boder: Etter generalforsamlingsvedtak i 2023 ble det igangsatt et prosjekt med å bygge om det gamle kjølerommet i 3 etg. til nye boder for kort og langtidsutleie. Det ble bygget totalt 21 boder.

Vedlikehold av fellesvaskeri.

Internett: Avtalen med Obos Opennet ble inngått høst 2020 og avtaleperioden varer til høst 2023. Styret så ingen grunn til å endre denne situasjonen og videreførte avtalen. Første prisøkning på 20 kr. per leilighet siden avtaleinngåelse trådte i kraft fra 1. april, og vi følger med på utviklingen.

Overgang til Vibbo - Opprydding av digitale løsninger og arkiv.

Prosjekter som bør tas snart

-Nytt gelender utenfor 6. etasje

-Ytterdører / inngangsparti

-Sykkelboder

-Asfaltering og oppmerking av parkeringsplasser

-Maling av korridorer og fellesareal

Planlagte prosjekter

Etablering av elbilladere. Det var oppe på årets generalforsamling etablering av lademulighet i borettslaget. Investeringen tas fra egenkapitalen, og kan påvirke felleskostnaden og/ eller parkeringsleie. Leier av parkering må selv betale ladeboks.

Leverandør står for fakturering til den enkelte. Se øvrige vilkår i de vedlagte tilbudene. Begge leverandører vil komme på generalforsamlingen, ha en kort presentasjon og svare på spørsmål. Se saker til årsmøtet og styrets årsrapport

Nytt låssystem: Styret anbefaler at man utvider nøkkelbrikke-systemet til å omfatte bod-områdene i alle etasjer, sykkelbodene, vaskeriet, garasjedøren i 1. etasje og om mulig fellesbalkongen i 6. etg. Denne investeringen tas fra egenkapitalen og kan påvirke felleskostnadene.

Ny belysning - innvendig og utvendig: Styret mener borettslaget nå bør oppfylle vedtaket fra 2017 med å bytte lamper i korridorene og vaskeriet, men med ny leverandør. Styret anbefaler å samtidig installerer nye lamper i trappeløpet og inngangspartiet i 1. etg. Lampene må ha nøddlys. Investeringen kan tas innenfor budsjettet. Det brukes inntil 300 000 på å bytte belysning.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024:

- 21 nye utleieboder
- Nytt porttelefonsystem (Defigo)
- Utbedring av takvannsledløp
- Utbedring av vannlekkasje fra parkeringsplassen
- Automatikk i dører inn til sykkelgang
- Nye utelamper i 6. etasje

2022:

- Våtromsrehabilitering
- Ventilasjonsvifte
- Fellesrom delvis renovert i november 2022 (malt kjøkken, installert prosjektor og møbler)
- Alle brannslukkere og brannvarslere utskiftet i leiligheter og fellesareal
- Alle vann -og kloakkrør utskiftet

2018:

- LED-lys montert i alle fellesområder

2016:

- Nytt vaskeri

2015:

- Fuktsanering av garasjekjeller

2014:

- Brannsikring og sykkelparkering
- Nye postkasser og malt inngangspartiet

2014 - 2015:

- Ny fasade, nye balkonger, nytt dekke og isolasjon

2012:

- Video-overvåking

2011:

- Rehabilitering av garasjelegget. Nytt overspenningsvern.
- 2010:
- Nytt trykkforsterkeranlegg (som pumper vann opp i etasjene)
- Se årsrapport for tidligere vedlikehold og rehabilitering.

Hjemmeside: <https://vibbo.no/fossheim/om>

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Styrets samtykke må foreligge for å kunne holde dyr, og den som har dyr, må undertegne en spesiell erklæring. Forutsetningen for å kunne holde dyr er videre at de andre beboerne ikke sjeneres, og at dyrene ikke oppholder seg i korridoren. Styret har til enhver tid rett til å begrense dyreholdet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 279 i Oslo kommune. Andelsnr. 27 i Fossheim Borettslag med orgnr. 950376635

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/279:

31.08.1964 - Dokumentnr: 512208 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.10.1964 - Dokumentnr: 514618 - Erklæring/avtale
vedr. begrensninger i utleiemulighetene
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

13.10.1964 - Dokumentnr: 514805 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Thv. Meyersgt.7.
Riktig dgbnr. er 14805/64 - ble ved konvertering til elektronisk grunnbok lagt inn med feil dgbnr..

16.07.1986 - Dokumentnr: 43075 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

06.10.1960 - Dokumentnr: 516558 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:277

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for følgende:

- 1970: Omhandler boligblokk.
 - 12.03.2012: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner. Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
 - 04.06.2015: Oppgradering av rømningsvei - Utskifting av dører - Boligblokk.
 - 25.06.2015: Fasadeendring.
 - 15.08.2022: Utskifting av vann- og avløpsrør i hele bygningen med 160 leiligheter.
 - 26.07.2024: Utskifting av 2 stk. heiser.
- Det foreligger også ekspedisjonsdokument fra byggeåret.

Vei, vann og avløp

Adkomst: Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann: Offentlig.

Tilknytning avløp: Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg (S-2255), anlegg- og riggområde, vannforyningsanlegg og andre sikringssoner (S-5058) og offentlig kjørebane/veigrunn (S-172GO).

Pågående plansaker i nærområdet:

Saksnr. 202315257

Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker i nærområdet:

Saksnr. 201114835

Saken gjelder: Øvre Foss kunstgressbane - Oppføring lyanlegg

Siste bevegelse: 27.05.2024

Saksnr. 201811196

Saken gjelder: Biermannsgate 2 - Oppføring av gjerde

Siste bevegelse: 14.08.2024

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 Prisantydning

409 000 Andel av fellesgjeld

4 109 000 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

7 981 Gebyr avklaring forkjøpsrett

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

9 221 Omkostninger totalt

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 118 221 Totalpris. inkl. omkostninger

4 125 421 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 128 221 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglens vederlag

Det er beregnet provisjon på 1.25% av kjøpesummen

Eierskiftegebyr 6 385,-

Garantipremie/inneståelse 3 000,-

Markedspakke + Fotograf Trond Walsø 22 990,-

Oppgjørshonorar 6 990,-

Opplysninger forretningsfører avg pliktig 2 500,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering 1 490,-

Tilretteleggingsgebyr 22 900,-

Visninger per stk. 3 490,-

Oppdragsansvarlig

Anders Wold

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

anders.wold@aktiv.no

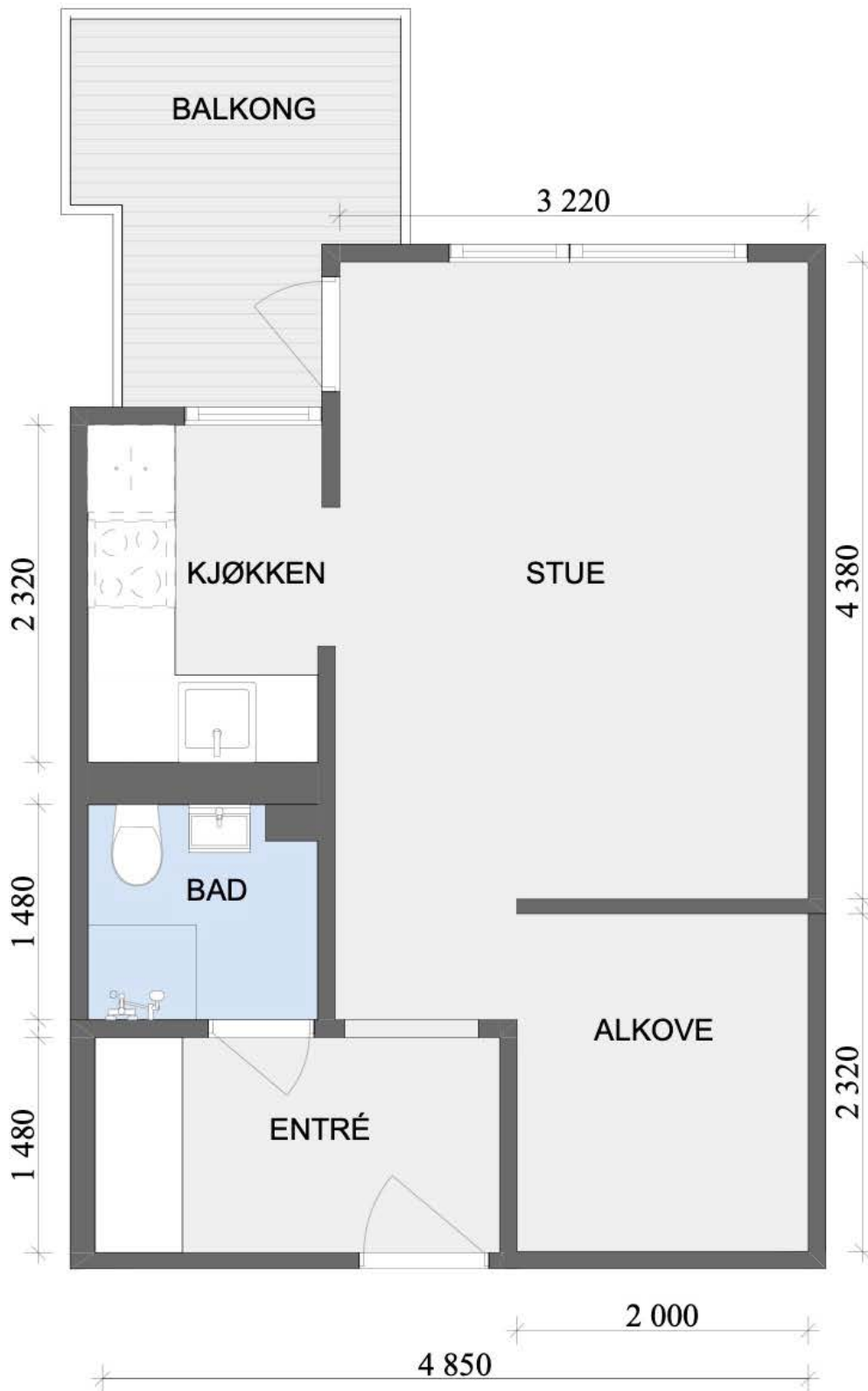
Tlf: 480 96 939

Adrian Gjerlaugsen
Eiendomsmeglerfullmektig
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no
Tlf: 908 44 887

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44
0552 OSLO

Salgsoppgavedato
07.10.2024





Tegningen er en veiledende illustrasjon, og vil ikke være forpliktende.



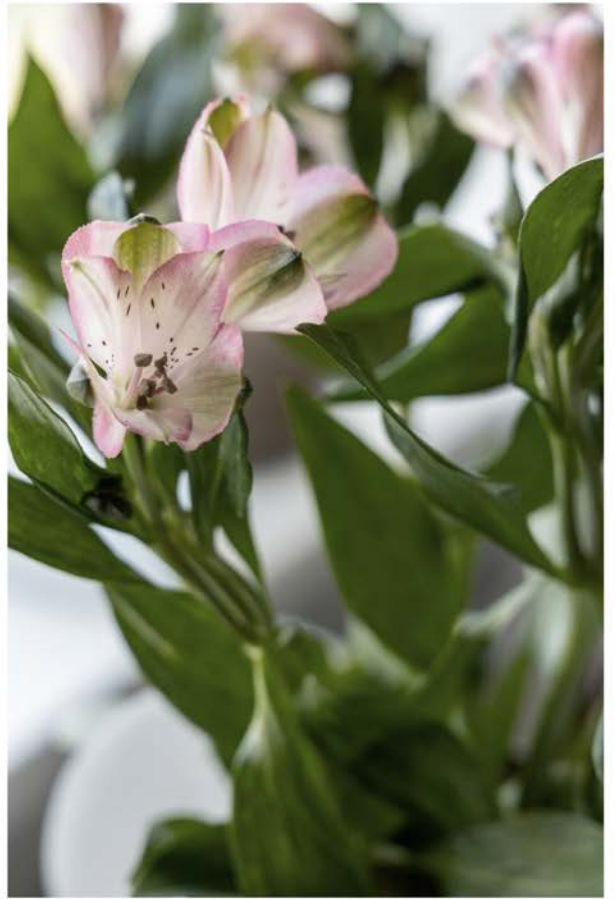








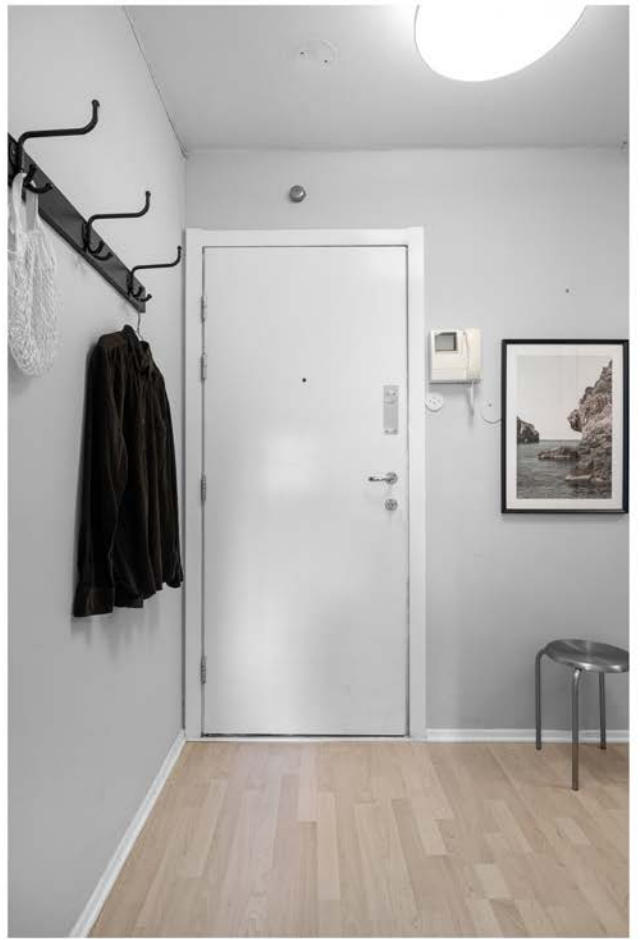


















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008240196	
Selger 1 navn	
Per Lystrup	
Gateadresse	
Thorvald Meyers gate 5	
Poststed	Postnr
OSLO	0555
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008240196

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- Filer
[Sak avsluttet.pdf](#)
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

Leiligheten har Energimerking E - Lysegrønn

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
Per Lystrup	9f0197482447ffbe10757301 8c93bfe7ee7ab1bb	27.09.2024 10:21:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240196

- 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>

Tilstandsrapport

📍 Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 279

Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 27.09.2024

Rapportdato: 28.09.2024

Oppdragsnr.: 18818-1903

Referansenummer: EU5181

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



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.

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 4. etasje, og består av entré, bad, kjøkken, stue og sovealkove.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

Leiligheten

2023:

- Stuen ble malt
- Laget til strømuttak til sovealkove

2022/2021:

- Nytt bad i regi av borettslaget

Fosshem Borettslag

- 2024 - 2024: Etablere infrastruktur til lading av elektrisk kjøretøy i alle parkerings- og garasjeplasser.
- 2024 - 2024: Utvide nøkkelbrikkesystemet til fere fellesdører

Generelt vedlikehold:

- 2023 - 2024: 21 nye utleieboder
- 2023 - 2024: Nytt porttelefonsystem (Defigo)
- 2023 - 2024: Utbedring av takvannsledløp
- 2023 - 2024: Utbedring av vannlekkasje fra parkeringsplassen
- 2023 - 2024: Automatikk i dører inn til sykkelgang
- 2023 - 2024: Nye utelamper i 6. etasje

Våtromsrehabilitering

- 2022 - 2022: OBOS Prosjekt

Generelt vedlikehold

- 2022 - 2022: Ventilasjonsvifte
- 2022 - 2022: Fellesrom delvis renoveret i november 2022 (malt kjøkken, installert prosjektor og møbler)
- 2022 - 2022: Alle brannslukkere og brannvarslere utskiftet i leiligheter og fellesareal
- 2022 - 2022: Alle vann- og kloakkrør utskiftet

- 2018 - 2018: LED-lys montert i alle fellesområder
- 2016 - 2016: Nytt vaskeri
- 2015 - 2015: Fuktsanering av garasjekjeller
- 2014: Brannsikring og sykkelparkering
- 2014: Nye postkasser og malt inngangspartiet
- 2014 - 2015: Fasaderehabilitering
- Ny fasade, nye balkonger, nytt dekke og isolasjon
- 2012: Video-overvåking
- 2011: Garasjeanlegg, overspenningsvern
- Rehabilitering av garasjeanlegget. Nytt overspenningsvern.
- 2010: Nytt trykkforsterkeranlegg
- Nytt trykkforsterkeranlegg (som pumpervann opp i etasjene)
- 2009: Utskiftet reservasjonssystem i vaskeriet

- 2007: Fjernvarme installert
- 2005: Vaskeri, garasjeport
- Det gamle vaskeriet i 3. etasje er omgjort til utleieenhet
- Ny garasjeport til parkeringsgarasje
- 2004: El, vaskeri, lokale, ventil, porttelefon
- Nytt porttelefonanlegg med video
- Automatiske lufterventiler på radiatorer i alle rom i 19. etasje
- Oppussing av felleslokalet i 5. etasje
- Online bookingsystem for vaskeriet
- Utskifting av PCB-holdig lysarmatur
- 2003: Vaskeri, inngang, VVS, døråpner
- Nytt vaskeri. 6 nye vaskemaskiner og 3 nye tørketromler
- Kortbasert betalingssystem
- Oppussing av vaskeriet
- Oppgradering av utendørs inngangspartier i 1. og 6. etasje
- Nytt trykkforsterkeranlegg (som pumper vann opp i etasjene)
- Automatiske luftventiler på radiatorer på alle bad i 19. etasje
- Elektrisk døråpner 6. etasje.
- 2002: Heiser, fyrrom, brannsikring
- Montering av nye heiser
- Isolering av rør og ventiler i fyrrom
- Montering av renseanlegg for radiatorvann
- Utbedring av fuger på takterrassen
- Automatisk overvåkingssystem for leveranse av fyringsolje
- Automatisk kjelvelgersystem i fyrrom
- 10 års kontroll av brannapparater og montering av nye røykvarslere i leilighetene
- 2001: Diverse arbeider
- Rens av avløpsrør
- Utskifting av inngangsdører
- Utskifting av hovedtavle
- Rengjøring av ventilasjonsanlegg
- Oppussing av vaktmesterleilighet
- 2000: Tak, låser, sykkelbod, heis Takreparasjon
- Nøkkelssystem
- Dør til sykkelbod
- Vikling av heismotor
- 1999: Rehabilitering, oppussing
- Gulvbelegg i alle korridorer og i heisene
- Korridorer og trapper malt
- Rehabilitering av oljetank
- Nytt kabelanlegg
- Pålagt oppgradering av heisene
- Innvendig oppussing av heisene
- Tredører pusset opp
- Vaskeriet malt i 3. etg
- Fyrrommet isolert mot varmetap
- 1998: Kjøkken, sykkelstall
- Nytt kjøkken i fellesrom, oppussing av sykkelstall
- 1997: Inngangspartier, hovedtrapp, heiser
- Inngangspartier og hovedtrapp pusset opp.
- Hovedreparasjon heiser.
- 1996: Ny garasjeport
- 1995: Ny kloakkpumpestasjon og nye heiskabler

Beskrivelse av eiendommen

- 1992: Dører, vinduer, inngangsparti
- Nye vinduer og verandadører. Nytt inngangsparti i 6. etg. + ny dør i 5. etg.
- 1990: Nye dører inngangsparti i 1. og 6. etg
- 1989: Fyringsanlegget
- Modernisert fyranlegg, oljekjele og installert El-kjele."

Leilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med papp. Trapper i betong. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskeupe. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entredør. Vestvendt balkong på ca. 5 kvm med adkomst fra stue.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater og panel. Takflatene består av malte takflater. Hvit glatt baderomsdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite glatte/profilerte fronter, benkeplater i heltre, oppvaskkum i porselen, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i plast og stål. Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventil på yttervegg. Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme, samt varmekabler på badet. Automatsikringer i sikringssskap plassert i gang/fellesareal. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Fossheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 376 635. Borettslaget ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og har følgende adresse: Thorvald Meyers gate 5. Borettslaget består av 160 andelsleiligheter, fordelt på høyblokk og lavblokk. Tomten er på 3013,3 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 225-279. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær, parkeringsarealer m.m. Fellesvaskeriet ligger i 4. etasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

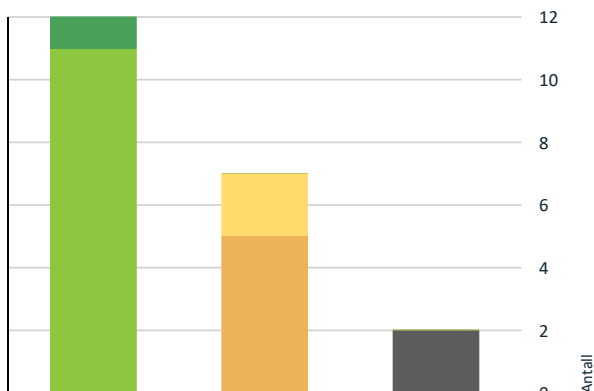
Leilighet

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

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. Det er etablert en vegg i boligen til fordel for en separat alkovedel. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

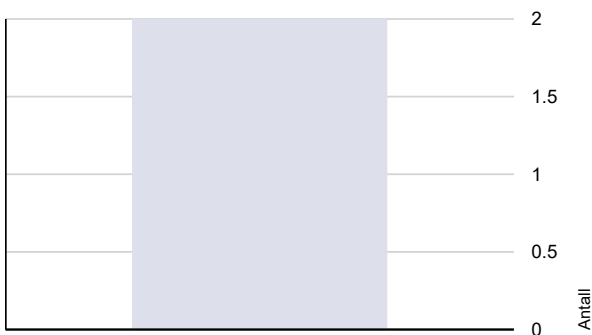
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1966

Kommentar
Første innflytting i borettslaget i følge opplysninger hentet fra årsberetningen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 1992, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og balkongdøren er overskredet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entredør fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand, men med skade. Mer enn halvparten av forventet levetid på døren er overskredet. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 5 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong med værslitte overflater. Det ble registrert sprekkdannelse på enkelte av fasadeplatene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvflatene består av laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater og panel. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv med bruksslitasje, slitasje og med fuktskjolder. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen. Riss- og sprekkdannelse på enkelte av overflatene. I slike bygninger av denne alderen må dette påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.

! TG 2 Innvendige dører

Hvit glatt baderomsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dør byggeperioden med svelling på nedre del.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting/utbedring av døren må påregnes ved et eierskifte.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Ifølge opplysninger gitt av eier ble badet pusset opp i 2021/2022 i regi av borettslaget. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist for takstmannen men er normalt utarbeidet da badet er utført i regi av entreprenør som er engasjert av borettslaget og som har krav til og ha interne kvalitetssystemer. Da dokumentasjon på utførelse ikke er fremvist for takstmannen har undertegnede derfor ikke kjennskap til badets utførelse bak synlige flater.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

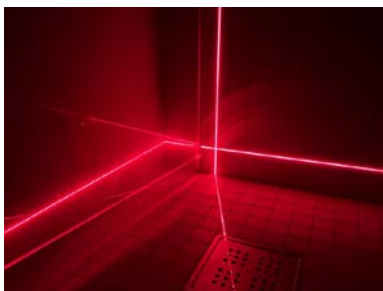
TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.



Kontroll av sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og belysning.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avtrekk via mekanisk anlegg.

4. ETASJE > BAD

TG 11 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilleggende vegg mellom bad og tilstøtende rom er antatt i mur eller betong.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite glatte/profilerte fronter, benkeplater i heltre, oppvaskum i porselen, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning med bruksslitasje/slitasje, fuktskjolder på laminatgulv, benkeplater med merker, sprekker og med svelling.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

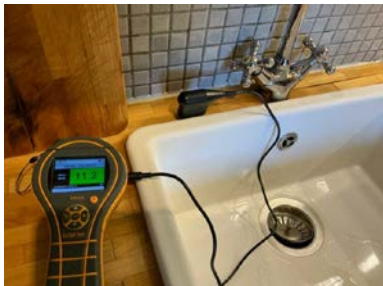
- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring/utskifting av kjøkkenet må påregnes.

Tilstandsrapport



Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringdagen.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk anlegg. Kjøkkenventilator med kullfilter. Ventil på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.



Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og stål.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventil på yttervegg.

TG IIJ Varmesentral

Tilstandsrapport

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme. På forespørsel har eier opplyst at radiatorene fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre radiatorer fra byggeperioden.

Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedrings tiltak ut i fra at radiatorene fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Automatsikringer i sikringskap plassert i gang/ fellesareal. Varmekabler på badet.

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

Ja



Automatsikringer i sikringskap plassert i gang/ fellesareal.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsrapport

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

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
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

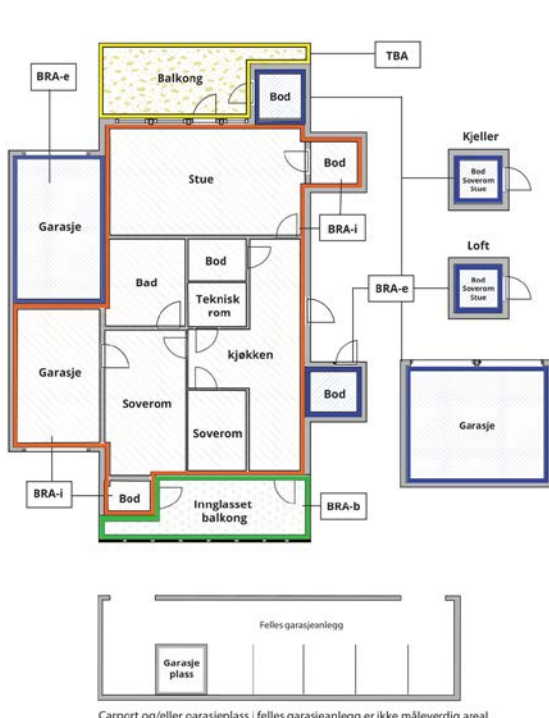
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 garasjeplass 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	32			32	5
1. etasje		2		2	
SUM	32	2			5
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré , Bad , Kjøkken , Stue , Sovealkove		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,25 - 2,5 M.

Fellesareal:

Bod i 1. etasje på ca. 2 kvm, merket "412". Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. Det er etablert en vegg i boligen til fordel for en separat alkovedel. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

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: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	32	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.9.2024	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Per Lystrup	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	279		0	3013.3 m ²	I følge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Thorvald Meyers gate 5

Hjemmelshaver

Fosshem Borettslag. Orgnr: 950 376 635.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
412/Fosshem Borettslag	950376635	412	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Per Lystrup

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på øvre del av Grünerløkka i Oslo sentrum i etablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av forretning-, blokk- og bygårdsbebyggelse. Adkomst til boligen fra Thorvald Meyers gate via felles oppgang med heis. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både trikk og buss like i nærheten. Gangavstand til bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Ringnes Park senter med Ringen kino, Dælenenga idrettsanlegg, Birkelunden, Olaf Ryes plass, Grünerhagen Park og Akerselva med rekreasjonsmuligheter ligger i nærheten. Kort vei til sentrale deler av Oslo sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon.

Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Fossheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 376 635. Borettslaget ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og har følgende adresse: Thorvald Meyers gate 5. Borettslaget består av 160 andelsleiligheter, fordelt på høyblokk og lavblokk. Tomten er på 3013,3 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 225-279. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær, parkeringsarealer m.m. Fellesvaskeriet ligger i 4. etasje.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/fossheim/om> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med pusset og malt fasade. Yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med papp. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Trapper i betong. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskeupe.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring.

Avtalenr

88368035.

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles polise i borettslaget. Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring		Datert 27.09.2024.	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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/EU5181>

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



Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Per Lystrup
Thorvald Meyers gate 5
0555 OSLO

Saksnummer	5381264
Pinkode	1106
Dokumentdato	05.03.2024
Kontrolldato	05.03.2024
Målnummer	7359992898598665
Inspektør	Tommy Teigen
Nettkunde	Per Lystrup
Adresse	

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 05.03.2024 i Thorvald Meyers gate 5, etasje 04, leilighet 0412, 0555 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Til stede ved kontroll: Per Lystrup

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5381264.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Tommy Teigen
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

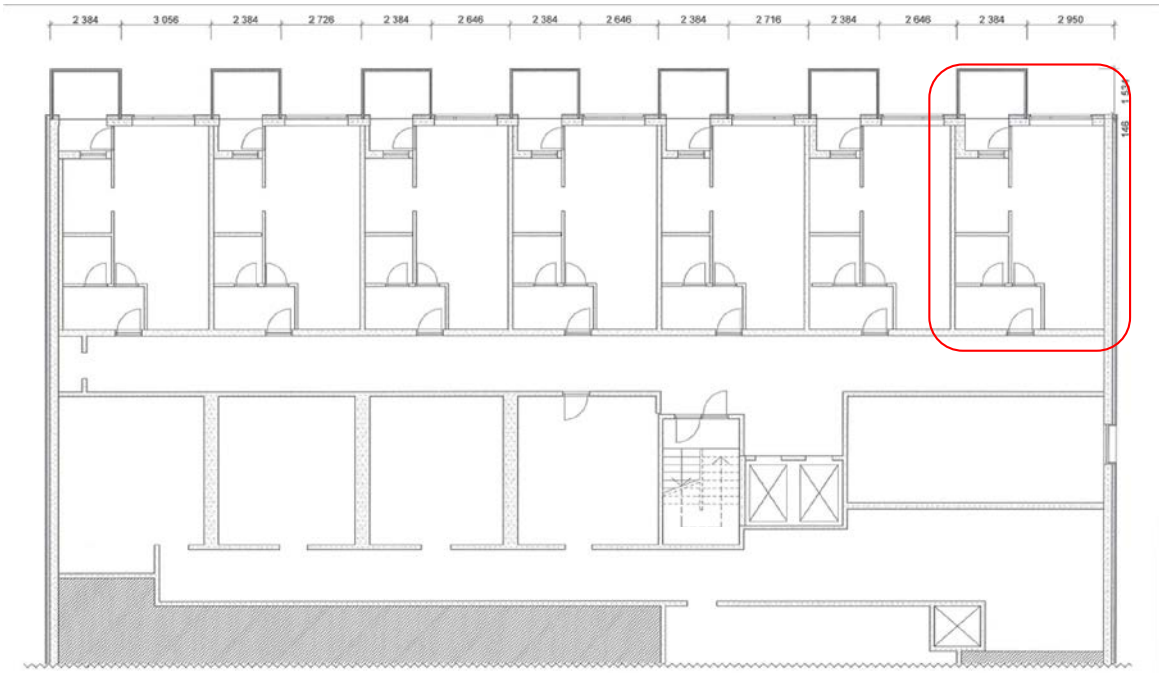
Mer om elsikkerhet kan leses på <https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia>

Definisjoner:**Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.



Etasje 2-4, ny sit. 1:100

	Prosjekt: 2013 073 Byggher: Fosshelm BRL Fosshelmsveien 5 Enebygges Arkitektkontor AS P.O. BOX 10000, 0403 KJELLER, N-0403	Type: EB Prosjekt Adresse: Fosshelm BRL, Fesaderehab. Tiv. Kjøystgt. 5	Type: 2-5. Etasje ny sit.	Arkitekt: JAK Dato: 05.12.2013 Tegning: A20-2.1
	Sign.: _____ Dato: _____ Beskrivelse: _____ Sign.: _____	Sign.: _____ Dato: _____	Sign.: _____ Dato: _____	Sign.: _____ Dato: _____

Nabolagsprofil

Thorvald Meyers gate 5 - Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Biermanns gate Linje 11N, 12N	2 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	37 min

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	1 min 0.1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	7 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	19 min 1.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	24 min 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Hersleb videregående skole	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

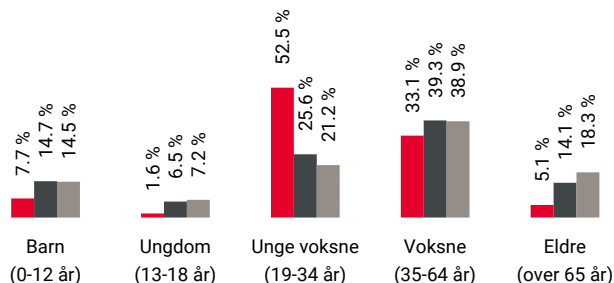
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringnes park/Sagene bad	1 778	1 183
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	3 min 0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	5 min 0.4 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Toftes Gate Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Meny Ringnes Park	4 min



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



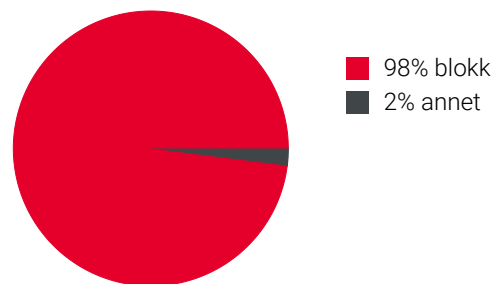
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Sagene skole	1 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, squash	0.1 km	
⚽ Øvre Foss kunstgressbane	4 min	🚶
Fotball	0.3 km	
🏸 Sagene Squash Senter	4 min	🚶
🏸 SATS Ringnes Park	4 min	🚶

Boligmasse



«Trivelig område avskjermet fra trafikkstøy med Akerselva som nærmeste nabo»

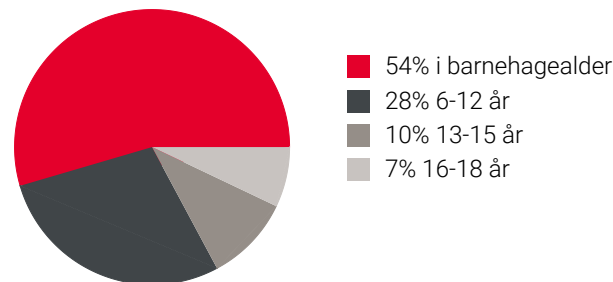
Sitat fra en lokalkjent



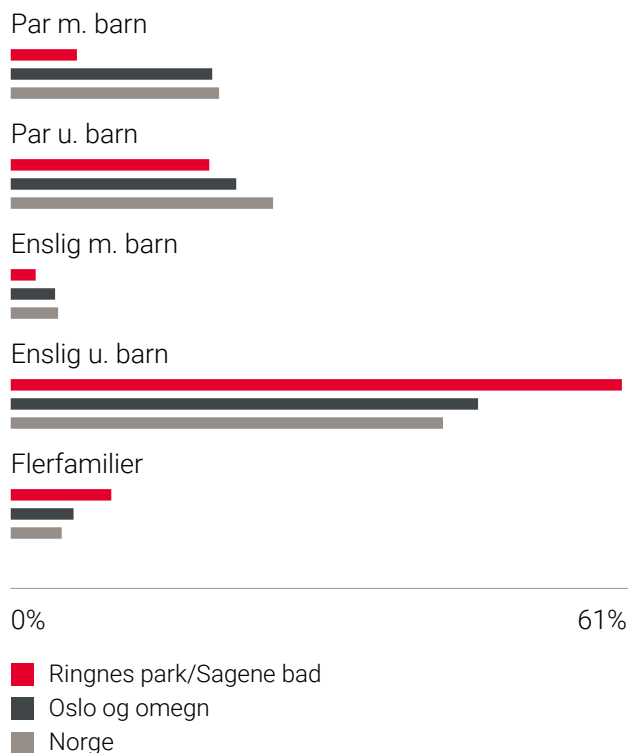
Varer/Tjenester

📦 Kiellands Hus	9 min	🚶
🏪 Apotek 1 Ringnes Park Senter	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

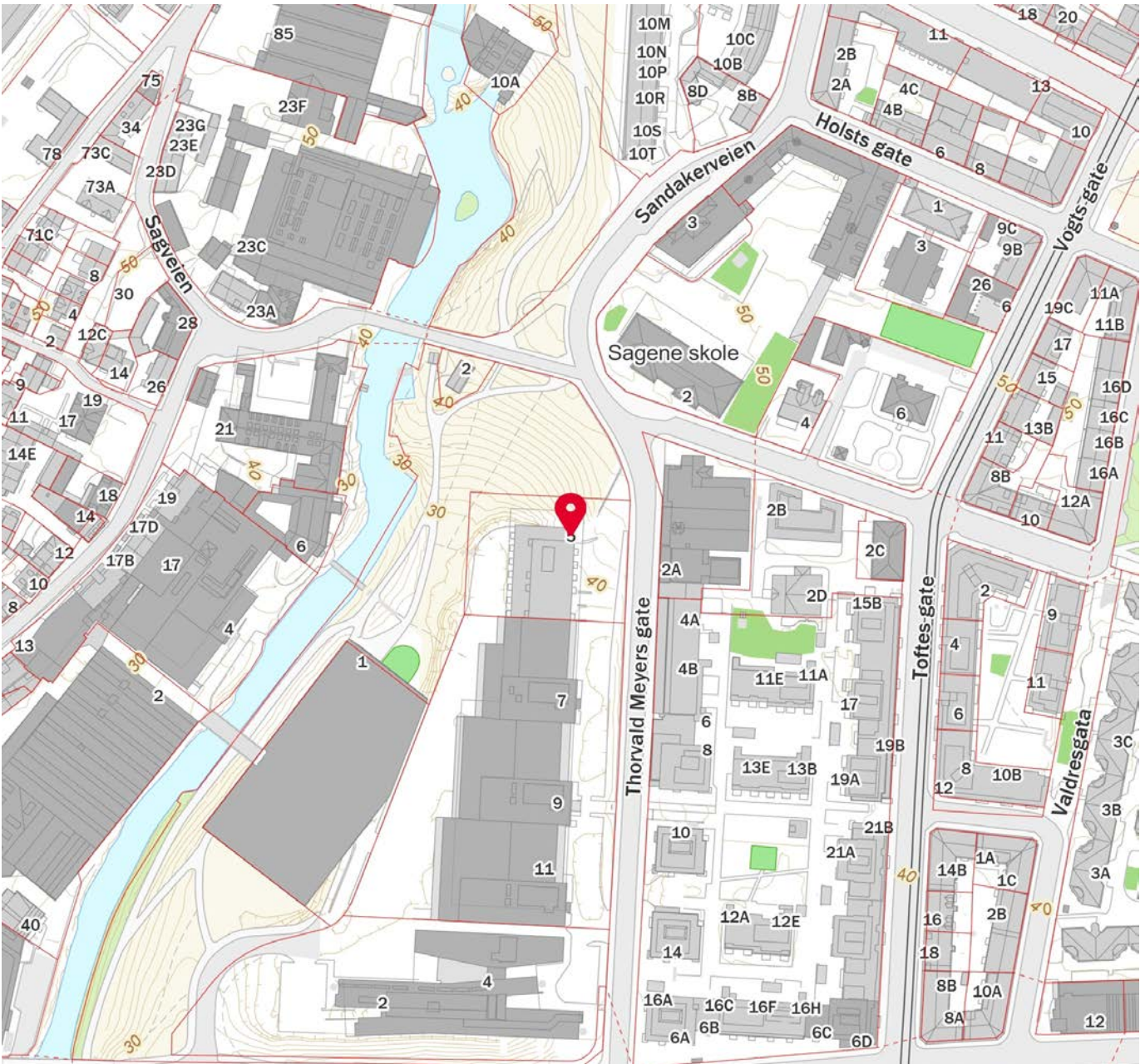


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 248

Fossheim Borettslag

Velkommen til årsmøte i Fossheim Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2024 kl. 18:00, Fellesrom i 5. etasje, Fossheim Borettslag.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Sak fra styret: Vedtektsendringer
7. Fastsettelse av honorarer
8. Sak fra styret: Anlegg for elbillading
9. Sak fra styret: Solcelleanlegg på taket
10. Sak fra styret: Nøkkelbrikkesystem for flere fellesdører
11. Sak fra styret: Ny belysning - innvendig og utvendig
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Fossheim Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Som sparetiltak foreslår styret at styreleder er møteleder i år, i stedet for å leie inn OBOS.

Forslag til vedtak

Inger Marie Skinderhaug velges til møteleder.

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

De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter godkjennes som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollfører og protokollvitner

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.

Styret foreslår at det velges to andelseiere til protokollførere.

Forslag til vedtak

Anne Solheim, OBOS velges som protokollfører. XX og XX signerer protokollen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets overskudd til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport godkjennes. Årets overskudd overføres til reduksjon av udekket tap.

Vedlegg

1. 0248 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Sak fra styret: Vedtektsendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedlagt ligger utkast til vedtekter med de foreslåtte endringene. De gjeldende vedtektene uten tilleggene ligger på Vibbo.

- Tilleggsforslag for å tydeliggjøre ansvar.

§ 5-1 (4) *Andelseier plikter å påse at boligen er utstyrt med et nødvendig antall brannvarslere og brannslukkingsutstyr.*

- Tilleggsforslag for å avklare at det ikke skjer automatisk om noen i styret flytter eller trekker seg.

§ 8-1 (1) *Varamedlemmer kan settes inn som styremedlemmer ved styrets flertall, om styremedlemmer trekker seg eller flytter.*

- Tilleggsforslag for å bedre driften av borettslaget på lang sikt (i trå med dagens rutine).

§ 8-2 (3) *Styret har ansvar for at protokoller, saksdokumenter, kontrakter, dokumentasjon av vedlikehold osv. er forsvarlig lagret og tilgjengelig for kommende styrer.*

- Endringsforslag for å oppdatere i trå med gjeldende rutine etter overgangen til Vibbo.

§ 8-2 (4) Hovedkommunikasjonskanal med beboerne er Vibbo. Borettslagets e-post er Styret.fossheim@outlook.com. Personlige e- postadresser eller chatteforum skal ikke brukes til borettslagets kommunikasjon. E-post som vedrører styrevervet og som mottas på en privat e-postadresse skal videresendes til borettslagets system og besvares derfra.

- Tilleggsforslag som følge av endring i borettslagsloven.

§ 9-3 (3) Årsregnskapet, eventuell årsmelding og revisjonsmeldingen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

Styrets innstilling

Ingen av forslagene har reelle konsekvenser - alle forslagene er i trå med hvordan ting i praksis er i dag. Se vedlegg i saken side 36 - 46.

Forslag til vedtak

Vedtektene revideres iht. endringene.

Vedlegg

2. 240429 Forslag til endringer vedtekter Fossheim borettslag (1) (1).pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås videreført.

Det foreslås også å sette av inntil 20 000 kr til å honorere valgkomité, velferdskomité og ev. andre komitéer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000 kr. Andre honorarer settes til 20 000.

Sak 8

Sak fra styret: Anlegg for elbillading

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med virkning fra 1. januar 2021 ble det nye bestemmelser i borettslagsloven og eierseksjonsloven som regulerer andels- og seksjonseiers rett til å få etablert ladepunkt i borettslaget eller sameiet. I Fossheim har slik tilrettelegging vært utsatt for å se hvor mye strøm som er tilgjengelig etter at alle badene fikk varme i gulvene. Vann- og avløpsprosjektet er ferdigstilt, og vi har hatt en vinter med økt strømforbruk med nye bad.

OBOS Prosjekt har på vegne av styret utredet mulighet for ladeanlegg for elbil i Fossheim og har konkludert med at det er nok strøm tilgjengelig.

Det er innhentet to tilbud til anlegg.

Tilbud 1 fra MER (eid av Statkraft).

Dette tilbudet innebærer at borettslaget betaler og eier anlegget selv. MER bygger og kan drifte og administrere anlegget. Vi bestemmer selv om vi vil bytte strømleverandør i fremtiden. I dette tilbudet investerer vi kr. 1 104 370,00 inkl. mva. i eget anlegg. Dette vil gi elbil-lading på alle faste parkerings- og garasjeplasser.

Styret har søkt om tilskudd fra Oslo kommune, og fått tilslag på å få dekket kr. 464 000,00 til en slik løsning.

Engangs totalinvestering for borettslaget: Kr. 640 370,00 inkl. mva.

Tilbud 2 fra ANEO, (Norges største leverandør til borettslag og sameier):

ANEO bygger og drifter anlegget på leiebasis for kr. 7800.00 inkl. mva. pr. måned, altså kr. 93 600,00 pr. år.

På visse vilkår kan anlegget kjøpes ut av borettslaget.

Totalinvestering for borettslaget: Kr. 93 600,00 pr. år inkl. mva. Det gis ikke tilskudd fra kommunen på leieanlegg.

Gjeldende for begge tilbydere

Investeringen tas fra egenkapitalen, og kan påvirke felleskostnaden og/ eller parkeringsleie. *Leier av parkering* må selv betale ladeboks. Leverandør står for fakturering til den enkelte.

Se øvrige vilkår i de vedlagte tilbudene. Begge leverandører vil komme på generalforsamlingen, ha en kort presentasjon og svare på spørsmål.

Styrets innstilling

Gitt lovpålegget mener styret det er bedre å foreta en engangsinvestering og kjøpe anlegget - alternativ 1, enn å gå inn i en leiesituasjon. I løpet av fem- seks år vil det lønne seg å velge denne løsningen. I alternativ 1 vil vi også fritt kunne velge strøm- og ladeboksleverandør - noe som kan gi besparelser på lang sikt. At vi har fått tilslag på tilskudd fra kommunen er også tungtveiende. Se vedlegg i saken side 47 - 62.

Forslag til vedtak

Det brukes inntil 650 000 kr på å etablere infrastruktur til lading av elektrisk kjøretøy i alle parkerings- og garasjeplasser.

Vedlegg

3. Elbil mulighetsstudie.pdf
4. Fossheim Borettslag - Mer - tilbud ladeanlegg.pdf
5. ANEO - Fossheim-Borettslag-1-7196503.pdf

Sak 9

Sak fra styret: Solcelleanlegg på taket

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ble på forrige generalforsamling bedt om å utrede solscellepanel på taket.

Etter beregninger fra Fjordkraft har taket på Fossheim plass til solcellepaneler som kun produserer 2 883 kWh per år. Dette til en kostnad inkl. montering på kr. 219 366 eks. mva. Dette blir da Kr. 274 207,50 totalt inkl. mva. Av dette kan Enova dekke 30 prosent i tilskudd, dette utgjør kr. 82 262,25. Endelig kostnad etter støtte fra Enova blir da kr. 191 945,25 inkl. mva.

2883 kWh tilsvarer årlig forbruk for en leilighet på 40 kvadratmeter, der varme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene, eller kr. 2 883,90 per år ved en strømpris på 90 øre pr. kWh. inkl. nettleie. Med en slik besparelse vil anlegget først være nedbetalt etter over 60 år.

OBOS Prosjekt fraråder solceller på dette taket gitt for liten overflate og for liten fortjeneste.

Det ville også kommet kostnader til vedlikehold og renhold, investering av stigeledning ned til hovedtavle og nytt takbelegg.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke anskaffelse av solcelleanlegg på taket av Fossheim borettslag nå, gitt veldig liten/ingen fortjeneste.

Forslag til vedtak

Det investeres ikke i solcelleanlegg på taket.

Sak 10

Sak fra styret: Nøkkelprikkesystem for flere fellesdører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Datamaskinen som administrerte det lokalt styrte SALTO-systemet (nøkkelprikke-systemet) krasjet i november 2023. Siden har det ikke vært mulig å opprette nye nøkkelprikker, eller sperre gamle. Styret har i samråd med leverandøren forsøkt å få systemet opp å gå uten hell. Det eksisterende systemet fungerer så lenge beboere beholder sine brikker, men det er både et sikkerhetsproblem at mistede nøkler ikke kan sperres, og et

tilgangsproblem at nye brikker ikke kan lages. Systemet må også byttes til et online-system som driftes eksternt, men som også fungerer uten internettilkobling ved ev. strømbrudd eller andre hendelser.

Selve utbyggingen av systemet er nødvendig drift og vedlikehold, og trenger ikke behandles av generalforsamlingen. Men når vi uansett må gjøre noe med nøkkelbrikkesystemet så ønsker styret at generalforsamlingen samtidig vurderer å utvide systemet til å omfatte flere felles-dører i borettslaget. Det nåværende systemet som blir byttet ut omfatter inngangene i første, femte og sjette etasje, hybelen, fellesrommet, en av boddørene i 3. etg og postrommet i 1. etasje.

I forbindelse med utbyggingen ser også styret det hensiktsmessig å utvide systemet til å omfatte flere fellesdører i borettslaget. Dette gjelder bodområdene i alle etasjer, sykkelbodene, vaskeriet og garasjedøren i 1. etasje. Vi undersøker også muligheten for brikkelås til fellesbalkongen.

Ved utbygging av alle låser samtidig er prisen per lås ca 7200 kr eks. mva, ferdig montert. Ved utbygging av låser hver for seg er prisen per lås ca 11 000 kr eks. mva.

Styrets innstilling

Styret finner det hensiktsmessig å utvide nøkkelbrikke-systemet til å omfatte flere fellesdører. Dette vil både lette situasjonen for beboerne og øke sikkerheten. Det vil også bli enklere å administrere tilganger i blokka. Det online systemet vil også gjøre det effektivt å sperre brikker slik at vi hindrer tilgang for uvedkommende i blokka. Det er mye som tyder på at det er nøkler (og muligens brikker) på avveie, etter flere innbrudd i bodområde uten nye synlige skader på dører. Nye universalnøkler er dyre i innkjøp og blir ikke sperret ved tap.

Tidligere generalforsamlinger har også ytret ønske om nøkkelbrikke-system til sykkelbodene. Jo flere låser vi kjøper inn, jo lavere blir prisen per lås. Styret ser det derfor hensiktsmessig å også installere nye brikkesere på flere dører når vi først må bytte ut det eksisterende systemet. Styret mener at nye brikkesere på flere felles dører vil heve sikkerheten i bygget betraktelig, og samtidig forenkle tilgangs- og nøkkeladministrasjonen for både beboere og styret.

NB: Det pågår arbeid med å bytte ut gamle branndører. De fleste av dørene vi foreslår å installere SALTO-låser på er branndører. Når vi bytter branndører må vi også installere nye låser i disse fordi frarådes av brannsikkerhetshensyn å installere gamle låskasser i de nye dørene. Vi må derfor uansett kjøpe nye låser til de nye branndørene, og det er fornuftig å kjøpe digitale låser når vi først skal kjøpe låser.

Nytt låssystem påvirker ikke Defigo-porttelefonsystemet.

Styret anbefaler at vi utvider nøkkelbrikke-systemet til å omfatte bodområdene i alle etasjer, sykkelbodene, vaskeriet, garasjedøren i 1. etasje og om mulig fellesbalkongen i 6. etg. Denne investeringen tas fra egenkapitalen og kan påvirke felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Det brukes inntil 90 000 kr på å utvide nøkkelbrikkesystemet til flere fellesdører.

Sak 11

Sak fra styret: Ny belysning - innvendig og utvendig

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2017 ble det vedtatt å bytte belysning i hele blokka utenom bodområder og vaskeri. Dette ville blant annet redusere strømutfgiftene (se sak fra 2017). Det ble så installert i en etg. (4.) for å teste en løsning. I forbindelse med heisprosjektet ble vi pålagt å sette opp nødlys ved alle trappeløp og heisene. Saken har så vært utsatt til etter vann- og avløpsprosjektene.

Lampene som ble innsatt som test i 4. etg. vurderes ikke som en god nok løsning å installere i alle etg. Styret har derfor kontaktet andre leverandører for nye tilbud.

Bytte av belysning i trappeoppganger og alle korridorer i 19 etasjer.

Lightmakers er en totalleverandør av belysning og lyskonsepter, og tilbyr skreddersydde løsninger på belysning og elektromontasje. De har og en partneravtale med OBOS. De skreddersyr lysplaner som de mener vil gi bedre fremkommelighet og navigering i bygget, samt øke trivsel og trygghet.

Alle armaturene vil bli levert med sensorstyring. Dette optimaliserer energibesparelsen og levetiden på anlegget. Alle armaturene leveres i IP65. (Dette er standarden som er anbefalt både utendørs og innendørs.) Alle produktene fra Lightmakers er for omgivelsestemperaturer fra -30 grader til + 40 grader og er IP65-66 og IK08-10 klassifisert. Det vil si at de er motstandsdyktige med tanke på skader og uhell og den er helt tett sånn at den holder insekter, støv og vann ute. Med det vil armaturene kunne leve mye lengre og man slipper ekstra vedlikehold. Armaturene er med integrert LED lyskilde og er av resirkulerbart materiell som gjør at anlegget bærekraftig og vedlikeholdsfritt.

Styrets innstilling

Styret mener vi nå skal oppfylle vedtaket fra 2017 med å bytte lamper i korridorene og vaskeriet, men med ny leverandør. Styret anbefaler at vi samtidig installerer nye lamper i trappeløpet og inngangspartiet i 1. etg. Lampene må ha nødlys. Se vedlegg i saken side 63 - 65.

Investeringen kan tas innenfor budsjettet.

Forslag til vedtak

Det brukes inntil 300 000 på å bytte belysning.

Vedlegg

6. Fossheim Borettslag - tilbudsnr 9343 1.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joanna Natalia Gaudyn

Valgkomitéens innstilling

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Gudmund Bolstad Skjær**
Valgkomitéens innstilling
- **Julie Gårderløkken**
Valgkomitéens innstilling
- **Marthe Bøe Ludvigsen**
(Valgkomitéens innstilling: 1. vara)

Kjære naboer,

Jeg ønsker å stille til valg som styremedlem hos oss. Til vanlig jobber jeg som konsulent innen data og analyse. Her har jeg erfaring med å løse komplekse problemer, der jeg bruker mye tid på oppfølging, ta beslutninger samt utarbeide og følge opp prosjektplaner. Denne erfaringen, sammen med en god arbeidskapasitet, gjør meg til en god kandidat for å håndtere ulike utfordringer og oppgaver som styremedlem.

Jeg brenner for å skape et trivelig miljø i blokka vår, og ønsker å gi tilbake til fellesskapet som har gitt meg mye glede og trivsel. Jeg flyttet inn i 2023, og har på kort tid blitt veldig glad i blokka og folkene som bor her. Dere er veldig gode, og det gjør meg trygg og glad å kunne bo i en så bra blokk!
Jeg tror på å lytte på beboernes bekymringer og ideer, og jeg vil jobbe for å sikre åpen og gjennomiktig kommunikasjon mellom styret og beboerne. Jeg ønsker å jobbe sammen med dere alle for å oppnå våre mål, for å forbedre fellesskapet og øke livskvaliteten for alle beboere.

Jeg håper dere vil gi meg tilliten for å gjøre vårt borettslag til et enda bedre sted å bo.

Med vennlig hilsen,
Marthe

Valg av 1 supplerende styremedlem (ved valg av joanna som styreleder) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som supplerende styremedlem (ved valg av joanna som styreleder):

- **Sigurd Frodeson Meisfjord**
Valgkomitéens innstilling.
Valgkomiteen foreslår at Sigurd Frodeson Meisfjord supplerer hennes styreplass for 1 år, dersom Joanna Natalia Gaudyn blir valgt til styreleder. Skulle en annen person enn Joanna bli valgt til styreleder, rykker Sigurd Frodeson Meisfjord inn øverst på listen over foreslåtte styremedlemmer.

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

- **Jens Harald Kielland**
3. vara, Valgkomitéens innstilling.
- **Karl August Skaftnes**
2. vara, Valgkomitéens innstilling.
- **Marthe Bøe Ludvigsen**
(Valgkomitéens innstilling: 1. vara)

Kjære naboer,

Jeg ønsker å stille til valg som styremedlem hos oss. Til vanlig jobber jeg som konsulent innen data og analyse. Her har jeg erfaring med å løse komplekse problemer, der jeg bruker mye tid på oppfølging, ta beslutninger samt utarbeide og følge opp prosjektplaner. Denne erfaringen, sammen med en god arbeidskapasitet, gjør meg til en god kandidat for å håndtere ulike utfordringer og oppgaver som styremedlem.

Jeg brenner for å skape et trivelig miljø i blokka vår, og ønsker å gi tilbake til fellesskapet som har gitt meg mye glede og trivsel. Jeg flyttet inn i 2023, og har på kort tid blitt veldig glad i blokka og folkene som bor her. Dere er veldig gode, og det gjør meg trygg og glad å kunne bo i en så bra blokk!

Jeg tror på å lytte på beboernes bekymringer og ideer, og jeg vil jobbe for å sikre åpen og gjennomsiktig kommunikasjon mellom styret og beboerne. Jeg ønsker å jobbe sammen med dere alle for å oppnå våre mål, for å forbedre fellesskapet og øke livskvaliteten for alle beboere.

Jeg håper dere vil gi meg tilliten for å gjøre vårt borettslag til et enda bedre sted å bo.

Med vennlig hilsen,
Marthe

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Johannes Anker
Valgkomitéens innstilling.
- Katarzyna Eliza Jarkowska
Valgkomitéens innstilling.

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Gudmund Bolstad Skjær
Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Katarzyna Eliza Jarkowska
Valgkomitéens innstilling
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Marie Skinderhaug	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Knut Gunnar Borgmo	Thorvald Meyers Gate 41
Styremedlem	Joanna Natalia Gaudyn	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Nora Therese Løvås	Thorvald Meyers Gate 5
Styremedlem	Sigurd Frodeson Meisfjord	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Katarzyna Eliza Jarkowska	Thorvald Meyers Gate 5
Varamedlem	Jens Harald Kielland	Thorvald Meyers Gate 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Sigurd Frodeson Meisfjord Thorvald Meyers Gate 5

Varadelegert
Joanna Natalia Gaudyn Thorvald Meyers Gate 5

Valgkomiteen

Johannes Anker Thorvald Meyers Gate 5

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: styret.fossheim@outlook.com

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Fossheim Borettslag

Borettslaget består av 160 andelsleiligheter.

Fossheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376635, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 279

Første innflytting skjedde i 1966. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Fossheim Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fossheim Borettslag.

Lån

Fossheim Borettslag har 2 lån i OBOS-banken. Løpende rente 5,45 % ved årsslutt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr. 203 000 for 2024.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fossheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 16. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FOSSHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 599 364	2 273 105	4 599 364	3 144 706
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		575 926	-13 732 634	-1 001 207	-1 341 661
Tilbakeføring av avskrivning	15	7 580	7 581	0	0
Fradrag for rehabilitering	15	-278 256	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	18 200 000	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		5 000	17 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 757 193	-2 157 829	-2 019 000	-1 620 000
Red. annen langs. gjeld		-2 500	-7 500	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-5 215	-859	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 454 658	2 326 259	-3 020 207	-2 961 661
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 144 706	4 599 363	1 579 157	183 045
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 031 448	5 458 370		
Kortsiktig gjeld		-886 742	-859 007		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 144 706	4 599 363		

FOSSHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 728 405	9 586 914	9 727 000	10 558 339
Andre inntekter	3	272 166	155 246	0	55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 000 571	9 742 160	9 727 000	10 613 339
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 170	-42 300	-46 500	-50 000
Styrehonorar	5	-350 000	-300 000	-300 000	-350 000
Avskrivninger	15	-7 580	-7 581	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 000	-11 375	-8 500	-10 000
Andre honorarer		-20 000	0	-30 000	0
Forretningsførerhonorar		-191 275	-183 565	-192 150	-203 000
Konsulenthonorar	7	-103 739	-22 828	-40 000	-50 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-1 222 763	-16 978 416	-2 500 000	-2 965 000
Forsikringer		-577 511	-526 133	-550 000	-606 000
Kommunale avgifter	9	-930 102	-764 761	-904 000	-1 074 000
Energi/fyring	10	-1 381 717	-1 629 990	-1 265 000	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-362 880	-362 880	-560 000	-380 000
Andre driftskostnader	11	-700 643	-842 589	-854 500	-865 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 944 380	-21 704 418	-7 282 650	-7 835 000
DRIFTSRESULTAT		4 056 191	-11 962 258	2 444 350	2 778 339
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	95 997	63 089	0	0
Finanskostnader	13	-3 576 262	-1 833 465	-3 445 557	-4 120 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 480 265	-1 770 376	-3 445 557	-4 120 000
ÅRSRESULTAT		575 926	-13 732 634	-1 001 207	-1 341 661
Overføringer:					
Udekket tap		0	-13 732 634		
Reduksjon udekket tap		575 926	0		

FOSSHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	38 148 879	37 870 623
Tomt		268 991	268 991
Andre varige driftsmidler	15	7 581	15 161
Miljøbankkonto, øremerket		246 224	172 393
SUM ANLEGGSMIDLER		38 671 675	38 327 168
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		22 969	1 363
Andre kortsiktige fordringer	16	233 216	0
Driftskonto OBOS-banken		721 005	5 413 248
Driftskonto OBOS-banken II		8 651	9 547
Sparekonto OBOS-banken		3 012 594	1 379
Innestående i andre banker		33 013	32 833
SUM OMLØPSMIDLER		4 031 448	5 458 370
SUM EIENDELER		42 703 123	43 785 538
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Udekket tap	17	-36 479 170	-37 055 097
SUM EGENKAPITAL		-36 463 170	-37 039 097
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	76 286 995	78 044 188
Borettsinnskudd	19	1 637 706	1 637 706
Annen langsiktig gjeld	20	114 700	112 200
Avsetning bomiljøtiltak		240 150	171 534
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 279 551	79 965 628

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		110 689	842 970
Skyldige offentlige avgifter	21	2 820	0
Påløpte renter		365 114	16 037
Påløpte avdrag		135 842	0
Påløpte kostnader		252 277	0
Annen kortsiktig gjeld	22	20 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		886 742	859 007

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**42 703 123 43 785 538**

Pantstillelse	23	89 957 706	89 957 706
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024

Styret i Fossheim Borettslag

Inger Marie Skinderhaug /s/

Knut Gunnar Borgmo /s/

Joanna Natalia Gaudyn /s/

Nora Therese Løvås /s/

Sigurd Frodeson Meisfjord /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 323 292
Garasjeleie	230 828
Parkeringsleie	180 248
Ekstra kjellerbod	19 700
Eiendomsskatt	12 583
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 766 651

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-29 820
Garasje	-8 426
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 728 405

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	200
Bod	1 400
Nettinnbetalinger	1 500
Nøkler	2 000
Vaskeri	233 216
Utleie	33 850
SUM ANDRE INNTEKTER	272 166

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-52 170
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 170

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 350 000.
I tillegg skal det utbetales honorar til valgkomiteen på kr. 20 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 156
OBOS Prosjekt AS	-76 797
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 786
SUM KONSULENTHONORAR	-103 739

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid	-90 204
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-90 204
Drift/vedlikehold bygninger	-209 612
Drift/vedlikehold VVS	-340 204
Drift/vedlikehold elektro	-365 107
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 054
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 975
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 250
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-31 561
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 324
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 481
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 991
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 222 763

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12 538
Vann- og avløpsavgift	-636 172
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-930 102

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-113 923
Fjernvarme	-1 267 794
SUM ENERGI / FYRING	-1 381 717

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 808
Verktøy og redskaper	-547
Driftsmateriell	-2 815
Vaktmestertjenester	-351 836
Renhold ved firmaer	-255 132
Snørydding	-31 295
Andre fremmede tjenester	-5 791
Trykksaker	-10 662
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kontorkostnader	-4 805
Porto	-1 240
Bank- og kortgebyr	-2 983
Velferdskostnader	-1 760
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-700 643

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 027
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 430
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 540
SUM FINANSINNTEKTER	95 997

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 645 055
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 931 207
SUM FINANSKOSTNADER	-3 576 262

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1969	8 061 106
Tilgang 2016	29 809 517
Tilgang i år	278 256
SUM BYGNINGER	38 148 879

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.225/bnr.279

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Whiteboard tavler		
Tilgang 2021	22 740	
Avskrevet tidligere	-7 580	
Avskrevet i år	-7 580	7 580
Avfallsanlegg		
Tilgang 2013	706 673	
Avskrevet tidligere	-706 672	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		7 581
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-7 580

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeri - paypal		233 216
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		233 216

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-43 475 157	
Nedbetalt tidligere	7 478 924	
Nedbetalt i år	1 001 497	-34 994 736

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-25 000 000	
Økning 2022	-18 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 152 045	
Nedbetalt i år	755 696	
		-41 292 259
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-76 286 995

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966		-1 637 706
SUM BORETTINNSKUDD		-1 637 706

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer		-19 700
Avsetning bomiljøtiltak		-240 150
Andre innskudd		-95 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-354 850

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift		-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-2 820

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt honorar til valgkomiteen		-20 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-20 000

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		1 637 706
Pantelån		76 286 995
Påløpte avdrag		135 842
TOTALT		78 060 543

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

Bygninger	38 148 879
Tomt	268 991
TOTALT	38 417 870

Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2023–2024

Styrets arbeid

Styret ble valgt på generalforsamling i mai 2023, og har gjennomført 14 styremøter i perioden så langt. Styret følger opp den daglige driften i borettslaget, samt renholdfirma, brøytefirma og vaktmester. Innleid vaktmestertjeneste er til stede i blokka to timer daglig, fire ganger i uka. Driften innebærer blant annet innebærer varme radiatorer, lys i korridorene, drift i heisene, inkludert reparasjoner, vannskader, hærverk, og vaskeri med maskiner som virker. I tillegg har vi overordnet ansvar for å sørge for at riktige fakturaer blir betalt til riktig tid. Styret følger også opp klagesaker som blir sendt inn av beboere, forsikringsaker i leiligheter og fellesområder samt godkjenning av nye andelseiere og bruksoverlating.

Parkering

Reduserte ventelister

Ventelistene for parkeringsplasser har blitt betydelig kortere. Selv om etterspørselen etter garasjeplasser fortsatt er høy, er det per 1. mai 2024 bare tre andelseiere på liste som ikke har fått tilbud om en parkeringsplass på borettslagets eiendom.

Ny brøytepartner

Styret har valgt Skandinavisk Utemiljø AS som vår nye samarbeidspartner for vintervedlikehold. Samarbeidet gjennom den utfordrende vintersesongen har vært svært vellykket, til tross for de ekstra mengdene snø og is. Strøkassene har blitt regelmessig fylt opp.

Pilotprosjekt med bevegelsessensorlamper i garasjer

Et vellykket pilotprosjekt med bevegelsessensorlamper er gjennomført i to av garasjene på Ringnes-siden. Resultatene har vært lovende, og denne løsningen vil bli implementert i resten av garasjene i 5. etasje. Dette vil ikke bare forbedre lysforholdene i garasjene, men også bidra til å redusere energiforbruket.

Nye regler for lagring i garasjer

Nye regler for lagring i garasjene ble vedtatt på fjorårets generalforsamling, som et resultat av Brannteknisk Tilstandsvurdering utført i 2023. Styret setter pris på engasjementet fra beboere som har jobbet aktivt for å bedre brannsikkerheten i blokka.

Sykelbodene

Dørautomatikk ble installert på utgangsdørene fra sykkelbodene i 5. etasje (mellomdør og inngangsdør) for å øke tilgjengeligheten og brukervennligheten til alle beboere. Flere dører bør få slik automatikk.

Nøkler og callinganlegg

Nytt digitalt porttelefonanlegg ble installert i september 2023 fra selskapet Defigo. Systemet gir også digital nøkkel via app til beboere. Styrets forståelse er at beboere er fornøyde med det nye systemet. Det gamle systemet er montert ned og beboere fjerner selv de gamle apparatene fra leilighetene sine etter eget ønske, så lenge de ser til at det brannsikres i hullet inn til leiligheten (ellers brytes brannmuren).

I desember 2023 krasjet styredatamaskinen hvor SALTO-låssystemet driftes fra. Det har ikke vært mulig å gjenopprette systemet, og det har gjort at det ikke er mulig å opprette

nye brikker eller sperre gamle brikker. Våren 2024 er styret i dialog med ulike leverandører for å få et nytt system opp å gå.

Radiatoranlegg

November 2023 røk kompressoren for trykktanken til radiatoranlegget i forbindelse med en vannlekkasje i anleggets kontrollrom. Dette gjorde at anlegget selv ikke klarte å justere opp og holde på trykket på vannet i anlegget, som igjen førte til at det ikke kom varme i de øverste leilighetene. Over en periode på to uker ble anlegget feilsøkt, lekkasje utbedret og ny kompressor bestilt og installert. I mellomtiden fylte styret på anlegget med vann manuelt.

Heis

Heisene har per 1. mai en tilgjengelighet på 99,69 prosent. De har nå kjørt totalt 844 850 turer siden de kom i drift i juli 2020.

Avfall

Det har vært satt opp felles container både høst og vår 2023 i forbindelse med dugnader. Det har også vært nødvendig å fjerne avfall som er plassert utenfor søppeldunkene. Dette er kostnader den enkelte beboer som gjensetter avfall påfører fellesskapet. Styret minner derfor om at man kan få anvist plass for iSEKK el. om man trenger å få fjernet avfall. Styret har også i år benyttet seg av kommunens tilbud om containere for spesialavfall.

Vann- og avløp

Vann og avløpsprosjektet

Vann- og avløpsprosjektet ble ferdigstilt høsten 2022, og vi gjennomførte en spørreundersøkelse ett år etter ferdigstillelse, høsten 2023. VBM er ikke helt ferdig med alle sakene fra denne runden (per 1. mai).

Lekkasje i takvannsrør

Bygget er konstruert med innvendige avløpsrør for vann fra taket, utført i støpejern. Rørene var utslitte og det har vært lekkasjer. Takvannsnedløpene er nå rehabilitert med strømpellegging i perioden og leilighetene er nå trygge mot lekkasjer fra takvann.

VVS-inspeksjon

VVS inspeksjonen i 2023 avdekket store mangler på radiatoranlegget. Rørene fra varmesentralen til rørstammene opp i leilighetene og flere stoppekraner er over sin beregnede levetid. Disse rørene er også isolert med asbest flere steder og må saneres. Rørene i leilighetene vurderes som gode og med lang gjenværende levetid. I varmesentralen er det også flere elementer som må fornyes. I vintersesongen gikk en kompressor i stykker og ble byttet ut. Det var lekkasje på en sirkulasjonspumpe som ble utbedret. Det er også ulike feil og mangler på radiatorene i leilighetene som må rettes opp før neste fyringssesong. Alt i alt er det et stort og kostnadskrevenende prosjekt å få rettet opp i alle feilene, og Obos-prosjekt er engasjert for å bistå styret med dette. Øvrige VVS-anlegg fikk godkjentstempel.

Ventilasjon

Det har vært noen klager på dårlig ventilasjon og støy fra ventilasjonsanlegget i perioden. I de fleste tilfellene skyltes dette brukerfeil. Ventilasjonsviftene er imidlertid justert, både for avtrekk og vibrasjon. El- anlegget i ventilasjonsrommet er oppgradert for å kunne ta i mot nye vifter på sikt. Det er avtalt årlig sørvisavtale med Energima.

Utleie av hybel, fellesrom og boder

Hybel og fellesrom

Borettslaget disponerer en utleiehybel og fellesrom. Det har vært god utleie på både hybelen og fellesrommet.

Boder

Etter generalforsamlingsvedtak i 2023 ble det igangsatt et prosjekt med å bygge om det gamle kjølerommet i 3 etg. til nye boder for kort og langtidsutleie. Det ble bygget totalt 21 boder, hvorav 6 er holdt av til korttidsleie, og øvrige satt til langtidsutleie. Styret justerer behovet etter etterspørsel, og det er per mai 2024 2 ledige boder for langtidsleie. Det ble også monternt ny belysning i området, døren mellom kjølerom og vaktmesterrom ble sperret av og branttettet, og det ble satt inn ny ståldør til bodområdet.

Vaskeri

Vaskeriet har hatt litt problemer med maskin 1. Den har fått ny dør og den måtte plukkes helt fra hverandre etter at den ble brukt til å vaske klær som ikke tålte maskinvask. Det er meldt inn at det burde vært byttet tøy på rullen, men da den også er ødelagt i det ene festet og vi fikk et avvik på den på el-tilsynet har ikke styret prioritert å reparere den. Rullen er tatt ut av drift og vil ikke erstattes.

Internett

Avtalen med Obos Oppenhet ble inngått høst 2020 og avtaleperioden varer til høst 2023. Styret så ingen grunn til å endre denne situasjonen og videreførte avtalen. Første prisøkning på 20 kr. per leilighet siden avtaleinngåelse trådte i kraft fra 1. april, og vi følger med på utviklingen.

Kommunikasjon og forvaltning

Overgang til Vibbo

Styret har tatt beslutningen om å gå over fra å bruke en egen nettside (fossheim.org) til å benytte Vibbo for å dele informasjon med beboerne. Denne overgangen har ikke bare resultert i besparelser knyttet til domeneutgifter, men har også gitt bedre kontroll over hvem som har tilgang til informasjonen som deles. 215 beboere har nå logget seg på Vibbo. 10 eiere har ikke vært logget på enda. I tillegg har per 1. mai 2024. 195 tillatt varsling på e-post og 208 varsling på SMS om det er en sak som haster.

Opprydding av digitale løsninger og arkiv

Styret har gjennomført en grundig gjennomgang og opprydding av våre digitale systemer og arkiver, samt leverandøravtaler og kontrakter. Dette inkluderer revisjon av eksisterende dokumenter, organisering av filstrukturer og implementering av beste praksis for sikker lagring og deling av informasjon.

Styret har valgt å ta i bruk OBOS sin fillagringsfunksjonalitet. Ved å gjøre dette har vi kunnet si opp ekstra lagringsplass hos Microsoft, noe som ikke bare har resultert i økonomiske besparelser, men også har redusert mengden personopplysninger som behandles av eksterne aktører.

Styret har initiert et prosjekt for å forbedre informasjonssikkerheten. Dette prosjektet har som mål å styrke sikkerhetspraksisene knyttet til behandling og deling av informasjon, og det er et viktig skritt i retning av å sikre at beboernes data og privatliv er godt beskyttet.

Renhold

Rene trapper vasker normalt korridorer, trapper osv. 1 gang per uke. Gulvene i korridorene ble bonet første uka i mai. Gulvene ble ikke bonet i 2023, noe som har ført til at gulvene har vært vanskeligere enn nødvendig å rengjøre. Det har vært klage på vaskingen høsten i 2023. Vi har nå fått ny renholder som startet uke 11 i 2024.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Oppfølging av Brannteknisk Tilstandsvurdering

Det ble gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering våren 2023.

Styret jobber med oppfølging av punkter som har fått tilstandsgrad TG3 og TG2:

- Arbeidet med å innhente pristilbud for utskifting av brannrør til alle bodområdene, samt fellesrom og utleiehybel er påbegynt. Vi håper at installasjonen vil finne sted før utgangen av 2024.
- Utgangsmarkeringer for utgang til rømningsvei og utgang via vindu (i fellesrom) er bestilt og installeres før utgangen av juni 2024.
- Nye regler for lagring i garasjer har blitt innført.
- EL-tilsyn har blitt utført og dokumentert. Se eget punkt.

Sikkerhet

Som følge av installering av Defigo-systemet med digitale dørklokker har vi nå mye bedre oversikt over hvem som til enhver tid bor i blokka. Alle som skal ha adgang til å slippe besøkende inn i blokka må nå registreres på Vibbo. Det er en stor forbedring med tanke på brannsikkerhet osv.

EL-tilsyn

I mars og april 2024 ble det gjennomført offentlig el-tilsyn av DLE (Det lokale el-tilsyn) i alle leiligheter og fellesanlegg. Tilsynet fant noen få mangler ved fellesanlegget og kom med noen tips til forbedring av styrets HMS-rutiner. Alle mangler ved fellesanlegget er utbedret per mai 2024. I leilighetene ble det avdekket manglende dokumentasjon i sikringsskap etter bad og avløpsrenovasjonen. Dette har blitt håndtert sammen med leverandøren og er under utbedring. Øvrig har styret forstått at noen gjengangere i leiligheter har vært manglende komfyrvakt og at stikkontakter med jord har vært montert på ikke-jordede kurser. Andelseiere må selv sørge for å rette opp i funnene i egne leiligheter, men styret har lagd avtale med elektriker om tilbud på komfyrvakt-installasjon.

Gjerdet i Beierbakken

Det er fjernet et gjerde ute i Beierbakken høsten 2023. Gjerdet var så rustent og ødelagt at vi anså det som en fare for både dyr og barn som leker i bakken.

Sperresteinene i 6. etasje

Vi har fått en avtale med bymiljøetaten om at de skal fjerne sperresteinene langs innkjøringen ved Thorvald Meyers gate. Tross at de males mange ganger i året så blir det så nedtagget at de forringer blokka.

Tagging

Vi har fått fjernet en stor tagg ved inngangen, men da det kom en til større samt på garasjene så ble det meldt inn som forsikrings sak. Da ytterveggen dårlig tåler vanntrykk så må det males over når det tagges på den hvite veggen.

Pakkebokser

Det er satt opp pakkebokser fra Posten ved inngangspartiet. Disse kan sies opp med tre måneders varsel om det ikke blir behov/ønske for dem lenger. (Vi har nå tungvint postkontor i Trondheimsveien.)

Dugnader og velferdsarrangementer

Dugnader

Høstdugnad 2023 ble gjennomført med 5 møtte. Det var da 225 stk. som bor i blokka.

Dugnaden besto i å rydde rømningsveier innendørs. De som kom var flinke og gjorde en stor innsats for å sørge for at alle i blokka er mest mulig trygge i en brannsituasjon. Dato for vårdugnad er lagt til 23. mai 2024.

Julegrantening 2023

Oppmøte av styremedlemmer og en person fra valgkomitéen.

En spørreundersøkelse (beboerundersøkelse) ble sendt ut 11 april for å kartlegge behov, og beboers individuelle synspunkter og erfaringer med blant annet sosiale arrangement, den oppsummeres på Vibbo.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Det har vært 2 forsikringsaker så langt i perioden.

Styret har reforhandlet pris på forskingspremien etter all oppussing de siste årene. Den ble nedskrevet med 140 000 kr i året.

Prosjekter som bør tas snart

- Nytt gelender utenfor 6. etasje
- Ytterdører / inngangsparti
- Sykkelboder
- Asfaltering og oppmerking av parkeringsplasser
- Maling av korridorer og fellesareal

Planlagte prosjekter

- Se saker til årsmøtet og styrets årsrapport

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Generelt vedlikehold	- 21 nye utleieboder - Nytt porttelefonsystem (Defigo) - Utbedring av takvannsnedløp - Utbedring av vannlekkasje fra parkeringsplassen - Automatikk i dører inn til sykkelgang - Nye utelamper i 6. etasje
2022 - 2022	Våtromsrehabilitering	OBOS Prosjekt
2022 - 2022	Generelt vedlikehold	- Ventilasjonsvifte - Fellesrom delvis renovert i november 2022 (malt kjøkken, installert prosjektor og møbler) - Alle brannslukkere og brannvarslere utskiftet i leiligheter og fellesareal - Alle vann -og kloakkrør utskiftet
2018 - 2018	LED-lys montert i alle fellesområder	
2016 - 2016	Nytt vaskeri	
2015 - 2015	Fuktsanering av garasjekjeller	
2014	Brannsikring og sykkelparkering	
2014	Nye postkasser og malt inngangspartiet	
2014 - 2015	Fasaderehabilitering	Ny fasade, nye balkonger, nytt dekke og isolasjon
2012	Video-overvåking	
2011	Garasjeanlegg, overspenningsvern	Rehabilitering av garasjeanlegget. Nytt overspenningsvern.
2010	Nytt trykkforsterkeranlegg	Nytt trykkforsterkeranlegg (som pumper vann opp i etasjene)
2009	Utskiftet reservasjonssystem i vaskeriet	
2007	Fjernvarme installert	
2005	Vaskeri, garasjeport	Det gamle vaskeriet i 3. etasje er omgjort til utleieenhet. Ny garasjeport til parkeringsgarasje
2004	El, vaskeri, lokale, ventil, porttelefon	Nytt porttelefonanlegg med video. Automatiske lufteventiler på radiatorer i alle rom i 19. etasje Oppussing av felleslokalet i 5. etasje Online bookingsystem for vaskeriet Utskifting av PCB-holdig lysarmatur .

2003	Vaskeri, inngang, VVS, døråpner	Nytt vaskeri. 6 nye vaskemaskiner og 3 nye tørketromler. Kortbasert betalingssystem. Oppussing av vaskeriet. Oppgradering av utendørs inngangspartier i 1. og 6. etasje. Nytt trykkforsterkeranlegg (som pumper vann opp i etasjene). Automatiske luftventiler på radiatorer på alle bad i 19. etasje. Elektrisk døråpner 6. etasje
2002	Heiser, fyrrom, brannsikring	Montering av nye heiser Isolering av rør og ventiler i fyrrom Montering av renseanlegg for radiatorvann Utbedring av fuger på takterrassen Automatisk overvåkingssystem for leveranse av fyringsolje Automatisk kjelvelgersystem i fyrrom 10 års kontroll av brannapparater og montering av nye røykvarslere i leilighetene
2001	Diverse arbeider	Rens av avløpsrør Utskifting av inngangsdører Utskifting av hovedtavle Rengjøring av ventilasjonsanlegg Oppussing av vaktmesterleilighet
2000	Tak, låser, sykkelbod, heis	Takreparasjon Nøkkelsystem Dør til sykkelbod Vikling av heismotor
1999	Rehabilitering, oppussing	Gulvbelegg i alle korridorer og i heisene Korridorer og trapper malt Rehabilitering av oljetank Nytt kabelanlegg Pålagt oppgradering av heisene Innvendig oppussing av heisene Tredører pusset opp Vaskeriet malt i 3. etg Fyrrommet isolert mot varmetap
1998	Kjøkken, sykkelstall	Nytt kjøkken i fellesrom, oppussing av sykkelstall
1997	Inngangspartier, hovedtrapp, heiser	Inngangspartier og hovedtrapp pusset opp. Hovedreparasjon heiser.
1996	Ny garasjeport	
1995	Ny kloakkpumpestasjon og nye heiskabler	
1992	Dører, vinduer, inngangsparti	Nye vinduer og verandadører. Nytt inngangsparti i 6. etg. + ny dør i 5. etg.
1990	Nye dører inngangsparti i 1. og 6. etg	

1989	Fyringsanlegget	Modernisert fyranlegg, oljekjele og installert EI-kjele.
------	-----------------	--

Vedtekter

for Fossheim borettslag org nr 950 376 635

- Vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 2006 og ekstraordinær generalforsamling den 5. juli 2006.
- Vedtektsendring § 5-2, 4 ledd, vedtatt på generalforsamling 29. mai 2008.
- Vedtektsendring § 4-4, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. juni 2012.
- Vedtektsendring § 3-2 2 ledd, og tillegg til § 4-2 (7 a-b) vedtatt på generalforsamling 25. april 2013.
- Vedtektsendring § 8-2 4 ledd, vedtatt på generalforsamling 29. april 2014.
- Vedtektsendring § 4-2 3. ledd vedtatt på digital generalforsamling 25. mai – 2. juni 2021
- Vedtektsendring 9-4 02.06.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren

sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1)

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

(7)

- a) Fremleie av parkeringsplasser og garasjeplasser er ikke tillatt.
- b) Parkerings- og garasjeplasser må kun benyttes for bil som eies eller disponeres av garasjeleieren. Dersom leieren ikke lenger selv eier eller disponerer bil kan plassen sies opp med en måneds varsel.
- c) Parkerings- og garasjeplasser kan ikke overdras ved utleie eller salg av leilighet, men tildeles etter venteliste.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4. Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Vedlikehold, herunder oppgradering av fast installasjon, må ha styrets godkjenning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kårner.

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

(4) Andelseier plikter å påse at boligen er utstyrt med et nødvendig antall brannvarslere og brannslukkingsutstyr. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også radiatorer og radiatorrør. Pussing og maling av radiatorer og radiatorrør er andelseiers plikt.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av 1 styreleder og minst 2 og høyst 6 styremedlemmer samt minst 1 og inntil 4 varamedlemmer.

Varamedlemmer kan settes inn som styremedlemmer ved styrets flertall, om styremedlemmer trekker seg eller flytter.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styret har ansvar for at protokoller,

saksdokumenter, kontrakter, dokumentasjon av vedlikehold osv. er forsvarlig lagret og tilgjengelig for kommende styrer.

(4) All kommunikasjon med e-post skal foregå fra e-postadresser navnet etter styrets verv eller funksjon, ikke personnavn. Kun domeneene fossheim.org som borettslaget eier og styrerommet.net i OBOS-elektroniske styreverv skal brukes. E-postboks og e-postadresser skal overlates videre til nye styremedlemmer og skal derfor aldri brukes til personlig e-post. Personlige e-postadresser skal ikke brukes til borettslagets kommunikasjon. E-post som vedrører styrevervet og som mottas på en privat e-postadresse skal videresendes til rett adresse i borettslagets system og besvares derfra. På borettslagets nettsider skal kun borettslagets offisielle e-postadresser oppgis. Hovedkommunikasjonskanal med beboerne er Vibbo. Borettslagets e-post er Styret.fossheim@outlook.com. Personlige e-postadresser eller chatteforum skal ikke brukes til borettslagets kommunikasjon. E-post som vedrører styrevervet og som mottas på en privat e-postadresse skal videresendes til borettslagets system og besvares derfra.

8-3 Styrets vedtak

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

(2)

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd. [Årsregnskapet, eventuell årsmelding og revisjonsmeldingen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.](#)

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

FOSSHEIM BORETTLAG

Forprosjekt elbillading

Utført av:	OBOS Prosjekt AS v/ Per Olav Løvdal
Adresse:	Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon:	97118747

Notat vedrørende mulighet for elbillading i Fossheim borettslag

OBOS Prosjekt har på oppdrag av styret i Fossheim Borettslag utarbeidet dette notatet for å se på muligheter for å etablere uttak for lading av elbiler på boligsselskapets parkeringsplasser. Rapporten baserer seg på informasjon innhentet gjennom samtaler med styremedlemmer, opplysninger innhentet fra nettleverandør, samt en befarung i boligselskapet.

Boligselskapet er forsynt fra nettstasjon NS 2621 som er plassert sentralt på boligselskapets tomt. Nettstasjonen forsyner med 230 V IT spenningsystem, og er tilknyttet Fossheim Borettslag og andre boliger i området.

Boligselskapet har i dag noe fellesanlegg som forsyner lys, stikk til garasjer og generell belysning i garasjer. Det er pr. i dag ikke nok kapasitet å etablere ladeinfrastruktur fra eksisterende gårdsanlegg. Elbillading krever høye strømmer over lengere tid, og gårdsanlegget er ikke dimensjonert til å kunne takle de påkjenninger dette medfører.

Boligselskapet eier og disponerer 52 parkeringsplasser hvor 24 parkeringsplasser er i felles eller egen garasje og resterende plasser er frittstående parkeringsplasser. Hovedtavle er av nyere årgang, og har etablerte avganger som kan benyttes til etablering av nye underfordelinger.

Slik anlegget er i dag anbefaler vi å beholde eksisterende spenningsystem (230 V IT). Strøm hentes fra eksisterende avgang Q19 og Q20 i hovedtavle. Det er pr i dag dimensjonert for 1250A belastning på inntak, noe som er noe underdimensjonert for bygget og videre utvidelse. Dersom inntaket skal beholdes som i dag, bør det derfor etableres dynamisk laststyring mot inntaket for å sikre at elbillading ikke overbelaster inntaket.

Det anbefales å føre ny tilførsel frem til nye elbil-fordelinger (sikringsskap) som plasseres strategisk i forhold til parkeringsplassene i garasjer og utvendige plasser. Videre anbefales det at ladeinfrastrukturen prosjekteres med en minste ladeeffekt på 1,7 kW til hvert ladepunkt.

Vi anbefaler at det etableres 3x63 A sikringer/avganger som vil forsyne et antall plasser. Én 3x63 A vil da teoretisk kunne dekke 14-15 plasser. Det bør derfor etableres 2 skap (et for østside, samt et for vestsiden), hver med minimum 2 stk. 63A sikringer.

Vi anbefaler at det monteres stamkabler med avgreningsbokser til ladebokser i garasjene. Velger man en ladeproducent med bakplater, kan alle plasser gjøres klare for lett ettermontering av ladestasjoner. Dette vil øke kostnaden noe på selve infrastrukturen, men reduserer kostnaden for den enkelte beboer ved innkjøp av selve ladeboksen.

For uteplasser anbefales det å etablere fundament for dobbelstolper, hvor stamkabler med føringsveier graves ned mellom plassene. Det er anbefalt å etablere ladestolpene under gjennomføringen.

Det er i dag ikke anbefalt å etablere ladeinfrastruktur hos Fossheim Borettslag uten enten en forsterkning av inntaket eller lastbalansering mot inntak. Elvia har tidligere meldt at det finnes restkapasitet i transformator på området. For å sikre borettslaget denne kapasiteten anbefaler vi i første omgang å gjennomføre en forhåndsmelding til Elvia.

Estimerte Kostnader:

Hva anlegget kommer til å koste blir vurdert gjennom en tilbudsrunde fra flere elektroentreprenører som kommer til å gi borettslaget et tilbud på arbeid som skal utføres.

Et estimert tilbud for ladeinfrastruktur for 52 parkeringsplasser inkl. gravekostnader, fordelinger, kabling og ladestolper antar vi vil ligge et sted mellom 800 000 – 870 000,- inkl. mva.

Installasjon av hvert ladepunkt vil koste rundt 18 000 - 20 000 kr inkl. Mva. Dette er inkl. avgreninger/bakplater. Ladepunkt bekostes direkte av andelseier.

Selskap nr.: 0248	Utarbeidet av: <i>Elektronisk signert</i>	Kontrollert av: <i>Elektronisk signert</i>	Godkjent: <i>Elektronisk signert</i>	Dato: 27.11.23
Prosjekt nr.: 210452	Per Olav Løvdal	Christian Dag Olsen	Morten Brustad Kjærland	



Tilbud smart ladeløsning for Fossum Borettslag

Dette tilbudet inneholder all informasjon knyttet til prosjektet/produktet, prisingen og vilkårene som ble forespurt av Knut Borgmo. Tilbudet ble sendt Apr 16, 2024, 10:13 AM , og er gyldig i 60 dager fra denne dato.

Din kontaktperson hos Mer Norway AS

Marte Klavenes

☐

☐ marte.klavenes@mer.eco

Om Mer

Mer Norway er et av Norges ledende ladeselskaper og inngår i Mer Group, som er eiet av Statkraft.

Mer Group har over 350 ansatte fordelt på selskaper i Norge, Sverige, Tyskland og UK og har som mål å gjøre bærekraftig elektrisk mobilitet enkelt og tilgjengelig for alle. Med over 25.000 ladepunkter i Europa, har Mer et solid fotavtrykk.

Sammen har Mer Group spennende samarbeidspartnere som Coop, Avinor, Olav Thon Gruppen, Burger King, IKEA, Audi, Allianz, Volvo og Polestar.

Mer – ladenettverk over hele Norge

Siden 2009 har vårt oppdrag vært å gjøre det enkelt å reise miljøvennlig. Dette arbeidet har resultert til at Mer nå har over 800 hurtigladeplasser fordelt på over 300 ladelokasjoner over hele Norge, fra Mandal i sør til Tromsø i nord.

Mer er totalleverandør av ladeløsninger for store og små borettslag, boligselskaper, bedrifter eller næringseiendommer. Med smart ladeløsning fra Mer, får man et fremtidsrettet ladeanlegg som kan skaleres opp samtidig som det fordeler strøm og kostnader.

Vi er bærekraftig av natur

Vårt oppdrag er å gjøre det å reise miljøvennlig, enkelt og tilgjengelig for alle. Ved å lade på en av våre offentlig tilgjengelige ladestasjoner, får man ren norsk energi rett på batteriet. Det er mulig, fordi vår eier Statkraft, som er Europas største produsent av fornybar energi, har opprinnelsesgaranti på strømmen vi leverer.

Vi kjøper også opprinnelsesgarantier på all strøm vi leverer på våre offentlige ladestasjoner, og vi kjøper dem direkte fra Mår Kraftverk i Telemark.

I tillegg jobber vi i Mer Norge aktivt med å bli enda bedre på bærekraft og samarbeider med Klimapartnere.

Vi er Miljøfyrtårnsertifiserte i Stiftelsen Miljøfyrtårn.

Det er langt over 500.000 elbiler i Norge. Antallet vokser raskt. Ved å etablere ladeanlegg fra Mer vil du få et moderne og fremtidsrettet ladeanlegg som vil betjene for eks. dine ansatte, kunde, beboere og besøkende på en enkel og miljøvennlig måte. Du vil bidra i det grønne skifte samtidig som du tilrettelegger for en enklere hverdag for dine kontakter.

Kort løsningsbeskrivelse

Løsningen Mer presenterer i dette tilbudet er en fremtidsrettet ladeinfrastruktur ferdig installert i Fosum Borettslag .

Løsningen og dimensjoneringen vi foreslår sikrer enkel tilkobling for alle parkeringsplassene i anlegget og gir meget god tilførsel av strøm til elbillading. Dimensjoneringen tar høyde for en eventuell forsetting av antall elbiler. Systemet vil til enhver tid gjøre tilgjengelig overskuddskapasiteten som finnes i hovedanlegget. Løsningen vi leverer i dag vil også nyttiggjøre seg en eventuell økning av hovedinntak (OV) ved en senere anledning.

Beskrivelse av arbeidet som skal utføres av TLS Elektro:

- o Søknad til Elvia om etablering av et måleranlegg for elbil på 400A. Måleranlegget etableres i hovedtavle. o Montasje av dynamisk energistyring i ny hovedtavle - levert av Mer.

- o I de nærliggende 11 garasjene monteres 1 stk modulærkapsling i hver garasje. Her monteres kurssikring ved bestilling av lader. Alle garasjene legges bak en 80A kurs.

- o Til uteplassene foran bygget legges det opp 8 stk ladestolper. Se skisse for omtrentlig plassering. Stolpene fordeles på 2 stk 80A kurser. Side 2 av 3

- o Til uteplassene bak bygget legges det opp 5 stk stolper. Kabelen til stolpen nærmest garasjen legges oppå murkant, og beskyttes med halvør. Strøm til denne hentes fra garasjen i nedre plan. Til de 7 stolpene på baksiden legges det en 80A kurs.

- o Garasjen i nedre plan forsynes tilsvarende som uteplassene på baksiden, men kabel fra HT, ut på fasade og ned. Vi legger en 125A kurs som forsyner garasjene, samt uteplassene langs fasade mot garasjene, totalt 19 plasser.

- o Ved 55 plasser og 400A, vil man kunne fordele ca. **2,9kW** til hver ved samtidighetsfaktor 1. Dette er langt over det Elbilforeningen anbefaler på 2-2,5 kW, og er dermed ett meget kraftig og fremtidsrettet ladeanlegg. Dette vil oppleves som ett meget bra ladeanlegg og beboere vil bli fornøyd. Dette er viktig dere merker dere ved sammelikning av tilbud. Er dette ikke nevnt, er det muligens fordi det er dårlig/lavt dimensjonert, for å holde pris nede. Mer ønsker å leverer fremtidsrettede kvalitetsanlegg, som holder i mange tiår fremover da dette er den største investeringen som gjøres.

- o Graving av kabelgrøfter iht. skisser. Masser reetableres slik de fremstår i dag.

Forbehold:

- o Det må gis fri tilgang til de aktuelle arealer før oppstart, og i hele byggeperioden.

- o TLS Elektro og dens underentreprenør tar intet ansvar for evt. setninger/skader som måtte oppstår pga uforsvarlig bruk av dekket, og/eller sviktende underlag.

- o Piggning/ sprenging av fjell og/eller store steiner medfører tillegg i prisgrunnlag.

- o Det er beregnet å utføre arbeidet på en årstid hvor det ikke oppstår utfordringer med tele/ frost/ snø. Kostnader knyttet til tining av tele og/ eller snørydding er ikke medtatt.

- o Kostnader / gebyrer fra offentlige instanser og/ eller netteier er ikke medtatt. Dersom slike kostnader blir fakturert oss fremfor sluttkunde, vil dette bli viderefakturert med 5% påslag

Ladeløsningen laststyres med MaksiMer laststyringskontroller som gir mulighet for dynamisk laststyring.

Se skisse under.

Mer leverer åpne, ikke proprietære ladeanlegg, som betyr at dere står fritt til å velge mellom andre leverandører og det er ingen bindingstid, kun 3 mnd oppsigelse. Velger dere ladebokser fra eks vis Easee og Zaptec, som er proprietære, er dere bundet opp til EN ladebokseleverandør. Disse ladeboksene har hvert sitt eget språk, og kan dermed ikke kombineres med andre ladebokser i ett og samme ladeanlegg. Det har sine ulemper, som dere bør være obs på. Jeg kan forklare mer rundt dette, men dette er viktig å forstå.

Anlegget overvåkes og driftes av Mer. Autentisering skjer ved bruk av RFID eller App. Sluttbrukerne betaler for egen lading samt drift på én regning. Oppgjøret blir håndtert av Mer som tilbakebetaler sameie/borettslag ladeprisen halvårlig. Drift av løsningen faktureres sluttbrukerne med aktiv lader.

Les mer om vår tekniske løsning, hvilke fordeler dette gir anleggseier og den enkelte bruker samt referanser her:

<https://no.mer.eco/ladelosninger/elbillading-borettslag-sameie/>

Månedsavgift for drift av ladeboks, samt betalingsløsning dekkes av beboer. Kostnaden for dette er kr 59,- inkl. mva pr mnd.

Denne fleksible løsningen sørger for at borettslaget selv kan bestemme pris for lading – med oppgjør som håndteres av Mer. Dere kan velge mellom spot (smartlading) eller fast kW pris, med eller uten påslag. Deere velger selv strømleverandør, Mer binder dere ikke opp til strømleverandør. Mer beregner time for time spotpris, endel gjør ikke det, men tar ett gjennomsnitt, så vår løsning er smart og "spot on".

Med Smartladeløsning fra Mer får anleggets kontaktperson tilgang til 24/7 teknisk support ved behov.

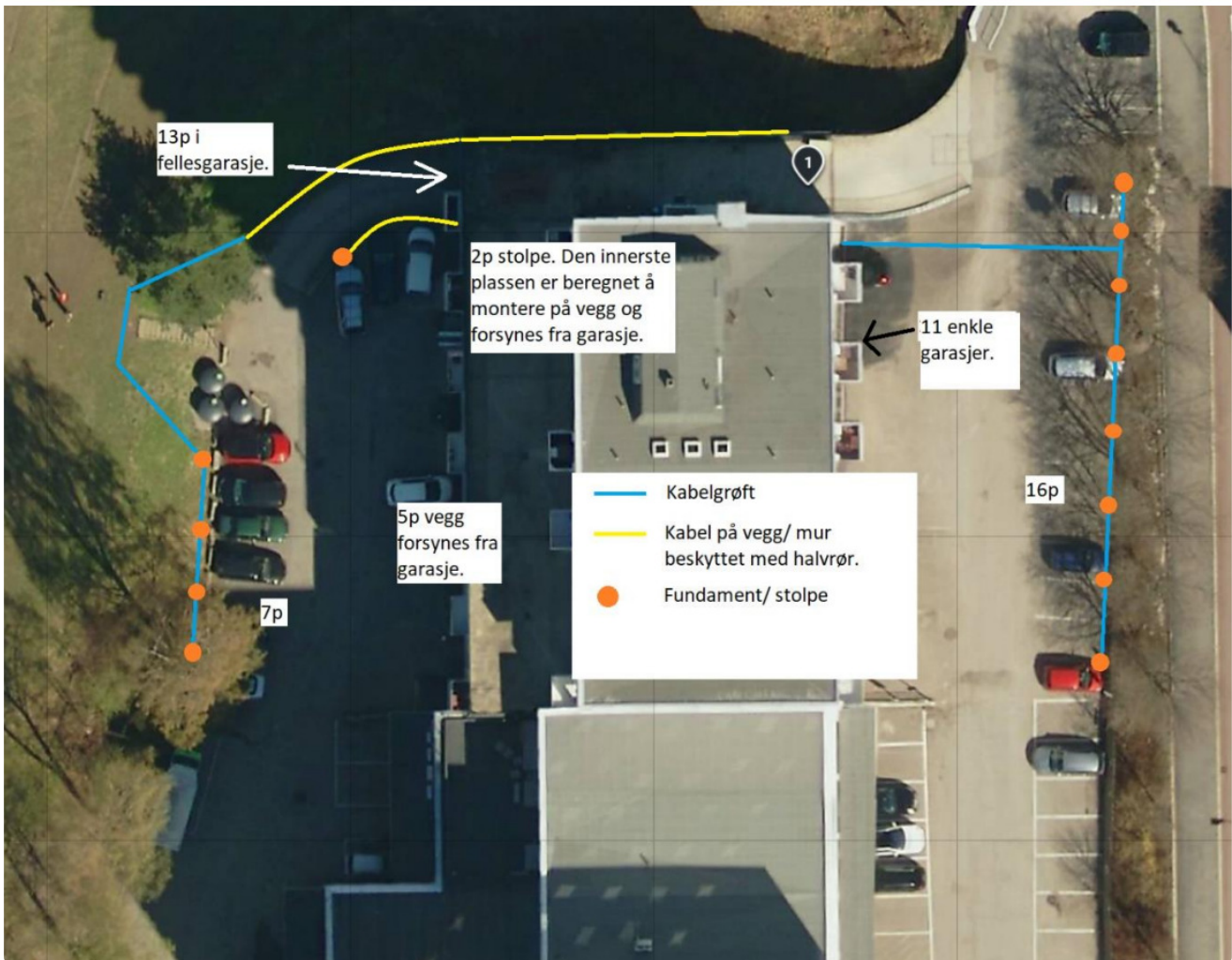
Oppsummert:

- Ingen administrasjon for sameiet/styret.
- Beboerne og/eller sameiet kan bestille lader direkte fra Mer.
- Beboerne betaler for sitt faktiske bruk, og sameiet/styret setter prisen pr. kWh.
- Mer står for alt av fakturering ut mot den enkelte bruker/beboer.
- Fremtidsrettet teknologi; både med tanke på valg av løsning, kapasitet, samt styringsmuligheter.
- Support når du trenger det; 24/7.

For sluttbruker

Med Smartladeanlegg får brukerne i Fossum Borettslag rettferdig kostnadsfordeling – man betaler for egen lading og får alt på én regning. På Mers kundeportal Min Side får den enkelte bruker oversikt på sitt forbruk og totale ladestatistikk hos Mer.

Sluttbruker får tilsendt en gratis ladebrikke sammen med Smartladeren for enkel tilgang til egen lader og hele Mers landsdekkende ladenettverk. Brukere med driftsabonnement fra Mer får også minimum 15% volumrabatt på Mers hurtigladenettverk. Med Smartladeløsning fra Mer får sluttbrukeren tilgang til 24/7 teknisk support ved behov.



Rabatt på hurtiglading

Få minimum 15% rabatt på lading i vårt offentlig tilgjengelige ladenettverk!



Døgnåpen kundeservice

Teknisk support fra Mer kundeservice når du trenger det!



Dynamisk lastbalansering

Sørger for rask og effektiv lading på alle ladeplassene.



Drift og vedlikehold

Vi tar oss av drift og vedlikehold av ladeanlegget for å sikre stabil lading.



Samle alle ladeutgifter

I Mer Hub får beboerne full oversikt over eget forbruk, både hjemme og i vårt offentlige ladenettverk.



Enkelt for alle involverte

Ladeanlegg fra Mer gjør lading enkelt for beboere, styret og andre involverte parter.

Tilbud

Her er en oppstilling av kostnadene knyttet til oppgavene som skal utføres, og det totale beløpet som vil påløpe. Betalingsplanene er utformet slik at de møter klientens ulike behov og gir alternativer for dem å vurdere.

Sammendrag utbygger/borettslag

Navn	Pris	Antall	Mva	Sum
Grunnkostnad Infrastruktur	NOK 883,496.00	1	25%	NOK 883,496.00
Mva				NOK 220,874.00
Total				NOK 1,104,370.00

Månedspris 4G anleggseier

Navn	Pris	Antall	Mva	Sum
Månedspris 4G Dersom anleggseier stiller med internett i forbindelse med hovedtavlene, kan beløpet fjernes. (99.- per ladeanlegg, hovedtavle)	NOK 99.00	1	25%	NOK 99.00
Mva				NOK 24.75
Total				NOK 123.75

Sammendrag per lader og sluttbruker/beboer

Navn	Pris	Antall	Mva	Sum
Smartlader inkl. montering på stolpe/vegg	NOK 12,423.00	1	25%	NOK 12,423.00
Mva				NOK 3,105.75
Total				NOK 15,528.75

Prisen over gjelder ladere montert med infrastrukturen. Senere bestilte/monterte ladere vil ha en pris på kr 17 966.- inkl mva

Driftskostand pr. lader / sluttbruker

Navn	Pris	Antall	Mva	Sum
Månedspris drift - sluttbruker/lader	NOK 47.20	1	25%	NOK 47.20

Mva	NOK 11.80
Total	NOK 59.00

ANEO

Avtale om elbillading



Vi har gleden av å tilby Fossheim Borettslag elbillading som en tjeneste

Vi installerer et topp moderne og høyteknologisk ladeanlegg med fulldekning for alle avtalte p-plasser. Deres boligselskap betaler for tjenesten gjennom en Tjenesteavtale. Drift av anlegget, forsikringer, garanti, teknologiske oppdateringer og kundeservice tar vi oss av – helt administrasjonsfritt for styret. Når anlegget er klart, kan deres beboere bestille et ladeabonnement.

Parkeringsanlegget

- Parkeringsanlegget har totalt 52 p-plasser.
- Av disse vil Aneo Mobility klargjøre for lading på 52 p-plasser.
- Ladeanlegget dimensjoneres samlet opptil effekt 100 kW.
- Ladeboksens ladeeffekt: opptil 11 kw ved 230V.

Tjenesteavtale

infrastruktur for boligselskapet

Kr 7800.00*

inkl. mva per måned

- Alt inkludert i en Tjenesteavtale
- Inkluderer drift av anlegget og full garanti
- Smart og lastfordelt ladeanlegg
- Administrasjonsfritt
- Kvalitetsanlegg bygget for fremtiden
- Ingen teknologisk risiko
- Ingen økte strømkostnader

Ladeabonnement

for beboere

Pris iht. de til enhver tid gjeldende priser. Se priser [her](#).

- Inkludert tilgang til ladeboks, strøm, nettleie, drift av anlegget, forsikringer og full garanti
- Ingen bindingstid
- Full oversikt over ditt forbruk
- Enkelt å administrere abonnementet
- Kundeservice med god responstid

** Dette tilsvarer en kostnad på kr 150.00 per måned per p-plass. Deres boligselskap må selv fordele kostnaden ut ifra deres fordelingsnøkkel på de rettmessige husstander/beboere.*

Om oss

Aneo Mobility er Norges største leverandør av elbillading til borettslag og sameier. Hos oss står kvalitet i høyet og vi er opptatt av å levere god kvalitet i alt vi gjør til enhver tid. Derfor kan du alltid være sikker på at våre ladeanlegg er av beste kvalitet, robuste og bygget for behovene dere vil ha i fremtiden.

Vår ladeteknologi identifiserer og fordeler den tilgjengelige kapasiteten i strømmettet på en smart måte mellom de som lader. Et felles ladeanlegg gir bedre utnyttelse av tilgjengelig effekt enn hvis det er mange individuelle ladere som ikke snakker sammen.

Gjennom etablering av en felles infrastruktur kan vi legge til rette for lading til alle beboere, både de som har ladbar bil i dag, men også for de som vil få et ladebehov i fremtiden.

Aneo er et fornybar konsern som eies av TrønderEnergi, KLP og HitecVision. Vi har mange tiårs erfaring og kompetanse på ren energi og grønn omstilling.



Fra mye til null administrasjon!

"For vår del har administrasjonen gått ned til null. Hvor deilig er ikke det? I et borettslag er det jo nok av andre ting å ta tak i. Jeg er strålende fornøyd med Aneo. Kunne ikke vært mer fornøyd rett og slett. Ting går av seg selv, og vi i styret kan bruke tiden på det som er viktig."

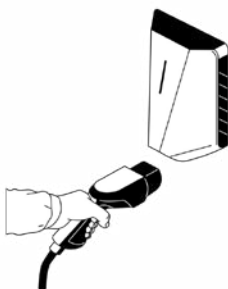
- Øyvind Pedersen, styremedlem i Ulven Borettslag

[Les mer her](#)



Bekymringsfritt

For bedriften er jobben enkel og for deres leietagere blir lading enkelt.



Fleksibelt

Vi finner en løsning for deres ladebehov.



Oversiktlig

Alle får tilrettelagt for lading med en full oversikt over måneds-kostnad.

Elbillading er helt bekymringsfritt med Aneo. Alt bare fungerer.

Avtalens parter

Kundeinformasjon

Firma/Kundenavn:

Fossheim Borettslag

Org.nr.:

950376635

Adresse:

Thorvald Meyers gate 5

Postnummer

0555

By/Sted

Oslo

Kontaktperson avtale:

Knut Borgmo

Telefon

47607705

E-post

knut.borgmo@gmail.com

E-mail for faktura

Email for faktura

Leverandørinformasjon

Leverandør:

Aneo Mobility AS

Org.nr.:

822191622

Adresse:

Postboks 9487 Torgarden, 7496 Trondheim

Kontaktperson avtale:

Tommy Larsen

Telefon

+47 46546230

E-post

tommy.larsen@aneo.com

Øvrig avtaleinformasjon

Ladeanlegget

Aneo Mobility etablerer en felles infrastruktur som legger til rette for lading til alle beboere, både de som har ladbar bil i dag, men også for de som vil få et ladebehov i fremtiden. Ladeanlegget leveres med eget strømabonnement, måler og tavle som administreres av Aneo Mobility. I tillegg installerer vi Wi-Fi ved behov. Se utfyllende tjenestebeskrivelse her.

Det tas forbehold om tilgjengelig effekt og kostnader knyttet til utvidelse av effekt fra nettselskap. Skulle det påløpe ytterligere kostnader enn beskrevet i Avtalen vil dette avklares med boligselskapet i forkant av byggestart av ladeanlegget.

Anlegget dimensjoneres på en slik måte at det er lett å øke effekten i infrastruktur/kursopplegg. Dersom det viser seg å være et reelt behov for dette i fremtiden kan Aneo Mobility sørge for oppgradering.

Tjenesteavtale (infrastruktur) for boligselskapet

Boligselskapet vil bli fakturert kr 7800.00 for Tjenesteavtale per måned fordelt på ladeinfrastruktur kr 7800.00 og utvidelse av nødvendig effekt kr 0.00. Dette tilsvarer en kostnad på kr 150.00 per måned per p-plass. Deres boligselskap må selv fordele kostnaden ut ifra deres fordelingsnøkkel på de rettmessige husstander/beboere. Alle oppgitte priser er inkl. mva.

Ladeabonnement for beboerne

Når den enkelte beboer trenger elbillading tegnes et kundeforhold og et ladeabonnement via vår nettside. Alt beboeren trenger å tenke på er å koble laderen til bilen! Pris på ladeabonnementene er i henhold til enhver tid gjeldende priser. Les mer om våre ladeabonnement her.

Fakturering

Faktura for avtalt månedsbeløp vil faktureres kvartalsvis den 1. i mnd. med forskuddsbetaling for neste kvartalsperiode.

Utkjøp

Ladeanlegget har ved oppstart en verdi på kr 891868.00 inkl. mva. Verdien avskrives løpende hvert år, og gjenspeiler utkjøpsprisen på ladeanlegget. Dersom du ønsker oversikt over utkjøpspriser per år kan dette sendes på forespørsel. Kostnader Aneo Mobility har med drift, vedlikehold og løpende oppgraderinger av ladeanlegget vil ikke bli lagt til i utkjøpsprisen, da dette er inkludert i tjenesten.

Avtalen mellom Ladeanleggskunden og Leverandøren består av følgende dokumenter, som i fellesskap omtales som «Avtalen»:

- Dette Avtaledokumentet
- [Avtalevilkår ladeanleggskunde](#)
- [Tjenestebeskrivelse](#)

I den grad det skulle oppstå motstrid mellom de ulike avtaledokumentene, skal avtaledokumentene ha slik prioritet som følger av opplistingen ovenfor, slik at Avtaledokumentet har forrang over de Almennelige Vilkårene og Tjenestebeskrivelsen, og de Almennelige Vilkårene har forrang over Tjenestebeskrivelsen.

Avtalen mellom Leverandøren og de enkelte Ladekundene er underlagt separate avtaler med den enkelte Ladekunde, de almennelige vilkårene for disse avtalene finnes her:

- [Avtalevilkår ladekunde](#)

Avtalens varighet

Avtalen løper i perioder på 12 måneder regnet fra ferdigstillelse av ladeanlegget, inntil den er sagt opp i tråd med bestemmelsene i de Almennelige Vilkårene. Dersom Avtalen sies opp med virkning innenfor en gitt periode, har Kunden plikt til å kjøpe ut ladeanlegget.

Særlige avtalebestemmelser

kr. 4.990,- i etablering for ladeboks.

Avtalen signeres ved at Undertegnede klikker på «signer»-knappen nederst i avtalen. Undertegnede bekrefter herved å ha fullmakt overfor Kunden til å forplikte Kunden til inngåelse av Avtalen og bestilling av det ovenfor spesifiserte. Undertegnede bekrefter på vegne av Kunde å ha fått tilgang til, lest, forstått og akseptert samtlige av Avtalens dokumenter

Aneo Mobility AS

Klæbuveien 118
7031 Trondheim

(+47) 46 42 60 00
post.mobility@aneo.com

www.aneo.com



Deltakere

ANEO MOBILITY AS 822 191 622 Norge

Tommy Larsen
Key Account Manager
tommy.larsen@aneo.com
+4746546230

Dato

Leveransekanal: E-post

FOSSHEIM BORETTSLAG Norge

Knut Borgmo
knut.borgmo@gmail.com
47607705

Dato

Leveransekanal: E-post



Tilbudsordre

Nr: 9343

Tilbudsdato: 01.11.2023

Tilbudet er gyldig til: 31.12.2023

Fosheim Borettslag

Besøksadresse 4

Lightmakers har gleden av å gi deg tilbud på belysning som avtalt.

Tilbudet er gyldig i 60 dager fra tilbudets dato.

Se også våre salgs- og leveringsbetingelser på siste side.

Vi tar forbehold om eventuelle regne- eller skrivefeil i tilbudet.

Enhetsprisene i tilbudet er basert på eurokurs 11,5. Eget valutatillegg fremkommer eventuelt i tilbudet.

Ved endringer utover +- 2 % vil valutakursen bli justert til leveringsdagens kurs.

Frakt, miljøgebyr og mva tilkommer.






Vi gjør oppmerksom på at Lightmakers AS ikke er elektrokonsulent eller brannteknisk konsulent, og har derfor ikke prosjekteringsansvar av noen art.

Vennligst ta kontakt med undertegnede, om noe er uklart eller om det skulle være noen andre spørsmål.

Vi håper tilbudet er av interesse, og hører fra deg om du ønsker å sette dette i bestilling.

Med vennlig hilsen
Lightmakers AS

Stian Strandum

	Produktnr	Beskrivelse	UP	Antall	Pris	Beløp
	ah13004858	SF BLKH 300 15W/3000K S WT IP65		165	747	123255,00
	ah13001037	SF BLKH RING 300 WT		149	168	25032,00
	ah13001011	SF BLKH EYELID 300 WT		16	221	3536,00
	rz6451219.009.2	Planox ECO 33-54W/4350-6300lm 830 L1669 B61 H50 opal IP66		1	870	870,00
	rz6451219.009.19	Planox ECO 33-54W/4700-6300lm 840 L1700 B66 H71 IP66		10	970	9700,00
	rz6999999	3004866 Surface BULKHEAD 300/15W m/nødllys		20	1700	34000,00
	arbeidskostnad	Elektromontasje		1	85000	85000,00
Sum eks. mva NOK						281393,00

Lightmakers AS Salgs- og leveringsbetingelser

Gjeldende fra 1. april 2020 og erstatter alle tidligere utgaver av salgs- og leveringsbetingelser for Lightmakers AS.

1. INNLEDNING

I disse salgs- og leveringsbetingelser er Lightmakers AS og andre samarbeidspartnere benevnt "Selger", og Lightmakers kontraktspartner benevnes som "Kjøper".

2. AVTALEFORHOLDET

Disse salgs- og leveringsbetingelser gjelder for alle salg og leveranser fra Selger til Kjøper, med mindre annet er skriftlig avtalt. Alle tilbud fra Lightmakers AS forutsetter uendret bruk av disse betingelsene, som derfor skal gis forrang overfor kjøpers eventuelle avvikende kjøpsbetingelser. Selger forutsetter at Kjøper har gjort seg kjent med betingelsene og har akseptert disse ved bestilling av varer. Avtale er bindende inngått mellom Selger og Kjøper når Selger skriftlig bekrefter en mottatt ordre (ordrebekreftelse) eller når skriftlig avtale er inngått. Endringer eller tillegg til avtale må skal bekreftes i ny oppdragsavtale fra Selger for å være gyldige. Kjøper skal oppgi en kontaktperson for hvert avtaleforhold og hver bestilling.

3. PRISER

Pris avtales særskilt mellom partene for hvert salg eller oppdrag. Dersom pris ikke er særskilt avtalt, vil Kjøper bli fakturert på grunnlag av gjeldende pris for tjenester og varer på leveringstidspunktet. Eventuelle utlegg og godtgjørelser kommer i tillegg. Samtlige priser er oppgitt i NOK, men eksklusiv frakt, miljøgebyr og merverdiavgift. Salg skjer til gjeldende priser pr. ordredato og prisene er gyldige for leveranser innen 60 dager. Selger har rett til å endre avtalte priser etter 60 dager dersom følgende forhold endres: valutakurser, prisøkning fra leverandør/underleverandør og andre forhold utenfor Selgers kontroll. Toll og andre avgiftsatsler til staten endres fra den dag de nye avgiftene trer i kraft.

4. BETALINGSBETINGELSER

Betalingsbetingelser er netto pr. 15 dager hvis Kjøper har kredittgodkjenning hos Selger. Alt annet salg skjer ved forskuddsbetaling. Ved for sen betaling belastes rente iht. lov om rente ved forsinket betaling og innkrevingsgebyrer.

5. MILJØGEBYR

På alle ordrer tilkommer det et miljøgebyr på 1,5% av fakturabeløp.

6. AVBESTILLING OG RETUR

Leverte varer tas normalt ikke i retur. Ved spesielle prosjektleveranser kan varer tas i retur hvis dette er skriftlig avtalt med Selger og varene er i original og uskadet emballasje. Spesialprodukter og standardprodukter med egen konfigurasjon tas uansett ikke i retur. Akseptert retur krediteres til kjøpspris minus 30 %. Returfrakt til Selger/leverandør besørjes og betales av Kjøper og skjer for Kjøpers risiko. Ordrenummer eller fakturanummer oppgis ved retur.

7. LEVERANSE AV VARER

Frakt tilkommer all levering til Kjøpers bestemmelsessted i Norge med unntak av ekspressforsendelser og småordre som gjøres etter skriftlig avtale med Kjøper. Fraktsatser: Postnr 0000 - 4999 : 3 % Postnr 5000 - 7999 : 4,5 % Postnr 8000 - 9999 : 6 % For ordre under kr. 10.000,- og ekspressforsendelser tilkommer reelt fraktbeløp. Ansvarer og risikoen for leverte varer går over på Kjøper fra det øyeblikket varene er stilt til Kjøpers disposisjon/levert som avtalt.

8. UNDERSØKELSEPLIKT OG REKLAMASJON

Kjøper plikter å telle opp og undersøke varene for eventuelle skade, manko og mangler straks de er levert (se pkt. 7 siste avsnitt). Kjøper skal uten ungrunnet opphold melde skriftlig om manko, feil og mangler som oppdages eller som burde bli oppdaget ved slik kontroll til Selger og senest innen 7 dager fra levering. Kjøper plikter å foreta tilsvarende grundig kontroll av varene i forbindelse med montering, og plikter å varsle uten ungrunnet opphold om forhold som oppdages eller burde bli oppdaget. Mangler og feil som oppdages eller burde bli oppdaget i andre tilfeller enn ved mottak og montering skal meldes skriftlig til Selger uten ungrunnet opphold, og senest innen to år fra levering. Ordrenummer eller fakturanummer oppgis ved all reklamasjon. Såfremt Kjøper ikke skriftlig underretter Selger om feil og mangler innen de frister som er angitt ovenfor, mister Kjøper retten til å fremsette krav på grunn av feilen eller mangelen.

9. TEGNING

Lightmakers utarbeider en veiledende lysplan basert på tilgjengelige opplysninger fra Kjøper. Lysplanen er basert på Lightmakers beste skjønn, og må kontrolleres av Kjøper for å sikre at Kjøpers bestiller riktige varer. Den veiledende lysplanen innebærer ikke at Lightmakers er en konsulent med prosjekteringsansvar.

10. FORSINKELSE

Finner Selger eller Kjøper at han ikke kan overholde avtalt tidspunkt for levering/mottagelse av varen, eller fremstår forsinkelse som sannsynlig, skal han uten opphold gi den annen part underretning om dette. I tilfelle av forsinkelse hos Selger kan ikke Kjøper fremme krav om prisavslag eller erstatningsansvar overfor Selger, med mindre forsinkelsen skyldes grovt uaktsomme forhold på Selgers side. Kjøper er imidlertid berettiget til å heve kjøpet ved forsinkelse fra Selger, som ikke skyldes hindring utenfor Selgers kontroll, såfremt forsinkelsen er vesentlig for Kjøper og dessuten ville være vesentlig for en Kjøper i alminnelighet. I tilfelle av forsinkelse hos Kjøper, kan Selger kreve dekket kostnader til oppbevaring av varene frem til overtakelse finner sted. Dersom forsinkelsen varer lenger enn 8 uker, kan Selger heve salget og kreve erstattet positiv kontraktsinteresse.

11. MANGLER

En vare er bare mangelfull dersom den har defekter eller mangler som er en direkte følge av material- og/eller produktfeil. Selger bærer ikke risiko for feilbestillinger, feilprosjektering eller uriktig og mangelfull rådgivning eller planlegging. Dersom Kjøper kan sannsynliggjøre at varen var mangelfull på leveringstidspunktet, har Selger

valget mellom å avhjelpe en mangel eller foreta hel eller delvis omlevering. Selger skal forestå eventuell korrespondanse med sine leverandører, men Kjøper må bistå med nødvendig dokumentasjon, oversendelse av mangelfulle produkter eller annen tilgang. Kjøper kan ikke reparere produkter uten at det på forhånd er skriftlig avtalt fremgangsmåte og pris med Selger. Retten til å påberope seg mangler bortfaller hvis mangelen blir avhjulpet av andre uten Selgers forutgående skriftlige samtykke, med mindre umiddelbar utbedringen er nødvendig for å unngå betydelige skadevirkninger av mangelen. Dersom avhjelp av mangelen vil kreve demontering og innmontering som vil medføre inngrep i annet enn vareleveransen fra Selger, svarer Kjøper for arbeidet og omkostningene ved slike inngrep. Avhjelper Selger en mangel innen rimelig tid, har Kjøper ikke anledning til å gjøre gjeldende andre misligholdsbeføyelser, herunder erstatning eller prisavslag. Dersom Selger ikke avhjelper mangelen innen rimelig tid, kan Kjøper kreve prisavslag som tilsvarer differansen mellom leveransens verdi med og uten mangelen. Prisavslaget kan ikke i noe tilfelle overskride fakturaverdien på de varer som er mangelfulle. Kjøper kan ikke heve avtalen eller kreve erstatning med mindre Selger har utvist grov uaktsomhet. Krav om å heve kjøpet må fremsettes skriftlig straks det er konstateret at mangelen ikke vil eller kan bli avhjulpet. Selgers ansvar bortfaller dersom den leverte vare monteres eller benyttes til annen bruk en det den er solgt for, i strid med det som fremgår av tekniske spesifikasjoner, monteringsanvisning ikke er fulgt eller montering eller bruk skjer i strid med en faglig forsvarlig anvendelse. Selger er ikke ansvarlig for kostnader ved omprogrammering av digitale styringssystemer.

12. FORCE MAJEURE

Dersom det inntreffer en uforutsett situasjon som ligger utenfor partenes herredømme og kontroll og som gjør det umulig eller urimelig tyngende for vedkommende part å oppfylle avtalte forpliktelser, anses denne Avtale ikke som misligholdt så lenge situasjonen vedvarer. Som force majeure anses blant annet brann, arbeidskonflikt, naturkatastrofer, epidemier, knapphet på transportmidler og / eller drivstoff, krig, opprør, valutarestriksjoner, offentlige pålegg eller forbud, mangel på leveranser fra underleverandører, forsinket underleveranse mv. Den part som blir hindret av force majeure, skal uten ungrunnet opphold varsle den annen part om forholdet. I tilfelle av force majeure kan Kjøper ikke gjøre misligholdsbeføyelser av noen art gjeldende overfor Selger og Kjøper kan således ikke heve handelen, kreve prisavslag, naturaloppfyllelse eller erstatning av noen art.

13. UTLÅN / PRØVEOPPHENG

Det kan etter avtale lånes ut produkter til demonstrasjon eller prøveoppheg. Kjøper er i låneperioden ansvarlig for produktet. Utlån/prøveopphegsprodukter skal returneres til Selger innen 30 dager i samme stand og med samme emballasje som utlevert. Utlån/prøveoppheg faktureres som vanlig varesalg men med 45 dagers betalingsfrist og blir kreditert uten gebyr for retur.

14. GARANTI

Garantitiden er 5 år og løper fra leveringsdato. Garanti omfatter ikke mangler som skyldes unormal eller uriktig bruk eller unormale miljøbetingelser, jf pkt 11, normal slitasje eller skade forårsaket av andre ting eller forhold enn de leverte varer.

15. PRODUKTANSVAR

Selger er kun ansvarlig for skade voldt av produkt i den utstrekning dette følger av produktansvarsloven. Selger er ansvarlig for personskade bare hvis det dokumenteres at skaden skyldes feil eller forsømmelser begått av Selger eller noen han svarer for. Selger har intet ansvar for skade på fast eiendom eller løsøre (tingskade). Selger har ikke ansvar for driftstap, tappt fortjeneste eller annet indirekte tap eller ansvar overfor tredjemann. Hvis Selger blir pålagt produktansvar overfor tredjemann plikter Kjøper å holde Selger fri for ekstra omkostninger i den utstrekning Selgers ansvar rekker ut over begrensningene i dette punktet. Disse begrensningene i Selgers ansvar gjelder ikke dersom Selger har utvist grov uaktsomhet.

16. TEKNISKE OPPLYSNINGER

Alle opplysninger og beskrivelser om forvaltning, drift og vedlikehold av produkter, herunder farger, anvendelse og deres funksjon, gitt i kataloger, på tegninger, på Lightmakers hjemmesider, korrespondanse eller annen måte, er etter Selgers beste skjønn og er kun veiledende. Ettersom produsentene gjør tekniske og utsetendemessige justeringer i sin produktkatalog og Selger må forholde seg til produsentenes tilgjengelige produkter, kan Selger uten forhåndsvarsel endre Kjøpers produktvalg og varens tekniske spesifikasjon. Dette forutsetter at de leverte varene oppfyller de vesentligste samme elementene ved de bestilte varene og at ikke formålet med leveransen blir vesentlig forfeilet. Hvis ikke annet er avtalt, har Kjøperen risikoen for at varen og de tekniske data i sin helhet passer til hans behov. Er imidlertid behovet kjent for Selger, plikter Selger å gi beskjed til Kjøper hvis han er kjent med eller burde være kjent med at varen ikke passer til hans behov. For belysningsanlegg med LED anbefaler Selger følgende: 230V – C16, 100mA 400V – C16 uten jordfeilsbryter Beregnet 1mA lekkasjestrøm pr armatur.

17. EIENDOMSFORHOLD / SALGSPANT

Varene er Selgers eiendom inntil fullt oppgjør har funnet sted. Selger har salgspant i de solgte varer og tjenester i henhold til bestemmelsene i panteloven § 3- 14 til § 3-22, som sikkerhet for sitt krav på kjøpssummen med tillegg av renter og gebyrer. Kjøper kan ikke inkorporere eller videregjelpe varene før de krav salgspantet omfatter er betalt i sin helhet til Selger.

18. TVISTLØSNING

Dersom det oppstår tvist om partenes rettigheter og plikter i forbindelse med salg eller levering fra Selger til Kjøper skal tvisten søkes løst ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås skal tvisten avgjøres for de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som vernetting. Alle tvister avgjøres etter norsk rett.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 248 Selskapsnavn: Fossheim Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

Vedtekter

for Fossheim borettslag org nr 950 376 635

vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 2006 og ekstraordinær generalforsamling den 5. juli 2006.

Vedtektsendring §5-2, 4 ledd vedtatt på generalforsamling 29.mai 2008

Vedtektsendring §4-4, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.juni 2012

Vedtektsendring §3-2 2 ledd og tillegg til § 4-2 (7 a-b) vedtatt på generalforsamling 25. april 2013

Vedtektsendring §8-2 4 ledd vedtatt på generalforsamling 29. april 2014

Vedtektsendring § 4-2 3. ledd vedtatt på digital generalforsamling 25. mai – 2. juni 202, Vedtektsendring § 5-1, 8-1,2 og 9-3 27.mai 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av

første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

- (7) a) Fremleie av parkeringsplasser og garasjeplasser er ikke tillatt.
b) Parkerings- og garasjeplasser må kun benyttes for bil som eies eller disponeres av garasjeleieren. Dersom leieren ikke lenger selv eier eller disponerer bil kan plassen sies opp med en måneds varsel.
c) Parkerings- og garasjeplasser kan ikke overdras ved utleie eller salg av leilighet men tildeles etter venteliste.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4. Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Vedlikehold, herunder oppgradering av fast installasjon, må ha styrets godkjenning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseier plikter å påse at boligen er utstyrt med et nødvendig antall brannvarslere og brannslukkingsutstyr. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

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

(4) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også radiatorer og radiatorrør. Pussing og maling av radiatorer og radiatorrør er andelseiers plikt.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av 1 styreleder og minst 2 og høyest 6 styremedlemmer samt minst 1 og inntil 4 varamedlemmer. Varamedlemmer kan settes inn som styremedlemmer ved styrets flertall, om styremedlemmer trekker seg eller flytter.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styret har ansvar for at protokoller, saksdokumenter, kontrakter, dokumentasjon av vedlikehold osv. er forsvarlig lagret og tilgjengelig for kommende styrer.

(4) Hoved kommunikasjonskanal med beboerne er Vibbo. Borettslagets e-post er Styret.fossheim@outlook.com Personlige e-postadresser eller Chatteforum skal ikke brukes til borettslagets kommunikasjon. E-post som vedrører styrevervet og som mottas på en privat e-postadresse skal videresendes til borettslagets system og besvares derfra.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd. Årsregnskapet, eventuell årsmelding og revisjonsmeldingen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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.

Husordensregler for Fossheim Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 14.06.94, med senere endringer av: 12.06.1997, § 5
23.04.2001, § 6
07.05.2003, §§ 3 og 6
17.11.2004 § 6
13.04.2005 §§ 8, 9, 11
26.04.2006 §§ 3 og 12
05.07.2006 § 2
10.07.2013 ny § 9
22.05.2018, §§ 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12 og 13
24.05.2023, §§ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 12

Fossheim Borettslag er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap – ikke OBOS – eier blokken. Borettslaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Andelslaget ledes av et styre valgt på lagets generalforsamling. Forretningsførselen utøves av OBOS.

§ 1. Innledning

Hver borettslaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, inkludert leietakere og håndverkere. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men skal sikre borettslaverne orden, ro og hygge i hjemmet.

§ 2. Fellesareal og balkonger

Ingen må sette fra seg sko, kjelker, søppel eller annet som kan være til hinder ved brann eller sjenanse for naboene i korridorer, trapperom eller kjeller.

Dører til fellesområder og vaskeri skal alltid være låst. Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig, og slukk når du forlater fellesområdene.

Det skal ikke tegnes, ripes, krittet eller på annen måte grises til i heissjakter, heiser, på vegger, i trappeganger eller andre steder innenfor borettslagets område.

Sykler skal settes i eget sykkelrom eller på regulerte oppstillingsplasser. Barnevogn til korttidsbesøk kan plasseres i korridor.

Mating av fugler fra vindu, balkong eller på terrassen i 6. etasje er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser/potter på yttersiden av balkongene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger, uteplasser og fellesarealer. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger og private uteplasser.

Oppskyting av fyrverkeri fra balkongen er strengt forbudt.

Vinduer skal ikke brukes til lufting av sengetøy eller tepper. Lufting av tøy, eventuelt tørking av småvask, kan tillates på balkongen, men tøyet må ikke henge høyere enn balkongkanten, og det må heller ikke henges over balkongrekkverket. Tepper skal ikke ristes på egen balkong, brannbalkong eller i trapper.

Ting som kan sjenere husets fasade kan ikke monteres uten at det har vært konferert skriftlig med styret. Ting montert uten forutgående skriftlig tillatelse fra borettslagets styre kan styret kreve fjernet for andelseiers regning.

§ 3. Støy

Det skal være ro i blokka fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio/TV, musikkanlegg, prating og lignende skal dempes etter kl. 23.00.

Døren fra leiligheten skal lukkes så støyfritt som mulig. Stå ikke og prat med heisdøren åpen.

Kortvarig aktivitet som medfører banking, boring (eksempelvis henge opp et bilde eller en liten hylle) eller annen støy skal ikke forekomme etter kl. 21.00. Slik støy skal heller ikke forekomme på søn- og helligdager, eller før kl. 10 og etter kl. 17.00 på lørdager.

Oppussing og langvarig aktivitet som medfører støy som kan være til sjenanse for naboer kan kun gjennomføres i normal arbeidstid mandager–fredager mellom 08.00 og 17.00. Før oppstart skal styret ha beskjed, samtidig som naboer varsles om arbeidets varighet. Oppussing som berører inventar og installasjoner som er borettslagets ansvar skal bare skje etter tillatelse fra styret

Naboer skal varsles hvis du skal ha en tilstelning eller aktivitet som medfører mer støy enn vanlig.

§ 4. Dyrehold

Styrets samtykke må foreligge for å kunne holde dyr, og den som har dyr, må undertegne en spesiell erklæring. Forutsetningen for å kunne holde dyr er videre at de andre beboerne ikke sjeneres, og at dyrene ikke oppholder seg i korridoren. Styret har til enhver tid rett til å begrense dyreholdet.

§ 5. Vedlikehold i leiligheten

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Den enkelte andelseier/beboer plikter å holde sluk og avløpsrør åpne.

Det er forbudt å montere kjøkken- og baderomsventilatorer direkte på ventilasjonsanlegget. Det må kun benyttes ventilatorer med kullfilter.

Kraner må ikke stå åpne når et rom forlates. Ved stenging av vannet skal styret og naboer varsles i god tid.

Beboer/andelseier plikter å holde leilighetens sikringssskap i forsvarlig stand. Sikringssskap skal alltid være låst.

Røykvarslere og brannslukkere skal følge leiligheten.

§ 6. Vedlikehold av fast installasjon

Reparasjoner, inngrep eller endring av faste installasjoner i andelseiers leilighet må søkes styret minimum 14 dager før planlagt oppstart. Oppstart skal ikke skje uten tillatelse fra styret.

Med fast installasjon menes vinduer, vegger (ikke boring), tak, gulv (betong), elektrisk anlegg (sikringssskap), vvs (stoppekran, soilrør, tilførselrørene for varmt- og kaldtvann og ventilasjon) samt radiator. Balkongen regnes også som fast installasjon.

Styret må gi en skriftlig tilbakemelding innen 7 dager etter at den skriftlige søknaden er mottatt. Styret har muligheten til å utsette denne fristen dersom styret vurderer at det er behov for mer utredning, eventuelt innhenting av fagfolk for vurdering.

§ 7. Framleie (Bruksoverlating)

Framleie kan skje iht. borettslagsloven og vedtektene. Framleie må godkjennes av styret. Søknad sendes på skjema til OBOS. Andelseier har likevel rett til kortidsutleie i inntil 30 døgn i året uten forutgående søknad

Andelshaveren har helt ut ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelshaveren får ved sin framleie. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

8. Fellestjenester

§ 8-1. Porttelefon og nøkler

Dørene skal bare åpnes for dine besøkende – ikke for reklame og salg.

Fremmede, eller besøkende til andre, skal ikke slippe inn sammen med deg når du låser opp i 1. eller 6. etasje. Sørg for at døren alltid går i lås.

Gjør dine besøkende oppmerksom på ovennevnte bestemmelse. Dette er en sikkerhet vi har for ikke å få uønskede personer inn i oppganger og korridorer.

Nøkler til bolig og postkasser er andelseiers ansvar. Nøkler til fellesbalkong, bodanlegg skal følge boligen. Alle andre nøkler skal leveres til styret når man flytter.

8-2. Parkering

Bilparkering tillates bare på bestemte biloppstillingsplasser. Søknad om parkeringsplass eller garasje plass sendes styret. Plasser fordeles etter venteliste og anses som en personlig rett for den enkelte andelseier. Det betales leie for biloppstillingsplass og leie og innskudd for garasje plass.

Biler som parkeres på borettslagets område utenom de bestemte biloppstillingsplasser blir tauet bort.

Det er ikke tillatt å lade biler på borettslagets område før det tilrettelegges spesielt for det i borettslaget.

Kun en andelseier som bor i borettslaget kan leie én parkeringsplass eller én garasje plass i Fosshim borettslag, i tillegg til én motorsykkelplass/ plass til sykkel med vogn.

Det er lov å oppbevare ett sett med dekk på garasjeplassen. Andre gjenstander som plasseres på garasjeplassen må oppbevares i metallskap. Det er ikke lov å oppbevare brannfarlige gjenstander i garasjen.

For plassene gjelder 1 måneders gjensidig oppsigelsesrett. Borettslagets styre kan si opp den enkeltes leierett med umiddelbar virkning dersom andelseier misligholder regelverket om parkering/garasjer eller dersom andelseier bruksoverlater sin bolig for en periode på mer enn 30 dager.

8-3. Vaskeriet

Vaskeriet kan benyttes fra kl. 07.00 til kl. 23.00 alle dager.

Det må ikke vaskes eller rulles tøy eller andre gjenstander som kan skade maskinene.

Beboer er ansvarlig for å fjerne lo fra tørketrommel etter bruk. Klær som er ferdig vasket og/eller tørket skal tas med ut fra vaskeriet så snart som mulig.

Klesvask skal ikke tørkes i fellesareal.

8-4. Sjøppe

Sjøppelet skal være tørt, sammenpresset og godt innpakket før det bæres til beholderne og kastes. Unngå søl rundt beholderne og fyll aldri over kanten. Dersom beholderne er fulle, vent med å kaste sjøppelet til de er tømte.

Alt avfall fra oppussing og annen aktivitet må fjernes fra fellesområder så fort som mulig og for egen regning. Oppussingsavfall skal ikke legges i eller ved) felleskapets søppelesiloer. Om det er nødvendig med utplassering av avfallssekker (for eksempel iSEKK) på fellesareal må styret søkes om godkjenning. Sekkene skal deretter plasseres på anvist plass i det tidsrommet godkjenningen gjelder.

9. Informasjon og kommunikasjon

Andelseiere og leietakere må registrere kontaktinformasjon på sin side hos OBOS.

Viktig informasjon til andelseiere (for eksempel innkalling til generalforsamling og informasjonsmøter) sendes normalt via digital kommunikasjon (e-post). Andelseiere som ønsker informasjon tilsendt i posten må be om det.

Styret informerer borettslaverne via borettslagets nettside og digitale informasjonstavler. Andelshaverne kontakter styret via e-post, vibbo eller postboksen i 6. etasje. Styret tar ikke ansvar for henvendelser via facebook-siden.

Meldinger fra styret til borettslaverne skal gjelde på samme måte som husordens bestemmelser.

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 eiendoms-megler. 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: Thorvald Meyers gate 5
0555 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Wold

Telefon: 480 96 939
E-post: anders.wold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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