



ÅRVOLL | SJELDENT GOD BELIGGENHET

Selvbyggerveien 129

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL	TOMTEAREAL
Kr 3 900 000,-	37/45 kvm	39779 m² (eiet)
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE	
18 328,-	Andelsleilighet	
TOTALPRIS	EIEFORM	
3 993 765,-	Borettslag	
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM	
3 808,- pr. mnd	1	
FELLESGJELD	ETASJE	
Kr 75 437,-	1	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
18 218,-	1953	

Din megler



Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

+47 458 84 505



Ditt nye hjem?

Velkommen til Selvbyggerveien 129,

Her får du en innbydende og stilren 2-roms med svært attraktiv beliggenhet på Tonsenhagen. Leiligheten vender i sin helhet mot et stort grøntområde, og marka blir en av dine nærmeste naboer.

Leiligheten byr på god standard, lekre fargevalg og meget gode lysforhold fra store vinduer. Du får et luftig oppholdsrom med plass til spisebord, sofagruppe og et lekkert kjøkken i åpen løsning. Soverommet er av god størrelse med en praktisk skyvedørsgarderobe. Det er ca. 50 meter til marka med bredt utvalg av tur- og skiløyper!

- Rålekker 2-roms med god planløsning
- Fantastisk utsikt ut mot frodige og åpne grøntområder
- Varmtvann og fyring inkl.
- Felles treningsrom, smørebod, sykkelrom og vaskeri
- To store boder
- Godt med service- og kollektivtilbud













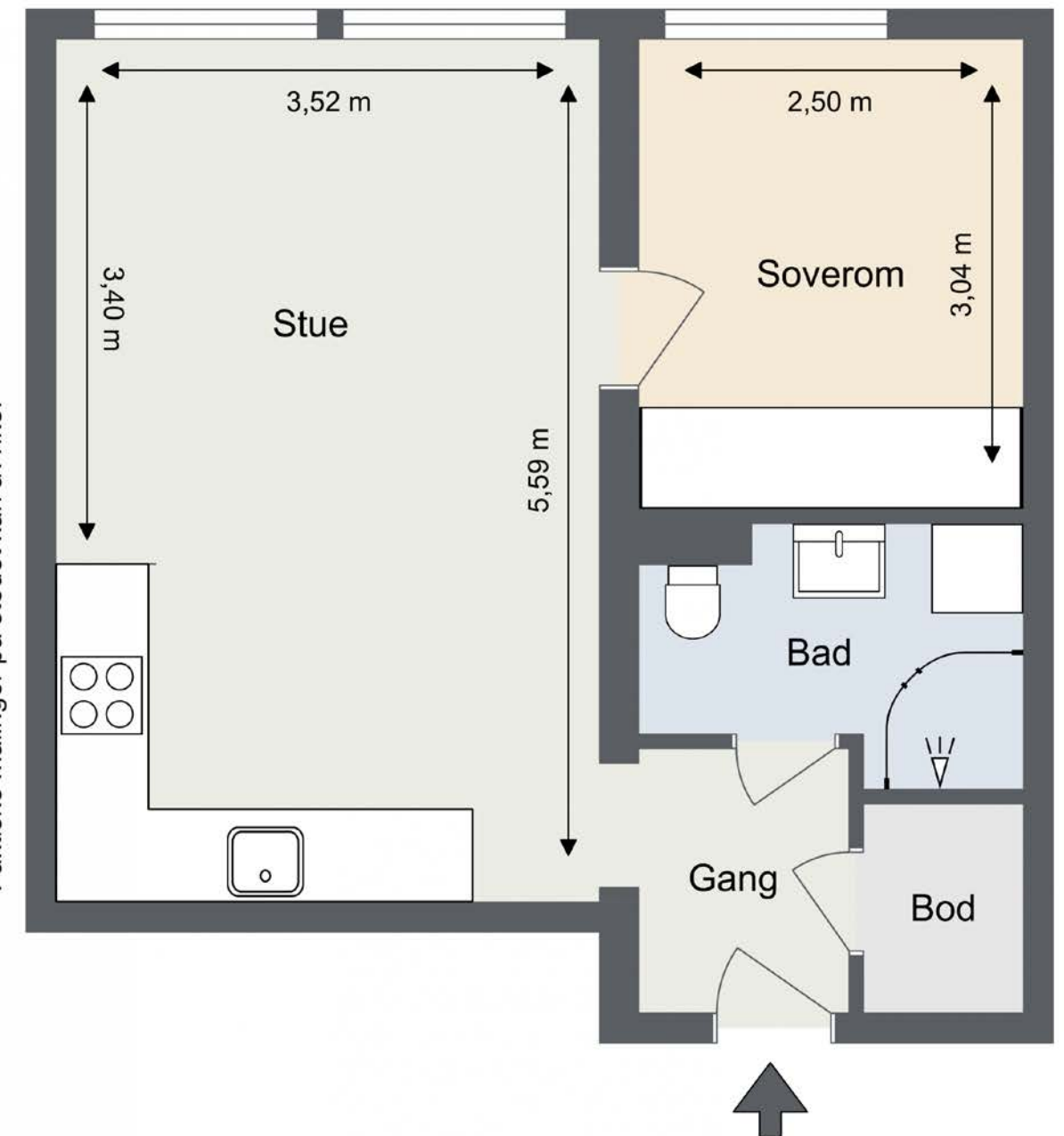






Plantegning

Dette er en illustrasjon med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike.



SELVBYGGERVEIEN 129

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 900 000

Omkostninger kjøpers beløp

3 900 000,00 (Prisantydning)

75 437,00 (Andel av fellesgjeld)

3 975 437,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

7 938,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 028,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

18 328,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 984 465,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 993 765,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 993 765

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 808,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: varmtvann, fyring, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, avsetning til vedlikehold mm.

Fordeles slik:

Avsetning vedlikeholdsfond 138

Felleskostnader drift 2 756

Lånekostnader avdrag 11

Avdrag IN-lån 595

Renter IN-lån 290

Lånekostnader renter 18

Eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt for andelen.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 75 437 pr. 01.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Lånenummer: 83987163901, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 33

Saldo per 15.12.2025: 17 290 572

Andel av saldo: 71 199

Første termin/første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.12.2033)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 83987189889, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 15.12.2025: 1 678 411

Andel av saldo: 4 238

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin

30.06.2045)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 83987223440, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 332

Saldo per 15.12.2025: 4 447 259

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.08.2023 (siste termin

30.07.2053)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 83987249350, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 15.12.2025: 4 154 067

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin

30.06.2054)

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader knyttet til innboforsikring, strøm, abonnementer og mer.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 18 218 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 789 810(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 3 159 239(2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Selvbyggerveien ligger attraktivt og fredelig til på idylliske Tonsenhagen, et veletablert og populært boområde med kort vei til både marka og sentrum. Her bor du i grønne og rolige omgivelser, omgitt av velstelte fellesområder, trær og natur, samtidig som du har et bredt utvalg av servicetilbud.

Nært og tilgjengelig

Området har et godt kollektivtilbud, med blant annet buss fra Tonsenhagen Torg bare noen minutters gange unna hvor blant annet 31 bussen går døgnet rundt. For barnefamilier og aktive beboere finnes det ballbinger, lekeplasser, skøytebane og hesteridning i nærheten. Treningssentre og Bjerke travbane er også lett tilgjengelige. Årvoll IL tilbyr et bredt spekter av aktiviteter som fotball, håndball, ski og volleyball noe for enhver smak.

Fritidsmuligheter hele året

Kun en kort spasertur unna ligger Årvoll idrettspark, med fotballbaner som om vinteren forvandles til skøytebaner, og Årvoll gård, som byr på historisk sjarm. Med Lillomarka som nabo har du enkel tilgang til milevis med tur- og skiløyper, samt idylliske badevann. Enten du foretrekker en rolig tur til Årvolldammen eller en lengre utfukt til Linderudkollen og Lilloseter, er området perfekt

for rekreasjon året rundt.

Bjerkedalen park ligger en liten sykkeltur unna og frister med promenade, paviljong, sandstrand og dam. Her kan du nyte Hovinbekkens fossefall og den populære Paviljongen en hyggelig kafé og bistro som er et naturlig samlingspunkt i parken.

Aktiviteter og servering

For de som søker spenning, er det kort vei til Grefsenkollen, som om vinteren byr på en flott alpinbakke. Grefsen Tennisklubb med sine syv baner er også i nærheten. På toppen av Grefsenkleiva finner du den populære Grefsenkollen restaurant, kjent for sin spektakulære utsikt over Oslo og fjorden. Restauranten er et populært sted for dagsutflukter, konserter og arrangementer.

Daglige gjøremål og shopping

Dagligvarehandelen går enkelt unna på Kiwi Tonsenhagen Torg eller Rema 1000 ved Årvoll Senter. Tonsenhagen Torg har nylig blitt oppgradert og tilbyr blant annet apotek og Kaffehjørnet en favoritt blant de lokale. For et større utvalg kan du besøke Linderud Senter eller Storo Storsenter, begge med et bredt spekter av butikker og tjenester.

Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass med leiligheten.

Skauen borettslag har 32 egne parkeringsplasser for utleie til andelseiere i borettslaget. Disse ligger på vestsiden av Selvbyggerveien som går igjennom borettslaget. Seks garasjer for utleie til andelseiere i borettslaget. Garasjene ligger mellom Selvbyggerveien 133 og 135. Alle parkeringsplassene og garasjeplassene har infrastruktur for motorvarmer og elbil-lading. Parkeringsplassene og garasjeplassene ligger på borettslagets fellesareal og eies av borettslaget. Borettslaget v/styret forvalter fordeling av plassene.

Hver andel har kun lov til å leie 1 parkeringsplass, alternativt én garasjeplass. Andelseiere som har garasje i Skauen garasjelag, har ikke anledning til å leie parkeringsplass eller garasje av Skauen borettslag.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 39779 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av våningshus datert 1956.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig er kjøkkenet plassert der hvor i dag er soverom. Tidligere eier har flyttet kjøkkenet ut i stuen.

Innhold

Leiligheten består av entré, stue med kjøkken, soverom og bad.

I tillegg medfølger det bod på loft og i kjeller.

Areal

BRA - i: 37 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² bod på loft og i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 37 m² entré, stue med kjøkken, soverom og bad.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Kjellerboden på ca. 4,4 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 8 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 4 m². Bodene er merket med 1F.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Velkommen hjem!

Entréen er lys og har direkte adkomst til en praktisk innvendig bod. Her er det god plass til oppbevaring av jakker, sko og annet som ikke trenger å stå fremme til enhver tid.

Videre ledes du inn i leilighetens sosiale oppholdsrom – et lyst og innbydende rom med vakkert lysinnslipp fra store vindusflater. Rommet har god plass til både spiseplass og sofagruppe. På gulvet ligger en flott 1-stavs parkett, og øvrige overflater er holdt i moderne og behagelige fargetoner.

Kjøkkenet fremstår lyst og tidløst med laminert benkeplate og praktisk utforming. Av hvitevarer medfølger keramisk koketopp, stekeovn og kjøleskap med frysedel, samt egen nisje til oppvaskmaskin.

Soverom

Innenfor stuen ligger soverommet – et innbydende rom med flott utsyn mot et rolig grøntområde. Her er det god plass til dobbeltseng og nattbord, samt en romslig skyvedørsgarderobe som gir rikelig med

oppbevaringsplass. Soverommet er malt i en behagelig fargepalett som gir kroppen ro.

Bad

Badet har lyse, flislagte overflater og varmekabler i gulv. Dusjen er plassert på gulv bak innfellbare dusjdører i glass. Det er rikelig med oppbevaringsplass i både skuffer og skap, samt opplegg for vaskemaskin i egen nisje.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Erik Øyum

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Drypplekkasje ved avstengt stoppekran da takstingeniør var på befaring. Ingen lekkasje når den er åpen, noe den har vært hele tiden. Reparert av rørlegger (se neste

punkt).

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. 2025: Drypplekkasje ved avstengt stoppekran. Rørlegger fra nevnt firma strammet muttere og fester. Ingen drypplekkasje ved test i etterkant. 2023: Liten lekkasje rundt servantbatteri. Ventil i vask og servantbatteri skiftet av rørlegger fra nevnt firma. 2025: Baderomsinnredning hadde begynt å løsne fra veggen ved toppen. Festet av ufaglært og lagt ny fug. Arbeid utført av Telles vedlikehold.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. I 2023 ble det oppdaget et ekstra avløpsrør som tilhører leiligheten. Røret lå i motfall og hadde løsnet fra festet i veggen pga sannsynlig tyngde av oppsamlet fett. Rørlegger fra nevnt firma skylte og festet røret slik at det ikke lå i motfall lenger. Arbeid utført av Telles vedlikehold.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja. Ila. 2026 skal; * Renovasjonsgebyret øke med 6 % * Forsikringen øker med 10 % * Årvoll kabel (TV og internett) øker med opptil 40 % * Vintertjenestene (brøyting m.m) øker med 8,5 % * Forretningsførerhonorar til USBL øker med 4,6 %.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde ved marka, hovedsaklig bestående av boligblokker, rekkehus og eneboliger.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningssdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningssdeler vurdert med TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Innvendig > Overflater - 2
Det er hullydsregistrering i enkelte fliser i gangen. Hullydsregistrering betyr at det er noe manglende heft mellom underlag og flis. Det er noe oppsprekking i flisfuger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det foreligger ikke sjekklister, bilder eller annen dokumentasjon. Det er ikke membran inne i susternekassen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke

andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Bygningssdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningssmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Utenvendig bygning
Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein.

Vinduer
Vinduene er topphengslede med 2- lags isolerglass i trerammer.

Inngangsdør
Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon om eiendommen.

Øvrig informasjon

Adresse

Selvbyggerveien 129, 0591 OSLO

Gnr. 87, bnr. 9, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 173 i Skauen Borettslag med orgnr. 948677202

Selger

Anine Ødegård

Borettslag

Skauen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948677202

Andelsnummer: 173

Borettslaget består av 236 ett-, tre- og femromsleiligheter som er fordelt på 11 blokker i Selvbyggerveien.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Beboerne kan benytte seg av trimrom som er utstyrt med moderne apparater, smørebua, to nyoppussete vaskeri, hobbyrommet med biljard, air-hockey og bordtennis, utleielokalet med plass til 24 gjester og sykkelboden til el-sykler.

Skauen borettslag huser en barnehage med 18 plasser - 4 plasser til barn 1-2 år og 14 plasser til barn 3-5 år - der borettslagets barn har første prioritet.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringsselskap: IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP586825

Husdyr: Det er ikke tillatt å ha dyr i borettslaget uten å ha innhentet tillatelse fra styret gjennom godkjent søknad. Søknadsskjema for dyrehold, med erklæring om ansvar og plikter ved dyrehold, fås utlevert ved henvendelse til styret, eller lastes ned fra borettslagets nettside www.skauen.borettslag.net

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.

Forkjøpsrett: Dersom andel skifter eier, har andelseier med tilstøtende leilighet forkjøpsrett dersom denne har til hensikt å slå sammen en treroms- og en ettroms leilighet til en femroms leilighet. Deretter følger forkjøpsrett for andre andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget. Ta kontakt med megler for mer informasjon om forkjøpsretten.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt i prospektet.

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg, samt varme i baderomsgulvet.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. S-2864. Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Tinglyste heftelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende

bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

Tlf: 469 28 782

Ansvarlig megler

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

07.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SELVBYGGERVEIEN 129

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250186	
Selger 1 navn	
Anine Ødegård	
Gateadresse	
Selvbyggerveien 129	
Poststed	Postnr
OSLO	0591
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: AØ

1

Document reference: 02250186

1

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Drypplekkasje ved avstengt stoppekran da takstingenør var på befaring. Ingen lekkasje når den er åpen, noe den har vært hele tiden. Reparert av rørlegger (se neste punkt).

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

2025: Drypplekkasje ved avstengt stoppekran. Rørlegger fra nevnt firma strammet muttere og fester. Ingen drypplekkasje ved test i etterkant. 2023: Liten lekkasje rundt servantbatteri. Ventil i vask og servantbatteri skiftet av rørlegger fra nevnt firma. 2025: Baderomsinnredning hadde begynt å løse fra veggen ved toppen. Festet av ufaglært og lagt ny fug.

Arbeid utført av

Telles vedlikehold

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2023 ble det oppdaget et ekstra avløpsrør som tilhører leiligheten. Røret lå i motfall og hadde løsnet fra festet i veggen pga sannsynlig tyngde av oppsamlet fett. Rørlegger fra nevnt firma skylte og festet røret slik at det ikke lå i motfall lenger.

Arbeid utført av

Telles vedlikehold

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250186

Initialer selger: AØ

2

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kjøkken flyttet fra nåværende soverom og ut i stuen. Ble gjort av tidligere eier, usikkert når.

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

Beskrivelse

Ila. 2026 skal; * Renovasjonsgebyret øke med 6 % * Forsikringen øker med 10 % * Årvoll kabel (TV og internett) øker med opptil 40 % * Vintertjenestene (brøyting m.m) øker med 8,5 % * Forretningsførerhonorar til USBL øker med 4,6 %

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250186

Initialer selger: AØ

3

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250186

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anine Ødegård	56444be3f7bf088449a9c 54f68310a6346e50fd1	04.01.2026 21:58:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250186

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Selvbyggerveien 129, 0591 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 87, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 08.12.2025 Rapportdato: 22.12.2025 Oppdragsnr.: 13722-3221 Referansenummer: QC9439

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligstakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Erik Øyum
 Uavhengig Takstingeniør
 erik@taksthuset.no
 900 88 685



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG [Gå til side](#)
Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Gulv: 1- stavs parkett i stuen og soverommene. Fliser i gangen. Veggflater: Malte flater. Glassplate over koketoppen på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Det er sparklet og malt vegger på soverom, kjøkken/stue og gang i juni/juli 2018. Det er lagt ny parkett i august 2018.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>). Glatte innerdører med terskler. Noen bruksmerker, eldre dører. Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. "Baderom pusset opp i regi av borettslaget i 2006" i følg annonse fra salg i 2018.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Avtrekksventil i himling med naturlig oppdrift. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Nåværende eier har oppgradert kjøkkenet i 2018 med ny benkeplate og fronter. Kjøleskapet ble også byttet. Hvitevarer forøvrig ble ikke byttet.

Nåværende eier har i august/september 2018 byttet ut skrog og skapdører, byttet kum, satt inn kjøleskap, montert benkeplate og ny ventilator med kullfilter. Det er ikke gjort noe med det elektriske eller med rør.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. I nettannonse fra salg i 2008 står det at kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Det står eksakt når dette er utført.

Ventilator med kullfilter. Ventilatoren er byttet i 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe og stoppekraner. Påkobling for oppvaskmaskin. Bad: Stoppekraner bak luke ved siden av wc. Forkrommede rør trukket frem til koblingspunkter. Kobberrør inne i sisternekasse.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. I nettannonse fra forrige salg er det opplyst at avløpsrør er byttet i forbindelse med oppgradering av bad i 2006. Eier har i 2023 fått spylt gjennom og rettet av avløpsrør fra kjøkkenet etter at det ble avdekket at dette ikke lå med tilstrekkelig fall. Utførende rørlegger var fra Telles Vedlikehold.

Naturlig ventilasjon. Spaltventiler i vinduene. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Friskluftsventil på soverommet. Avtrekksventil i kanal på bad og i soverom.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer. Eldre anlegg.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere på to

Beskrivelse av eiendommen

kurser. Forskriftsmessig kursoversikt og brukerveiledning til jordfeilbryter. 6 kurser. Overbelastningsvern på 40 A.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer [Gå til side](#)

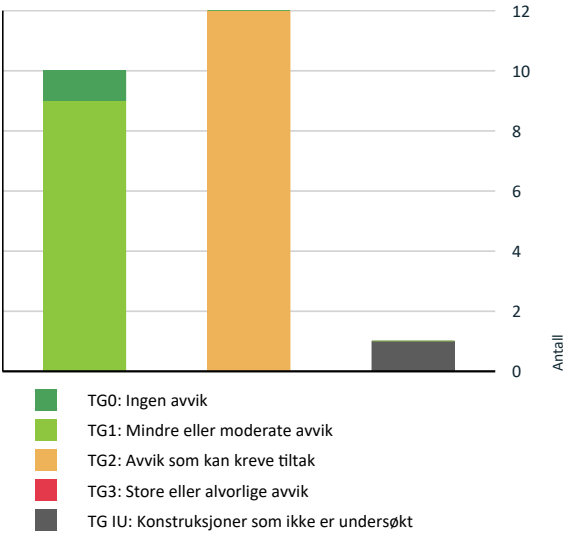
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Opprinnelig er kjøkkenet plassert der hvor i dag er soverom. Tidligere eier har flyttet kjøkkenet ut i stuen. (Referansen er byggetegninger som ligger tilgjengelig i kommunens elektroniske byggesaks arkiv).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1953	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Anvendelse Bolig	
Standard Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.	

UTVENDIG

TG 1	Vinduer
2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.	
Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).	
Årstall: 2016	Kilde: Produksjonsår på produkt
TG 1	Dører
Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.	
Det er noen bruksmerker.	

TG 2	Andre utvendige forhold
Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."	
"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."	
Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.	
I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.	
Konsekvens/tiltak For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.	

INNENDIG

TG 1	Overflater
Gulv: 1- stavs parkett i stuen og soverommene. Fliser i gangen. Veggflater: Malte flater. Glassplate over koketoppen på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.	
Det er sparklet og malt vegger på soverom, kjøkken/stue og gang i juni/juli 2018 Det er lagt ny parkett i august 2018.	
TG 2	Overflater - 2
Gulv: Fliser i gangen.	
Vurdering av avvik: Det er avvik:	
Det er hullsregistrering i enkelte fliser i gangen. Hullsregistrering betyr at det er noe manglende heft mellom underlag og flis. Det er noe oppsprekking i flisfuger.	
Konsekvens/tiltak Tiltak:	
Over tid kan fliser løsne som følge av dårlig heft. Sannsynligvis så skyldes oppsprekkingen at flisene beveger seg akkurat så mye at fuger sprekker. En varig løsning vil være å ta opp alle flisene og legge nytt. Avviket er vurdert å være estetisk.	
TG 2	Etasjeskille/gulv mot grunn
Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).	
Målinger i soverom: 5 mm. over 2 meter og ca. 7 mm. gjennom hele rommet. Stue: 12 mm. over 2 meter og ca. 15 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.	
Vurdering av avvik: - Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Konsekvens/tiltak For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	
TG 2	Radon

Tilstandsrapport

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Noen bruksmerker, eldre dører.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. "Baderom pusset opp i regi av borettslaget i 2006" i følg annonse fra salg i 2018.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 11 mm. Høyde på terskel er ca. 17 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk med klemring og membranmansjett under servanten. Hjelpesluk i dusjen.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke sjekklister, bilder eller annen dokumentasjon.

Det er ikke membran inne i susternekassen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende membranløsning inne i susternekassen kan medføre vannskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Det mangler også dreksåpning i susternekasse (vurdert i eget pkt.). Ved en eventuell lekkasje fra sisternen vil det sannsynligvis fylles opp med vann inne i kassen før det begynner å trenge inn/ned i konstruksjoner.

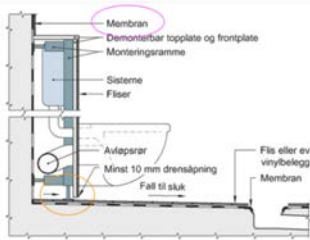


Fig. 63
Eksempel på løsning med installasjonsvegg inne i våtrommet

Illustrasjon på innebygget sisterne. Kilde: Sintef.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Blandebatteri og bunnventil i servanten er byttet av Telles Vedlikehold i 2024.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Se også pkt. om sluk, membran.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtreksventil i himling med naturlig oppdrift. Overstrømming under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Nåværende eier har oppgradert kjøkkenet i 2018 med ny benkeplate og fronter. Kjøleskapet ble også byttet. Hvitevarer forøvrig ble ikke byttet.

Nåværende eier har i august/september 2018 byttet ut skrog og skapdører, byttet kum, satt inn kjøleskap, montert benkeplate og ny ventilator med kullfilter. Det er ikke gjort noe med det elektriske eller med rør.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. I nettannonse fra salg i 2008 står det at kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Det står eksakt når dette er utført.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Ventilatoren er byttet i 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere innelima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe og stoppekraner. Påkobling for oppvaskmaskin. Bad: Stoppekraner bak luke ved siden av wc. Forkrommede rør trukket frem til koblingspunkter. Kobberrør inne i susternekasse.

I nettannonse fra forrige salg er det opplyst at vannrør er byttet i forbindelse med oppgradering av bad i 2006. Det er ukjent om dette også gjelder kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader.



Stoppekraner bak luke i susternekassen.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

I nettannonse fra forrige salg er det opplyst at avløpsrør er byttet i forbindelse med oppgradering av bad i 2006.

Eier har i 2023 fått spylt gjennom og rettet av avløpsrør fra kjøkkenet etter at det ble avdekket at dette ikke lå med tilstrekkelig fall. Utførende rørlegger var fra Telles Vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Spaltventiler i vinduene. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Friskluftsventil på soverommet. Avtrekksventil i kanal på bad og i soverom.

Det er noen gamle luftespjeld ved radiatorene. Disse er blendet igjen. (Ingen utvendig åpning). Det er sannsynlig at spalteventilene i vinduene er ment å kompensere for det.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 2 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer. Eldre anlegg.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Gjelder røranlegg og radiatorer i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt er radiatoranlegg borettslagets sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere på to kurser. Forskriftsmessig kursoversikt og brukerveiledning til jordfeilbryter. 6 kurser. Overbelastningsvern på 40 A.

Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæringer) gir TG 2.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el-sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

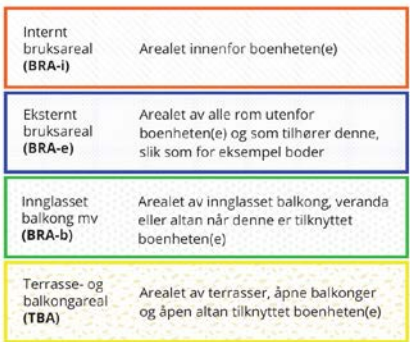
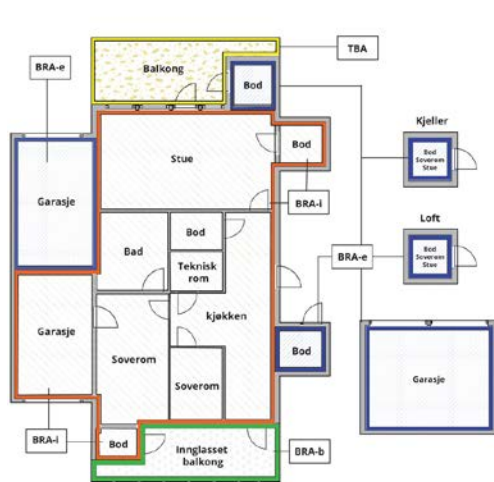
Hva er måleverdig areal?

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	37			37	
Loft		4		4	
Kjeller		4		4	
SUM	37	8			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, kott		
Loft		Loftsbod	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 247 cm. i stuen.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 4,4 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 8 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 4 m². Bodene er merket med 1 F.

Boder er påvist av eier. Boder 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: Opprinnelig er kjøkkenet plassert der hvor i dag er soverom. Tidligere eier har flyttet kjøkkenet ut i stuen. (Referansen er byggetegninger som ligger tilgjengelig i kommunens elektroniske byggesaks arkiv).

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført noen mindre arbeider av rørlegger. Se respektive hovedpunkter for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	35	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Anine Ødegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	87	9		0	39779.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Selvbyggerveien 129							
Hjemmelshaver Skauen Borettslag							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Beliggende på Tonsenhagen i Oslo. Gangavstand til skoler, barnehager, butikker, fotballbane og Lillomarka (rett utenfor døren). Godt utbygget kollektivtilbud med kort vei til buss. Nærmeste matforretning er Kiwi Tonsenhagen.
Adkomstvei Offentlig, kommunal vei.
Tilknytning vann Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2864.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.12.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	08.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	08.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	
2	31.12.2025	Endret en skrivefeil og lagt inn noen supplerende opplysninger.

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 fuktninnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QC9439>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Regler for parkeringsplasser og garasjer i Skauen borettslag

1. Formål

Formålet med disse reglene er å samordne andelseieres interesser i forbindelse med drift, vedlikehold, tildeling og eventuell endring av borettslagets parkeringsplasser og garasjeplasser.

Skauen borettslag har

- 32 egne parkeringsplasser for utleie til andelseiere i borettslaget. Disse ligger på vestsiden av Selvbyggerveien som går igjennom borettslaget.
- 6 garasjer for utleie til andelseiere i borettslaget. Garasjene ligger mellom Selvbyggerveien 133 og 135.

Alle parkeringsplassene og garasjeplassene har infrastruktur for motorvarmer og elbil-lading. Garasjene er kollektivt brannforsikret av styret. Forsikringen dekker ikke løsøre i de enkelte garasjene, eller skader som den enkelte garasjeeier påfører garasjeanlegget.

Parkeringsplassene og garasjeplassene ligger på borettslagets fellesareal og eies av borettslaget. Borettslaget v/styret forvalter plassene, innenfor reglene som følger nedenfor.

2. Styrets ansvar

Skauen borettslaget ved styret har ansvar for å forvalte og drifte borettslagets parkeringsplasser og garasjer.

- 2.1. Styret har ansvar for å leie ut parkeringsplasser og garasjer, mens USBL krever inn leie sammen med felleskostnader. Dersom styret finner det hensiktsmessig, skal det inngås skriftlige leieavtaler for parkeringsplassene.
- 2.2. Borettslaget besørger snøbrøyting og strøing.
- 2.3. Borettslaget skal håndtere eventuelle utvidelser/endringer av parkeringsplasser og garasjer.
- 2.4. Borettslaget besørger vedlikehold av asfalt.

3. Tildeling av parkeringsplasser og garasjer

- 3.1. Hver andel har kun lov til å leie 1 parkeringsplass, alternativt én garasjeplass. (Dette gjelder for parkeringsplasser og garasjer som det ble inngått leieavtale for etter 2014.)
- 3.2. Andelseiere som har garasje i Skauen garasjelag, har ikke anledning til å leie parkeringsplass eller garasje av Skauen borettslag. (Dette gjelder for parkeringsplasser og garasjer som det ble inngått leieavtale for etter 2014.)
- 3.3. Parkeringsplass eller garasjeplass kan ikke framleies til andre, verken i eller utenfor borettslaget.
- 3.4. Ledige parkeringsplasser tildeles til første andelseier på venteliste. Styret er forpliktet til å føre venteliste, og å oppdatere denne ved skriftlig henvendelse fra andelseiere som ønsker parkeringsplass.

- 3.5. Leie av parkeringsplass er ikke knyttet til én bestemt plass. Styret kan bytte om på tildelte plasser.
- 3.6. Garasjeplass tildeles etter utlysning fra styret til alle som leier parkeringsplass. Søker som har lengst ansiennitet i Skauen Borettslag vil få garasjeplassen.
- 3.7. Styret kan si opp en avtale om tildelt parkeringsplass dersom det er tungtveiende grunner til å prioritere andre formål, for eksempel infrastruktur i kommunens eller borettslagets regi.

4. Drift

Til å dekke løpende utgifter innkreves en månedlig leie for henholdsvis parkeringsplasser og garasjer. Månedlig leie fastsettes av styret, og formidles via borettslagets nettside skauen.borettslag.net. Styret kan endre leien med 1 måneds varsel til andelseier med tildelt plass.

- 4.1. Får en andelseier tildelt plass mellom første og siste dato i måneden, betales leien for hele måneden.
- 4.2. Sier en andelseier opp plassen mellom første og siste dato i en måned, betaler vedkommende leien ut måneden.
- 4.3. Styret kan endre/bytte om på tildelt parkeringsplass eller garasjeplass.

5. Andelseiernes forpliktelser

Andelseierne er forpliktet til å:

- 5.1. Betale leie for parkeringsplass/garasjeplass. Leien forfaller til betaling sammen med felleskostnader, jf. punkt 2.1.
- 5.2. Erstatte all skade på parkeringsplass eller garasje og tilhørende infrastruktur som skyldes andelseier eller andelseiers husstandsmedlemmer. Andelseier er forpliktet til å varsle styret skriftlig om eventuell skade.
- 5.3. Sørge for å bekoste innvendig vedlikehold av garasjen
- 5.4. Sørge for at garasjer til enhver tid er låst
- 5.5. Sørge styret før eventuelle innvendige utbedringer av garasje, unntatt å sette opp hyller eller installere portåpner.
- 5.6. Andelseier har brukerplikt av sin parkeringsplass eller garasje. Med dette menes:
 - 5.6.1. Plassen skal benyttes av registrert motorkjøretøy som tilhører andelseier eller husstandsmedlem.
 - 5.6.2. Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering av motoriserte kjøretøy. Lagring av gjenstander på parkeringsplassen eller garasjeplass er ikke tillatt, selv om dette hører til kjøretøyet. Lagring av farlig avfall regnes som et vesentlig mislighold.
 - 5.6.3. Andelseier eller husstandsmedlem må ha disposisjonsrett over et registrert motorkjøretøy.
- 5.7. Er andelseier eller husstandsmedlem midlertidig uten disposisjonsrett over et registrert motorkjøretøy må det søkes om dispensasjon for punkt 5.6.3 til styret.

- Dispensasjon kan maksimalt gis for ett år, før parkeringsplass/garasjeplass må gis videre etter regler om fordeling av plasser i punkt 3.
- 5.8. Parkere innenfor oppmerket og tildelt parkeringsplass

6. Mislighold

- 6.1. Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av leie, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på vedtektene. Ved vesentlig mislighold kan leieforholdet heves.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre			Dato utkjrt: 15.12.25 Side 1 av 3	
Skauen Borettslag	V³ r ref.:	31/14	Fjdselsdato eier:	01.12.1994
S elvbyggerveien 129	Type:	Borettslag tilknyttet		
0591 OSLO	Eiere:	Anine d deg³ rd		
Organisasjonsnr: 948 677 202	Andelsnr:	173		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	3 670
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Avsetning vedlikeholdsfond 131
	Felleskostnader drift 2 625
	L³ nekostnader avdrag 11
	Avdrag IN-³ n 595
	Renter IN-³ n 290
	L³ nekostnader renter 18

Hvis boligselskapet har felles ³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrm³ neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	3 808
Felleskostnader:	Avsetning vedlikeholdsfond 138		
	Felleskostnader drift 2 756		
	L³ nekostnader avdrag 11		
	Avdrag IN-³ n 595		
	Renter IN-³ n 290		
	L³ nekostnader renter 18		

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	75 436	Gjeld siste ³ rsoppg.:	80 507
Klient ajourf. ³ n:	30 833 815,23	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	30 107 475

Spesifikasjon av ³ n:

L³ nenummer: 83987163901, Handelsbanken

Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 15.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 33

Saldo per 15.12.2025: 17 290 572

Andel av saldo: 71 199

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.12.2033)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ ³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjr nedbetaling.

L³ nenummer: 83987189889, Handelsbanken

Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 15.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 15.12.2025: 1 678 411

Andel av saldo: 4 238

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2045)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette ³ net

L³ nenummer: 83987223440, Handelsbanken

Annuitets³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 15.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 332

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfrage		Dato utkjñrt: 15.12.25 Side 2 av 3	
Skauen Borettslag	V³ r ref.:	31/14	Fñdselsdato eier:
S elvbyggerveien 129	Type:	Borettslag tilknyttet	01.12.1994
0591 OSLO	E iere:	Anine d deg³ rd	
Organisasjonsnr: 948 677 202			

3: Fellesgjeld

Saldo per 15.12.2025: 4 447 259
Andel av saldo: 0
Fñrste termin/fñrste avdrag: 30.08.2023 (siste termin 30.07.2053)
IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ ð net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fñr nedbetaling.
L³ nenummer: 83987249350, Handelsbanken
Annuitetsð n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 15.12.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 15.12.2025: 4 154 067
Andel av saldo: 0
Fñrste termin/fñrste avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2054)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Sascha Mokry
Adresse:	S elvbyggerveien 48
Postnr/-sted:	0591 OSLO
Telefon:	Mob.: 46445875
E-post:	skauen@mittusbl.no
Webside:	skauen.borettslag.net

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	80 507	Andre inntekter:	636
Annen formue:	18 218	Utgifter:	4 962		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	1 610
Andelsnr:	173	Partialobligasjonsnr:	173

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1953		
G³ rds/bruksnr:	87/9		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	39296

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586825
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr: H0102	
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemð s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1
Livsñp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, 1		
	2 - Medlem i Usbl		
Fasiliteter:	Oppvarming: Fjernvarme, husleie er inkl. fyring og v.v.		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfrage		Dato utkjñrt: 15.12.25 Side 3 av 3	
Skauen Borettslag	V³ r ref.:	31/14	Fñdselsdato eier:
S elvbyggerveien 129	Type:	Borettslag tilknyttet	01.12.1994
0591 OSLO	E iere:	Anine d deg³ rd	
Organisasjonsnr: 948 677 202			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkering: Eget garasjelag for borettslaget. Brl. eier selv 8 garasjer for utleie. For ñvrig kan styreleder i Skauen Garasjelag kontaktes.
Borettslaget har fellesvaskeri, koster kr. 1.100,- pr 2025
Innkrevde renter og avdrag p³ boligselskapets fellesð n som ikke er omfattet av en IN ordning reguleres iht. bankens betalingsplan.
Det medfñlger ikke garasje med hver bolig, men garasje kan vñ re er registrert p³ Skauen Garasjelag SA og kan selges separat. Dersom garasjen skal selges med boligen m³ dette meldes om til avdeling eierskifte. Alle overfñringer/salg utñ ser et eierskiftegebyr. Se prisliste.
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene
TV/bredb³ nd: Selskapet har avtale med ñ rvoll Kabelnett. Vi tar forbehold om endringer. For nñ rmere opplysninger ta kontakt med styret.
Parkering: Dersom selger leier en p-plass i borettslaget m³ denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p³ lnper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil fñrst kunne bli registrert p³ kñnper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Skauen borettslag org nr 948 677 202

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8. desember 1955
med senere endringer, og sist den 4. mai 2023

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Skauen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseier med tilstøtende leilighet forkjøpsrett dersom denne har til hensikt å slå sammen en treroms- og en ettroms leilighet til en femroms leilighet. Deretter følger forkjøpsrett for andre andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, 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 andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, radiatorer og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Det gis ikke anledning til å fjerne radiatorer i leiligheter, og det skal normalt ikke skiftes radiatorer med mindre det er noe feil på radiatorer som tilsier at de må skiftes. Dersom det skal skiftes radiatorer eller ventiler må det søkes styret i forkant av utførelse. Utskifting av radiatorer og ventiler skal primært skje utenfor fyringssesongen, og radiatorer skal skiftes til radiatorer med samme heteflate som radiatoren som skiftes ut.

Andelseier er ansvarlig for tilstrekkelig oppfylling av vann og utlufting i alle leiligheter som blir berørt av radiator- eller ventilskiftet. Andelseiere som fjerner radiatorer eller som endrer radiatorstørrelse er ansvarlig for eventuelle økonomiske konsekvenser dette medfører på det felles varmeanlegget. Borettslaget kan kreve tiltaket omgjort dersom andelseier gjør endringer på varmeanlegget innenfor egen leilighet uten at dette på forhånd er godkjent av styret.

Borettslaget er ikke ansvarlig for manglende varmeleveranse til en enkeltleilighet dersom installert effekt på radiatorer er redusert fra opprinnelig installert effekt i leiligheten.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Ved utskifting av vinduer og ytterdører inkludert balkongdører, skal den/de aktuelle andelseiere bære kostnadene ved et særskilt tillegg til ordinære månedlige felleskostnader.

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er fortrinnsvis to år, men kan ved særskilte tilfeller settes til ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Valg av valgkomité.
5. Eventuelt valg av revisor.
6. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmeliikhet avgjøres 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 framtreende 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr 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 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Skauen Borettslag

1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Regler for parkering, bruk av vaskeriene, trimrom, hobbyrom, retningslinjer for grøntområder, krav til baderomsutbedring og annet, er også å anse som en del av husordensreglene.

2. Ro i borettslaget

- Det skal være ro mellom klokken 22:00–07:00, men fra 24.00 på lørdager.
- Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. skal beboere henge opp nabovarsel i begge oppgangene i blokka senest 3 dager før arbeidet starter. Varselet skal inneholde dato og tidspunkt for når støyende arbeid vil foregå, samt kontaktinformasjon. Arbeider som medfører støy tillates i tidsrommet:
 - hverdager klokken 07:00–20:00
 - lørdager klokken 10:00–18:00
- Musikkøvelser tillates
 - hverdager klokken 07:00–20:00
 - lørdager klokken 10:00–18:00
- På søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager tillattes ikke støyende arbeid og musikkøvelser.
- Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med borettslagets styre og med samtykke fra beboerne i tilstøtende leiligheter.
- Høylytt musikk utendørs er ikke tillatt (gjelder også balkong).

3. Balkonger

- Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen.
- Balkongen må ikke benyttes til oppbevaringsplass for uvedkommende ting.
- Balkongen skal til enhver tid være fri for snø.

- Blomsterkasser på balkongen kan henge både på innsiden og utsiden av balkongen. Blomsterkasser på utsiden må tas inn om vinteren, drenes bort fra balkongen og være forsvarlig festet.
- Småvask kan tørkes på balkongen så sant det benyttes lave tørkestativer.
- Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.
- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på balkongen.

4. Trappeoppgang, kjeller og loft

- Røyking og bruk av åpen flamme i kjeller, loft og trappeoppganger er ikke tillatt.
- Trappeoppgangene skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som ski, kjelker, sykler, baller og lignende.
- Barnevogner kan plasseres under trapp i perioden de er i bruk. Styret kan gi tillatelse til oppbevaring under trapp i spesielle tilfeller.
- Unødvendig opphold, lek eller støy i kjeller, loft og trappeoppganger er ikke tillatt.
- Trapperomsvinduer skal vanligvis være lukket og settes bare opp når lufting er nødvendig.
- Oppbevaring av brennbare væsker (bensin, parafin) e.l. samt gasser (propan) er forbudt i kjellere, loft og fellesrom.

5. Avfall

- Soppelsjaktene er kun til husholdningsavfall.
- All søppel skal være godt innpakket og poser skal knytes igjen med dobbelknute.
- Avfall skal kildesorteres.
- Papir- og glass/metall-avfall kastes i spesialcontainere som er satt ut i borettslaget.
- Batterier kastes i batteribeholder satt ut av borettslaget, eller leveres inn på godkjent resirkuleringsstasjon.
- Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
- iSekk og annen bortkjøring av avfall fra oppussing skal følge styrets gjeldende regelverk for bestilling av avfallshåndtering i privat regi.

6. Varme, ventilasjon og sanitær

- Alle rom må holdes så mye oppvarmet at ikke vannet i ledninger fryser.
- Hver beboer skal vite hvor stoppekranene for vannet til sin leilighet er.
- Vedlikehold av kraner og avløp er hver enkelt beboers ansvar.
- Før arbeid med rehabilitering av bad påbegynnes, må det sendes skriftlig søknad til og få godkjenning av styret. Skriftlig søknad, som inneholder beskrivelse av

planlagte arbeider, informasjon om involverte firmaer, tidsrom sendes til styret før kontrakt inngås. Når styret har godkjent søknaden skal beboere i hele blokka varsles. Etter ferdigstilling leveres ferdigattest og FDV-dokumentasjon til styret. Borettslaget har egne krav til baderomsutbedringer som må følges (se eget dokument).

- Skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Beboerne skal søke å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Meld fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- Utlufting gjennom entrédør er ikke tillatt.
- La aldri vinduene stå oppe i lengre tid om gangen når det skal luftes i den kalde årstiden. For hybelleilighetene er det ikke tillatt å luften gjennom nødutgangsvindu.
- Det er ikke tillatt å tilkoble ventilatorer eller egne vifter til det interne ventilasjonsanlegget på kjøkken og baderom.

7. Uteområdene

- Parkering og unødvendig kjøring på stikkveier er ikke tillatt.
- Se egne regler for borettslagets parkering- og garasjeplasser.
- Vask, reparasjoner, smøring o.l. av kjøretøy skal ikke finne sted på borettslagets område.
- Vern om planter og beplantninger, spesielt om våren.
- Plener kan benyttes til ballspill, men i god avstand fra blokkene. Benytt i størst mulig utstrekning områder avsatte til lek.
- Legg ikke ut mat til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
- Matter, tepper og tøy kan bankes fra kl. 08.00 til kl. 20.00 men ikke på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.
- Ved planting eller lignende er det retningslinjer for grøntområder som må følges.

8. Vaskeri

- Vaskeriene har egne ordensregler som er oppslått i vaskeriene.

9. Dyrehold

- Det er ikke tillatt å ha dyr i borettslaget uten å ha innhentet tillatelse fra styret gjennom godkjent søknad.
- Søknadsskjema for dyrehold, med erklæring om ansvar og plikter ved dyrehold, fås utlevert ved henvendelse til styret, eller lastes ned fra borettslagets nettside www.skauen.borettslag.net
- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.

10. Brannvern

- I hver leilighet skal det være minst ett godkjent brannslukningsapparat og en røykvarsler.
- Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Eier av leiligheten har ansvaret for at røykvarsleren fungerer som den skal. Dette innebærer å sikre at den er riktig installert, at batteri skiftes hvert år, og at den testes jevnlig.
- Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Brannslukkingsapparatet skal vendes minst en gang i året.
- Beboerne må reparere eller bytte røykvarsler/ brannslukningsapparat ved feil eller mangler.
- Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.
- Se for øvrig egen HMS- og brannverninstruks.
- Brannforskriftene setter grenser for hva som kan lagres i kjeller og på loft, følg disse.
- Rømningsluke på balkong skal være lett tilgjengelig, og den skal ikke være tildekket.
- Beboerne må melde ifra til styret ved feil, mangler eller rot i forbindelse med rømningsveier og andre tiltak tilknyttet brannvernarbeidet.

11. Annet

- Bygningsmessige endringer i leilighetene tillates kun med godkjennelse fra styret. Det vil bli stilt krav om at relevant dokumentasjon forelegges styret i ettertid.
- Alle vinduer skal ha sprosser.

- Markiser, skilt, flaggstenger og andre gjenstander må ikke anbringes utvendig på bygningen uten tillatelse fra styret.
- Antenner i tillegg til det oppsatte fellesanlegg tillates ikke, heller ikke tilkobling av amatørsender.
- Respekter skiltingen i borettslaget.

12. Framleie

- Framleie må godkjennes av borettslagets styre.
- Det er vedtatt egne retningslinjer for styret i framleiesaker. Innehaver av leiligheten har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av eventuell framleier.

13. Meldinger og henvendelser

- Meldinger fra borettslagets styre eller USBL til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder som tillegg til husordensreglene.
- Henvendelser til styret skal skje skriftlig.

14. Brudd på ordensreglene

- Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

(Vedtatt på generalforsamling 13.03.2025)



INNKALLING 2025

Skauen Borettslag

Torsdag 13.03.2025 kl. 18:00

Tonsenhagen velhus, Selvbyggerveien 102 B

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Skauen Borettslag

Tid og sted: Torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - Tonsenhagen velhus, Selvbyggerveien 102 B

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2024
- 3 Årsmelding 2024
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Engangsoverføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond
 - 5.2 Økning av fast overføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond
 - 5.3 Nye husordensregler for Skauen borettslag
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av leder
 - 6.2 Valg av medlemmer til styret
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
 - 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
 - 6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for ordinært styrearbeidet, herunder deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid samt gjennomføring av prosjekter.

Til tross for mange omfattende prosjekter i 2024 foreslås det å holde styrehonorar for styreperioden mars 2024 til mars 2025 på samme nivå som for 2023 - 386.000 kr. Dette for å vise at styret går foran som et godt eksempel og ser på alle utgiftene ved vurdering av sparetiltak.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 386.000,- godkjennes



5. Andre saker

5.1 Engangsoverføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfondet, som ble besluttet opprettet på generalforsamlingen 2024, skal gi økonomisk forutsigbarhet og bidra til at borettslaget kan håndtere fremtidig vedlikehold uten å ta opp store lån, eller uten å innføre større økninger av husleie.

Innbetalinger i vedlikeholdsfondet kan kun gjøres etter vedtak fra generalforsamlingen. Det samme gjelder for uttak av pengene til finansiering av vedlikehold.

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at det overføres 750 000 kr fra overskuddet 2023 til vedlikeholdsfondet. Videre ble det vedtatt å overføre renteinntektene til vedlikeholdsfondet. Dermed ble renteinntektene på 99 460 kr, som ble opparbeidet i 2023, overført til vedlikeholdsfondet. Også vedtatt på generalforsamlingen 2024 ble innbetalingen av et fast månedlig beløp på 3% av felleskostnader for drift inn i vedlikeholdsfondet. Innbetalingen startet i juli 2024 og utgjorde 183 090 kr i 2024. Styret har bundet oppsparte midler i vedlikeholdsfondet i en fastrenteavtale for å oppnå høyere avkastning på innskuddet. Renteinntektene av oppsparte midler i vedlikeholdsfondet utgjorde 32 943 kr i 2024.

Andre renteinntekter fra høyrente- og driftskontoen til Skauen borettslag utgjorde 198 449 kr og ble overført til vedlikeholdsfondet i januar 2025.

Per 31.01.2025 ligger 1 233 428,89 kr i vedlikeholdsfondet.

For å få fylt opp fondet raskt og utnytte rente effekten foreslår styret at 1 700 000 kr av overskuddet fra regnskapsåret 2024 (omtrent 70%) overføres til vedlikeholdsfondet med umiddelbar virkning.

Til informasjon:

Per oppsparte million kr, som det ikke må tas opp lån for sparer hver andel 26 kr/mnd i 30 år på renter og avdrag ved dagens rente. En ettroms leilighet sparer 14 kr, en treroms leilighet sparer 26 kr og en femroms leilighet sparer 40 kr. Ved overføring av 1.7 mill kr vil det være plassert ca. 3 mill kr i vedlikeholdsfondet og den månedlige besparelsen vil dermed ligge ved 41 kr for en ettroms, 77 kr for en treroms og 118 kr for en femroms leilighet i 30 år ved dagens rente. Dette tilsvarer behov for 1,6% mindre økning av fellesgjelda de neste 30 årene. Til sammenligning økte felleskostnader drift i 2025 med 2,2%.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar, med alminnelig flertall, å overføre 1 700 000 kr av overskuddet fra regnskapsåret 2024 til vedlikeholdsfondet med umiddelbar virkning.



5.2 Økning av fast overføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond

Alle faste innbetalinger eller overføringer av penger til vedlikeholdsfondet skjer etter vedtak fra generalforsamlingen.

På generalforsamlingen 2024 ble innføringen av innbetalingen av et fast månedlig beløp på 3 % av felleskostnader for drift inn i vedlikeholdsfondet vedtatt.

Anbefalt er en årlig innbetaling i vedlikeholdsfondet på 5-8% av felleskostnader drift til borettslaget. Da Skauen borettslag er et gammelt borettslag, som har behov for kontinuerlig vedlikehold og kostnadene tilknyttet bygg og vedlikehold har økt betraktelig de siste årene, er styret av den oppfatningen at det faste beløpet, som innbetales ved hver andel, bør økes for å møte disse.

Det foreslås å øke innbetaling av det faste månedlige beløpet etter fordelingsnøkkelen - på lik linje med felleskostnadene - til vedlikeholdsfondet til Skauen borettslag med 2%.

De beløp andelseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Til informasjon:

1 % av felleskostnadene drift utgjør per år ca. 125 000 kr for hele borettslaget. For en treroms leilighet betyr dette 46 kr/mnd, for en ettroms leilighet 26 kr/mnd og for en femroms leilighet 68 kr/mnd.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar, med alminnelig flertall, å utvide høyden av det faste månedlige beløpet etter fordelingsnøkkelen fra og med 01. juli 2025 med 2% av felleskostnader drift.

Det faste månedlige beløpet er heretter 5% av felleskostnader for drift.

5.3 Nye husordensregler for Skauen borettslag

Styret har gått gjennom husordensreglene og funnet ut at flere punkter var uaktuelle, utdaterte eller trengte en presisering. Derfor har styret ryddet opp i husordensreglene og laget et forslag med oppdaterte og forenklete husordensregler. Disse og gjeldende husordensregler er vedlagt innkallingen. Gamle husordensregler side 35-39 og nye husordensregler side 40-44.

Det er få reelle endringer i reglene. Utdaterte punkter som gjaldt vaktmester, blokkenes tillitsvalgte og beboernes trappevask og vask av loftsgulv og fellesarealer i kjeller er fjernet.

Endringer i husordensreglene er understreket.

1. Formål og omfang

Regler for parkering, bruk av vaskeriene, trimrom, hobbyrom, retningslinjer for grøntområder, krav til baderomsutbedring og annet, er også å anse som en del av husordensreglene.

2. Ro i borettslaget

Justering av tidsrom for støyende arbeider:
På hverdager mellom kl. 7:00 og 20:00 og lørdager mellom kl. 10:00 og 18:00.

Generelt skal det være ro mellom kl. 22:00 og 7:00, men fra kl. 24:00 på lørdager. Gjeldende regel er mellom kl. 22:00 og 6:00 hverdager, og fra 24:00 på lørdager.

3. Balkonger

Blomsterkasser på utsiden må tas inn om vinteren, drenes bort fra balkongen og være forsvarlig festet.
Dette er et nytt punkt, som ble tatt inn da flere beboere lar sine blomsterkassene henge ute om vinteren. Disse blir tunge om vinteren, kan falle ned og skade folk. Vannet skal dreneres bort for å unngå søl til balkongen under og tilsøling av balkongplatene.

Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på balkongen. Dette gjelder allerede iht. brannforskriftene, men er nå presisert i husordensreglene.

4. Trappeoppgang, kjeller og loft

Oppbevaring av brennbare væsker (bensin, parafin) e.l. samt gasser (propan) er forbudt i kjellere, loft og fellesrom. Dette gjelder iht. brannforskriftene, men er nå presisert ytterligere.

5. Avfall

Etter store problemer med avfallshåndteringen i borettslaget den siste tiden er reglene for håndtering av avfall utvidet i forhold til de gjeldende husordensreglene.

Søppelsjaktene er kun til husholdningsavfall.

All søppel skal være godt innpakket og poser skal knytes igjen med dobbelknute.

Avfall skal kildesorteres.

Batterier kastes i batteribeholder satt ut av borettslaget, eller leveres inn på godkjent resirkuleringsstasjon.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

iSekk og annen bortkjøring av avfall fra oppussing skal følge styrets gjeldende regelverk for bestilling av avfallshåndtering i privat regi.

6. Varme, ventilasjon og sanitær

Detaljene i regelverket om rehabilitering av bad er flyttet til eget dokument. Kravet om å søke styret før igangsettelse er tydeliggjort.

Før arbeid med rehabilitering av bad påbegynnes, må det sendes skriftlig søknad til og få godkjenning av styret. Skriftlig søknad, som inneholder beskrivelse av planlagte arbeider, informasjon om involverte firmaer, tidsrom sendes til styret før kontrakt inngås. Når styret har godkjent søknaden skal beboere i hele blokka varsles. Etter ferdigstilling leveres ferdigattest og FDV-dokumentasjon til styret. Borettslaget har egne krav til baderomsutbedringer som må følges (se eget dokument).

Pga. flere lekkasjer i leiligheter, som har ført til større skader på leiligheten og i naboleiligheten tas det inn regler om håndtering av skadesaker.

Skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Beboerne skal søke å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Det har vært flere tilfeller av veggdyr de senere årene. Derfor taes inn et punkt som omhandler denne problematikken.

Meld fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.

10. Brannvern

Styret har de siste årene jobbet systematisk med brannvern og ønsker i denne sammenheng å presisere noen av reglene. I 2024 ble det kjøpt inn nye brannslukningsapparater for alle leiligheter. De gamle gikk ut i mai 2024. Det er fortsatt ca. 40 leiligheter, som ikke har byttet til nye apparater og er dermed ikke beskyttet ved en eventuell oppstående brann. Ved befaringer viste det seg at flere leiligheter ikke er utstyrt med røykvarsler.

I hver leilighet skal det være minst ett godkjent brannslukningsapparat og en røykvarsler.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Eier av leiligheten har ansvaret for at røykvarsleren fungerer som den skal. Dette innebærer å sikre at den er riktig installert, at batteri skiftes hvert år, og at den testes jevnlig.

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Brannslukkingsapparatet skal vendes minst en gang i året.

Beboerne må reparere eller bytte røykvarsler/ brannslukningsapparat ved feil eller mangler.

Flere nye beboere har kontaktet styret ifm manglende brannslukningsapparater. Disse tilhører leiligheten. Dette blir konkretisert i de nye husordensreglene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Branninstruks blir implementert i husordensreglene. Da denne er et levende dokument blir det kun henvist til denne i husordensreglene.



Se for øvrig egen branninstruks.

11. Annet

Da bygningsfasadene er vernet må alle vinduer ha midtsprosse. Etter utskiftingen av vinduer har flere beboere fjernet disse. For å forhindre at borettslaget blir økonomisk ansvarliggjort ved kontroll ved Plan- og Bygningsetaten legges dette punktet inn i husordensreglene.

Alle vinduer skal ha sprosser.

14. Brudd på ordensreglene

For å tydeliggjøre at brudd på husordensreglene har konsekvenser ble dette temaet flyttet fra "Generelt" og har fått et eget punkt i de nye husordensreglene.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Fra før stod det i husordensreglene: "Det gjøres spesielt oppmerksom på at ordensreglene utgjør en del av pliktene i boligselskapet, og at brudd på disse anses som mislighold etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven."

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar, med alminnelig flertall, de foreslåtte husordensreglene.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sascha Mokry (2023-2025)
Nestleder, Andrea Rønvik (2023-2025)
Styremedlem, Nils Dyrnes (2024-2026)
Styremedlem, Bjørn Berdahl (2023-2025)
Styremedlem, Sille Ohrem (2024-2026)
Varamedlem 1. vara, Andreas Torp (2024-2025)
Varamedlem, Jarl Gabrielsen (2024-2025)
Varamedlem, Hanne Lundby (2024-2025)

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt på side 45 og 46

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling.

6.5 Valg av valgkomite



Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	3 014 263	1 808 370
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 219 618	-1 861 531
Tilbakeføring av avskrivning	133 519	145 776
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 210 475	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 635 714	2 348 011
Endringer i andre langsiktige poster	507 267	573 636
B. Årets endring disponible midler	2 285 643	1 205 892
C. Disponible midler	5 299 905	3 014 263
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 558 588	3 874 845
Kortsiktig gjeld	-1 258 683	-860 582
C. Disponible midler	5 299 905	3 014 263

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	16 274 616	14 819 194	15 829 195	16 808 023
Leie forretningslokaler	1	180 840	155 740	180 840	180 840
Sum leieinntekt		16 455 456	14 974 934	16 010 035	16 988 863
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	83 550	98 800	74 000	75 500
Sum annen inntekt		83 550	98 800	74 000	75 500
Sum inntekt		16 539 006	15 073 734	16 084 035	17 064 363
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	660 747	744 392	782 678	128 040
Styrehonorar	3	386 000	318 000	358 000	386 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	133 519	145 776	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 258 658	2 746 707	3 550 000	3 950 000
Kostnad eiendom/lokale	5	808 225	711 532	807 420	1 105 631
Kommunale avgifter/renovasjon		2 278 202	1 955 832	2 300 000	2 500 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	18 223	44 935	39 900	40 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	100 810	152 134	371 400	127 000
Reparasjon og vedlikehold	8	5 538 702	7 011 567	1 832 000	2 782 000
Revisjonshonorar		15 728	15 023	16 000	17 520
Forretningsførerhonorar		323 743	309 563	327 000	336 500
Andre honorar	9	100 832	245 410	166 000	175 516
Kontorkostnad		26 174	40 882	63 000	34 000
TV/bredbånd		597 951	575 142	660 000	693 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		91 002	68 197	78 000	30 000
Kontingent og gaver		96 700	84 377	84 000	94 600
Forsikring		577 243	547 101	571 700	660 283
Eiendomsskatt		0	-30	0	0
Andre kostnader	10	-17 153	145 704	66 000	63 000
Sum kostnad		13 995 305	15 862 245	12 073 098	13 123 090
Driftsresultat før IN		2 543 701	-788 511	4 010 937	3 941 273
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		157 940	103 143	0	0
Driftsresultat etter IN		2 701 641	-685 368	4 010 937	3 941 273
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		251 833	99 460	0	0
Rentekostnad		1 733 855	1 275 622	1 414 536	1 705 756
Netto finansposter		1 482 022	1 176 163	1 414 536	1 705 756
Årsresultat		1 219 618	-1 861 531	2 596 401	2 235 517
Overført til/fra annen egenkapital		1 067 043	-1 861 531	0	0
Andre overføringer		152 575	0	0	374 243
SUM OVERFØRINGER		1 219 618	-1 861 531	0	374 243

Balanse 2024 Skauen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 869 887	1 869 887
Bygninger	4	19 265 805	19 265 805
Påkostninger	4	75 000	75 000
Garasjer	4	156 497	156 497
Andre driftsmidler	4	1 717 551	640 595
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	6 900	6 900
Øremerkede bankinnskudd	12	163 872	0
Sum anleggsmidler		23 255 512	22 014 684
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		46 880	25 602
Kundefordringer		8 100	800
Forskuddsbetalte kostnader		202 111	173 247
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 301 497	3 675 196
Sum omløpsmidler		6 558 588	3 874 845
SUM EIENDELER		29 814 100	25 889 528

Balanse 2024 Skauen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		23 700	23 700
Sum innskutt egenkapital		23 700	23 700
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		152 575	0
Annen egenkapital		-5 068 523	-6 135 566
Sum opptjent egenkapital		-4 915 948	-6 135 566
Sum egenkapital		13	-4 892 248
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	30 107 475	28 471 761
Borettsinnskudd		833 175	833 175
IN nedbetalt fellesgjeld	14	2 288 815	1 617 677
Andre innskudd		218 200	218 200
Sum langsiktig gjeld		33 447 665	31 140 813
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		15 766	32 301
Leverandørgjeld		814 491	296 129
Skyldig off. myndigheter		29 297	42 588
Påløpne renter		6 835	8 658
Annen kortsiktig gjeld		392 293	480 905
Sum kortsiktig gjeld		1 258 683	860 582
Sum gjeld		34 706 348	32 001 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 814 100	25 889 528
Pantstillelser	15	33 447 665	31 140 813

Sted: _____ Dato: _____

Sascha Mokry
Styreleder

Andrea Rønvik
Nestleder

Sille Ohrem
Styremedlem

Nils Dymes
Styremedlem

Bjørn Berdahl
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	12 206 112	11 461 428
3608 Leieinntekter prosjektleiligheter	19 000	2 000
3609 Leie parkering	215 550	191 600
3618 Leietillegg strøm	7 666	0
3625 Leietillegg prosjekt 1	183 402	0
3627 Leie trimrom	79 300	73 600
3640 Tomteleie	54 535	40 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 704 187	1 255 559
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 779 263	1 789 007
3690 Andre leieinntekter	25 600	6 000
3605 Leie forretningslokaler	180 840	155 740
Sum	16 455 456	14 974 934

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkel salg	0	11 600
3990 Utleielokalet	0	25 600
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	25 800	8 600
3999 Årsavgift vaskeri	57 750	53 000
Sum	83 550	98 800

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	456 536	448 212
5102 Overtid fra lønnssystemet	29 011	55 341
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	15 000	20 000
5150 Påløpne feriepenger	60 066	62 826
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	1 390	1 206
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-5 782	-5 598
5400 Arbeidsgiveravgift	122 097	123 915
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	8 469	8 859
5424 Sliterordningen	11 911	16 107
5425 Sluttvederlagsordningen	552	552
5600 Gruppelivsforsikring	0	1 206
5753 Tjenestepensjon OTP	11 509	7 374
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-54 404	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	386 000	318 000
Sum	1 046 747	1 062 392

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,00.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Minitraktor Gressklipper	Snøplog	Calliganlegg	Traktor A85N	Gressklipper med utstyr	Vaskemaskiner/1
Anskaffelseskost pr.01.01 :	199 999	85 509	805 734	458 963	85 203	235 471
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	199 999	85 509	805 734	458 963	85 203	235 471
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	199 999	85 509	805 734	458 963	85 203	235 471
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	26 859	0	0	0
Anskaffelsesår :	2007	2006	2009	2005	2012	2015
Antatt levetid i år :	10	10	15	10	7	5

	Vaskemaskiner/1	Varmekabler takrenner/nedløp	Elbillading	Robotgressklipp	Nye vannmålere	Perloga og plutting
Anskaffelseskost pr.01.01 :	299 470	75 000	920 603	0	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	285 025	841 500	83 950
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	299 470	75 000	920 603	285 025	841 500	83 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	299 470	0	398 928	7 126	4 675	2 798
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	75 000	521 675	277 899	836 825	81 152
Årets avskrivninger :	0	0	92 060	7 126	4 675	2 798
Anskaffelsesår :	2016	2018	2020	2024	2024	2024
Antatt levetid i år :	5		10	10	15	5

	Garasjer	Tomt	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	156 497	1 869 887	19 265 805
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	156 497	1 869 887	19 265 805
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	156 497	1 869 887	19 265 805
Anskaffelsesår :	1955	1955	1955
Antatt levetid i år :			

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polisenr. SP586825.

Borettslaget består av 236 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 87, b.nr 9 i Oslo kommune. Byggeår er 1953. Eiertomt på 39 296 kvm hvor borettslaget eier tomten.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 500
6360 Annet renhold, sanitærartikler	75 973	38 672
6361 Fast renhold	340 404	330 534
6362 Skadedyrtryddelse	47 274	45 055
6391 Snømåking/strøing/feiing	178 150	112 301
6392 Avfallshåndtering	119 290	136 912
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	47 134	45 559
Sum	808 225	711 532

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	8 643
6420 Leie av datautstyr	12 098	15 673
6490 Leie trimromutstyr	6 125	20 620
Sum	18 223	44 935

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	15 777	74 302
6540 Inventar	37 090	16 828
6550 Lyspærer, batterier, sikringer	856	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	13 780	25 054
6552 Driftsmateriell	29 005	23 680
6570 Arbeidstøy	4 302	12 270
Sum	100 810	152 134

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	65 573
6602 Vedlikehold VVS	162 271	1 261 982
6603 Vedlikehold elektro	99 795	71 862
6605 Vedlikehold fellesanlegg	455	0
6607 Vedlikehold bad	0	7 605
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	87 698
6613 Vedlikehold uteområder	201 109	577 271
6616 Vedlikehold vaskeri	20 282	24 274
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	187 348	21 736
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	80 820
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	9 424	72 819
6643 Glassarbeid/Vindu	0	4 562 501
6644 Fasade/balkonger	50 000	24 900
6645 Vedlikehold tak/pipe	0	5 247
6648 Vedlikehold dører og porter	337 358	43 694
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	4 454 223	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	6 438	93 586

	2024	2023
Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold		
Sum	5 538 702	7 011 567

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	5 214	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	73 673	84 239
6720 Juridisk honorar	0	8 906
6730 Teknisk honorar	9 344	135 941
6750 Vakthold	12 602	16 324
Sum	100 832	245 410

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	-38 744	134 784
7719 Møter, div. styret	3 610	296
7720 Generalforsamling	4 000	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	4 672	1 166
7770 Betalingskostnader	1 300	1 346
7772 Omkostninger inkasso	460	0
7773 Omkostninger innkreving	4 799	3 951
7790 Andre kostnader	500	-2 501
7792 Øredifferanse	-2	0
7795 Husleietap	2 251	6 661
Sum	-17 153	145 704

Note 11 - Aksjer og andeler

252 aksjer à kr 25 i Årvoll Kabelnett AS
6 andeler à kr 100 i Årvoll Samfunnshus

Note 12 - Øremerkede midler

Konto 1395 øremerkede midler speiles mot konto 2075 og 8976

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	23 700	0	23 700
Sum innskutt egenkapital	23 700	0	23 700
Opptjent egenkapital			
Fond	0	152 575	152 575
Årets resultat	-6 135 566	1 067 043	-5 068 523
Sum opptjent egenkapital	-6 135 566	1 219 618	-4 915 948
Sum egenkapital	-6 111 866	1 219 618	-4 892 248

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Utskifting av vinduer og balkongdører	Oppgradering av parkeringsplasser inkl. ladeinfrastruktur		Utskifting av vinduer og balkongdører	
Lånenummer:	83987223440	83987189889	83987163901	83987241066	83987249350
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020	2016	2024	2024
Rentesats:	5.55 %	5.55 %	5.55 %	5.80 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.07.2053	28.02.2050	30.12.2033	02.10.2024	30.06.2054
Opprinnelig lånebeløp:	4 816 585	1 900 000	38 165 000	4 244 500	4 211 215
Lånesaldo 01.01:	4 787 269	1 731 480	21 953 012	0	0
Avdrag i perioden:	149 128	29 245	2 383 360	4 244 500	13 767
Opptak i perioden:	0	0	0	4 244 500	4 211 215
Lånesaldo 31.12:	4 638 141	1 702 235	19 569 652	0	4 197 448
Saldo 5 år frem i tid:	4 256 034	1 523 108	9 901 023	0	3 871 281
Andelssaldo 01.01:	0	0	1 617 677	0	0
Innbetalt IN i perioden:	86 265	0	742 813	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	298	0	157 642	0	0
Andelssaldo 31.12:	85 967	0	2 202 848	0	0
Sum pantegjeld for lån:	4 724 108	1 702 235	21 772 500	0	4 197 448

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987163901	1	211 510	211 510
	1	211 337	211 337
	1	205 273	205 273
	1	181 462	181 462
	1	149 078	149 078
	1	145 798	145 798
	1	145 671	145 671
	1	145 311	145 311
	1	141 836	141 836
	7	137 860	965 020
	3	137 773	413 319
	3	137 253	411 759
	2	135 879	271 758
	11	135 359	1 488 949
	1	133 779	133 779
	1	128 843	128 843
	1	126 697	126 697
	1	119 485	119 485
	1	116 725	116 725
	1	116 216	116 216
	1	113 240	113 240

Langsiktig gjeld

	1	112 541	112 541
	1	112 067	112 067
	2	108 787	217 574
	1	104 130	104 130
	1	103 610	103 610
	1	100 850	100 850
	95	92 913	8 826 735
	1	91 581	91 581
	3	89 438	268 314
	1	88 150	88 150
	1	84 849	84 849
	2	83 428	166 856
	2	78 502	157 004
	2	77 630	155 260
	4	76 210	304 840
	1	70 564	70 564
	1	64 660	64 660
	1	59 616	59 616
	2	53 502	107 004
	40	52 398	2 095 920
	1	49 710	49 710
	1	44 138	44 138
	4	36 055	144 220
	1	34 724	34 724
	3	20 327	60 981
	1	136	136
	3	129	387
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987189889	4	11 922	47 688
	1	11 640	11 640
	25	11 313	282 825
	139	7 624	1 059 736
	6	7 342	44 052
	1	7 234	7 234
	57	4 298	244 986
	1	4 079	4 079
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987223440	2	142 127	284 254
	3	130 146	390 438
	1	129 680	129 680
	1	108 176	108 176
	1	91 656	91 656
	2	83 785	167 570
	24	83 319	1 999 656
	3	83 299	249 897
	1	67 865	67 865
	2	61 814	123 628
	4	58 807	235 228
	11	46 361	509 971
	4	36 958	147 832
	3	30 908	92 724

Langsiktig gjeld

	1	23 453	23 453
	1	16 116	16 116
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987249350	1	157 819	157 819
	1	152 736	152 736
	1	126 441	126 441
	1	104 657	104 657
	1	103 377	103 377
	1	102 265	102 265
	2	101 673	203 346
	13	101 156	1 315 028
	1	82 440	82 440
	2	74 861	149 722
	1	71 959	71 959
	6	70 295	421 770
	1	64 836	64 836
	1	57 811	57 811
	1	57 256	57 256
	12	56 145	673 740
	1	45 010	45 010
	2	38 541	77 082
	1	37 985	37 985
	2	37 430	74 860
	1	32 863	32 863
	3	18 715	56 145
	2	14 149	28 298

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	32 614 490
Innskuddskapital	833 175
Boligselskapets pantesikrede gjeld	33 447 665
Bokført verdi av pantsatt eiendom	21 367 189

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 896 055,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Skauen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skauen Borettslag		
Styreleder	Sascha Mokry (sign.)	15.02.2025
Styremedlem	Bjørn Berdahl (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Nils Dyrnes (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Sille Ohrem (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Andrea Rønvik (sign.)	11.02.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Skauen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skauen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: YXBEN-1T65K-NHSOS-OPTMU-CNLNJ-B4J21



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-02-18 21:35:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YXBEN-1T65K-NHSOS-OPTMU-CNLNJ-B4J21

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillistjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Skauen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sascha Mokry
Nestleder, Andrea Rønvik
Styremedlem, Nils Dyrnes
Styremedlem, Bjørn Berdahl
Styremedlem, Sille Ohrem
Varamedlem, Jarl Gabrielsen
Varamedlem, Hanne Lundby
Varamedlem 1. vara, Andreas Torp

Styret i Skauen Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Skauen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skauen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948677202

Skauen Borettslag består av 232 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skauen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586825. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Bygningsmassen i Skauen borettslag er forsikret for 1 092 368 729 kr.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Skauen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- kontroll av avtrekksystemet (takvifter)
- kontroll av varmeanlegget inkl. legionellakontroll
- kontroll av bygningsmassen
- kontroll og overhaling av lekeplasser
- beskjæring av trær (forhindre skader på bygningsmassen og personer)
- kontroll av brannslukningsapparater i fellesarealene
- utskifting av brannslukningsapparater til leilighetene
- utarbeidet og distribuert branninstruks
- installert slokkeskap i alle oppganger
- gjennomført førstehjelpskurs og slokkeøvelse

- byttet ut de gamle loftsdørene i Sbv 44 og Sbv 127-145 mot moderne branndører iht brannforskriftene
- byttet ut de gamle og ødelagte tredører til tavlerommene i Sbv 46 og 52 mot moderne branndører iht brannforskriftene
- branntetting av tavlerommene
- delt ut batterier til røykvarslere, delt ut infobrosjyre ifm vedlikeholdsansvar til andelseiere og borettslag, delt ut infobrosjyre ifm rengjøring av vannlås, delt ut HMS-skriv

Styrets arbeid

Styret har i 2024 avholdt 18 styremøter og behandlet 291 saker. Varamedlemmene har vært innkalt på samme måte som styremedlemmene. I tillegg til styremøtene har det blitt avholdt møter i forskjellige arbeidsgrupper og mange befaringer.

Følgende en oppsummering av noen av sakene som har vært aktuelle:

Energiforbruk og økonomi

Etter vedtaket fra generalforsamlingen 2024 ble det opprettet et vedlikeholdsfond. For å sikre høye renteinntekter har styret inngått en seks måneders fastrenteavtale for pengene, som lå i vedlikeholdsfondet, i juni 2024 og igjen i januar 2025. Også ellers har styret aktivt flyttet pengene mellom høyrente- og driftskontoen til Skauen borettslag og kunne med dette skape høye renteinntekter.

Styret er opptatt av å drifte borettslaget på en økonomisk forsvarlig måte og prøver å finne mulige innsparingspotensialer.

Skauen borettslag har felles oppvarming ved fjernvarme, betalt gjennom felleskostnadene, og priser på fjernvarme og annen felles strøm, har stor påvirkning og betydning for borettslagets budsjett.

Selv om strømprisene i 2024 har ligget under prisene for 2023 lå energikostnadene per kWh i 2024 på omtrent samme nivå som i 2023 (- 3%) da nettleie og EL-avgift har steget mye i det siste og tar dermed en større andel av energikostnadene. I noen måneder har skatter og avgifter vært høyere enn selve energiprisen. I tillegg kommer en justering av strømsøtteordningen. Styret har fortsatt med å jobbe med finjustering av oppvarming av blokkene og utendørsarealer slik at det blir så kostnads- og energieffektivt som mulig.

Fjernvarmeforbruket 2024 lå nesten 300.000 kWh eller 15% under forbruket i 2023. Mens temperaturen lå 3 grader under fjorårets de første 3 månedene i 2024 lå den i snitt 4 grader over fjorårets de siste 3 månedene i 2024. Sammenlignes fjernvarmeforbruket 2024 med gjennomsnittet i perioden 2015-2021 (tiden før borettslaget iverksatte energibesparende tiltak) lå forbruket ca. 850.000 kWh eller 35% lavere i fjor. Dette skyldes utskifting av gamle vinduer i 2023 og 2024, etterisolering av nærvarmerørene i 2023 og en justering av leveringsgraden til borettslaget.

Styret fikk fremforhandlet en bedre strømvatle og borettslaget sparte dermed ca. 30.000 kr i 2024. Aktiv manuell regulering av utendørs snøsmeltingsanlegg, herunder varmekabler foran inngangspartier, varmekabler i bakkene i interne veier, og varmekabler i takrenner førte til en besparelse på over 60.000 kr sammenlignet med 2023.

Energikostnadene i 2024 lå på 2.258.659 kr og fordeler seg på fjernvarmen (2.028.712 kr) og strøm (229.947 kr). I tillegg kommer 60.046 kr i strømsøtte - 47.517 kr for fjernvarme og 12.529 kr for strøm. Hele strømsøtten for fjernvarmen ble utbetalt for januar 2024. Deretter kun for strøm. Gjennomsnittsprisen per kWh var på 1,25 kr inkl. skatter og avgifter og lå 3% under gjennomsnittsprisen for 2023. Det lavere forbruket av fjernvarmen førte til en besparelse på 808.953 kr med 2024-priser.

I tillegg til energikostnadene påvirkes borettslagets budsjett også av løpende vedlikehold, som må planlegges for og gjennomføres når det anses hensiktsmessig eller nødvendig. Heldigvis ble borettslaget i 2024 forskånet av store, uforutsette reparasjoner.

De gamle loftsørene i Sbv 44 og i Sbv 127-145, samt ødelagte ører til tavlerommene i Sbv 46 og 52 ble byttet mot nye branndører. Dette kostet 270.000 kr. Resterende loftsører og tavleromsører byttes våren 2025.

Mtp. kostnadsbesparelse gjennomførte borettslaget et prøveprosjekt der det i Selvbyggerveien 40-42 og 60-62 ble installert felles vannmåler for hele blokka for å se på



mulig besparelse av kommunale avgifter (vann- og avløpsgebyret). Prosjektet var vellykket – besparelsen for de testete blokkene lå mellom 20 og 40% sammenlignet med daværende løsning. Derfor gikk styret inn for å installere felles vannmålere i alle blokker og samtidig bytte ut innvendige hovedstoppekraner og reduksjonsventiler som var over 70 år gamle. Kostnadene for ombygging og installasjon beløp seg til 708.000 kr. Mer om dette kan leses om i avsnittet Installasjon av vannmålere i alle blokker

Vedlikeholdsarbeider på varme-, rør- og ventilasjonsanlegget beløp seg til 403.000 kr.

Bruk av robotgressklippere på storplenen ble testet og en stor suksess. Styret testet derfor også ut bruk av robotgressklippere på plenen bak Selvbyggerveien 127- 139 og 62-50. Anskaffelse av disse fire robotgressklippere inkludert infrastruktur kostet 348.000 kr. Dermed er vedlikeholdet av over 70% av borettslagets grøntområde uavhengig av sykdom eller ferie av ansvarlig. Driftskostnadene per gressklipper beløper seg til ca. 10 kr/mnd. Denne investeringen vil gjøre seg lønnsomt allerede ila 2025.

Utskifting av vinduer- og balkongdører (inkludert låneopptak) er avsluttet

Arbeidet ble påbegynt i 2022 som følge av den store stigningen i energikostnader. Til sammen er 269 vinduer, 17 rømningsvinduer og 38 balkongdører i 82 leiligheter byttet i borettslagets regi i 2024. I tillegg ble det byttet vinduer og balkongdører i fire leiligheter i egenregi i 2024. Dette er til sammen 651 kvm glassoverflate og tilsvarer nesten 10% energibesparelse for hele borettslaget. Dette utgjør omtrent 270.000 kr med årets energipriser. Kostnader for borettslaget knyttet til utskifting av vinduer i 2024 – gebyrer, til for eksempel låneopptak til banken og USBL - beløper seg til 16.535 kr.

Utskifting av loftsører er påbegynt

Branninspeksjonen, som ble gjennomført høsten 2023 viste en del avvik. Bl. a. ble det påpekt at loftsørene ikke svarer kravet til brannvern. Styret begynte prosessen med utskifting av disse mot moderne branndører. I høst/vinter 2024 ble loftsørene til Selvbyggerveien 44 og 127-145 byttet. Resterende loftsører byttes før påske 2025.

Utskifting av ører til tavlerommene er påbegynt

Heller ikke ørene til tavlerommene er iht brannvernskrav. I tillegg er ørene slitte og det har vært vanskelig å åpne og lukke noen av dem. Derfor har styret begynt prosessen med utskifting av ørene til tavlerommene. Per 28.01.2025 er 4 av 11 ører byttet mot moderne branndører. Resterende vil byttes før påske 2025.

Brannetting av tavlerommene

Branninspeksjonen viste også at bl.a. kabelgjennomføringer fra tavlerommene i Skauen borettslag strider mot brannforskriftene. Derfor ble alle tavlerom branntettet vinteren 2024/25.

Installasjon av vannmålere i alle blokker

Da det er varslet en stor økning i kommunale avgifter de neste årene, har styret sett på det mulige innsparingspotensialet ved å gå fra å betale vann- og avløpsgebyret etter stipulert vannforbruk der det betales for hele bruksarealet, altså også loft, kjeller og trappehus, som ikke er tilkoblet vann, til avregning etter reell forbruk. Derfor ble det installert felles vannur i Selvbyggerveien 40-42 og 60-62. Resultatet etter en syv måneders prøveperiode var at innsparingspotensialet ligger for disse to blokkene mellom 20 og 40% sammenlignet med avregning etter bruksareal. Pga dette vedtok styret installasjon av felles vannur for hver blokk. Samtidig ble de gamle innvendige hovedstoppekranene og reduksjonsventilene byttet. Arbeidene ble utført i uke 43 og 45 og per 22.02.2025 ligger besparelsen for borettslaget ved 22%. Oslo kommune sendte i februar 2025 en kreditnota over 237 716 kr. Denne gjelder tilbakebetaling av kommunale avgifter for 2024 ifm overgang fra avregning etter stipulert til målt vannforbruk for 2024. For 2025 ble A-konto beløpet, som Skauen borettslag betaler



for kommunale avgifter, senket med 634 220 kr fra 2 693 620 kr til 2 059 400 kr (30%). Dette til tross for at de kommunale avgiftene steg fra 01. januar 2025 med nesten 20%. Beparelse tilsvarer 5,1% felleskostnader drift. Til sammenligning betalte Skauen borettslag i 2024 2 278 202 kr i 2024 i kommunale avgifter. Men det er voldsomme variasjoner i vannforbruket mellom de forskjellige blokkene, der blokken med høyest vannforbruk ligger ca. 100% over blokken med lavest vannforbruk. Hvis de tre blokkene med høyest vanforbruk hadde ligget på gjennomsnittsvannforbruket til Skauen borettslag hadde borettslaget spart ytterligere 220 000 kr i året i kommunale avgifter. Styret oppfordrer alle beboere til å bruke vann på en bevisst måte og melde ifra til styret om rennende toaletter eller lekkasjer omgående. Vanntap ved rennende toalett er på ca. 400 kubikkmeter i året og koster med aktuelle priser over 30.000 kr i året - tilsvarende 0,25% andel av felleskostnader drift.

Oppgradering/vedlikehold uteområde

Uteområdet har blitt bekostet med 310.000 kr. Det ble satt opp en pergola foran Sbv 137, lagt en platting til sittegruppe foran Sbv 139, borettslagets lekeplasser fikk en overhaling og trær og busker ble beskjært iht borettslagets vedlikeholdsplan for grøntområder. Plattingene ved inngangspartier Selvbyggerveien 135 og 141 ble fornyet da setninger førte til skader og plattingene har blitt til snublefeller. Varmekablene i bakken ble kontrollert og skadene ved Selvbyggerveien 40 og 141 utbedret.

Oppfølging vaktmester – Daglig drift av borettslaget

Styret har det siste året aktivt jobbet med å få på plass arbeidsinstrukser og -rutiner, gjennomført kurs samt jobbet med en ny arbeidskontrakt, som svarer de gjeldende kravene, til borettslagets vaktmester.

Vaktmesteren flyttet i juli 2024 ut av Oslo og valgte i slutten av september å si opp jobben sin med virkning 01.januar 2024. Store deler av høsten og vinteren har vaktmesteren vært sykmeldt. Styret overtok den daglige driften av borettslaget fra begynnelsen av oktober. Med vintersesongen nært forestående gjennomførte styret flere møter og befaringer med forskjellige firmaer og privatpersoner og klarte å lande en avtale til håndbrøyting og strøing av stikkveier med ABMAS Fireproof. I tillegg ble det inngått en avtale med en beboer, som utfører vaktmesteroppgaver etter bestilling fra styret.

Allerede i juli inngikk borettslaget en avtale om strøing av internveier med vaktmesterkompaniet, som fra før av hadde ansvar for brøyting av disse.

Diverse

33 leiligheter har skiftet eier i Skauen borettslag i 2024.

12 leiligheter var registrert bruksoverlatt per 31.12.2024.

Selskapet har èn juridisk andelseier, Oslo kommune v/ Boligbygg KF, som eier 7 andeler.

Styret har håndtert tre forsikringssaker i 2024. To av dem ble avsluttet, den tredje gjelder kollisjonen av en søppelbil til Renovasjonsetaten og er pågående.

Det ble gjennomført to skrotinnsamlinger – en på våren og en på høsten. Grunnet den gode erfaringen fra høsten 2023 fortsatte Skauen borettslag med komprimatorbil. Borettslaget sparer på dette grepet ca. 70.000 kr i året sammenlignet med de tradisjonelle containerne. I tillegg bortfaller oppfølging og etterarbeid.

Det har vært tre lekkasjer på varmeanlegget (januar og september 2024, januar 2025). Den største lekkasjen oppstod i en leilighet og førte til store skader på den. Leiligheten var ubeboelig i lang tid. Styret oppfordrer igjen alle beboere til å ta en jevnlig sjekk av radiatorene og rør for lekkasjer for å forhindre dyre skader og driftsstans på anlegget.

Styret satt søppelhåndteringen i Skauen borettslag på dagsorden etter at det viste seg at en del beboere ikke følger reglene og mange ting, som ikke skal kastes i sjaktene, havnet i søppelrommene eller -containere, søppelposene ikke ble knyttet riktig eller søpla ble kastet direkte inn i sjakta. Søppelrommene ble vasket en gang og containere to ganger i 2024. Dette kostet borettslaget nesten 80.000 kr. Styret gikk kontrollrunder – i perioder daglig – og beboerne ble jevnlig minnet på hvordan søppel skal håndteres. I en oppgang ble sjaktene stengt i en lengre periode og beboerne måtte kaste søpla direkte i containeren. Styret oppfordrer alle beboere til å følge reglene for søppelhåndtering. Hvis borettslaget faller tilbake til gamle dårlige vaner vil alle sjaktene stenges og borettslaget vurdere annen avfallsløsning.

Styret bruker felles sms-varslingssytem og sender ut beboerinformasjon og andre viktige beskjeder per e-post for å spare miljøet. Styret er bestrebet å holde borettslagets nettside *skauen.borettslag.net* oppdatert og så attraktiv som mulig.

Det ble gjennomført et førstehjelpskurs og en brannøvelse for beboerne i mai. Det ble anskaffet en hjertestarter, som er plassert ved siden av styrets postkasse på garasjeveggen mellom Selvbyggerveien 135 og 137 ved grussiloen. Hjertestarteren er tilgjengelig for alle 24/7 og registrert i hjertestarterregisteret. Brannslukningsapparater ble anskaffet og delt ut i flere omganger. Likevel er det ca. 40 leiligheter, som fortsatt ikke har byttet sitt gamle brannslukningsapparat. Disse blir enda en gang bedt om å ta kontakt med styret for å bytte til godkjent brannslukningsapparat.

Tørkemaskinene i vaskeriene Selvbyggerveien 44 og 52 ble rensset og slitte deler ble erstattet.

I mai ble det gjennomført en dugnad, der mange engasjerte beboere bidro med alt fra kaker til hagearbeid. En spesiell takk til arboristen som hjalp oss med trær og planter, og til alle som hjalp til med å rake, luke, plante, feie og fjerne uønskede arter.

Det ble ikke avholdt sommerfest i 2024, da det ikke kom respons fra beboerne ifm organisasjon og gjennomføring av en slik fest og styret pga. mange prosjekter ikke selv hadde kapasitet til gjennomføring av festen.

Styret ønsker å rette en stor takk til de beboerne, som organiserte og gjennomførte vellykkete julegrantenning og juleverksted.

Styret har utover de ovennevnte sakene og prosjektene administrert fellesvaskerier og parkering, behandlet henvendelser og klager fra beboere, administrert nøkler, håndtert flere forsikringssaker samt løpende drift og vedlikehold og saker i tilknytning til dette.

Det er mange engasjerte beboere i borettslaget, som kontakter styret per e-post eller over kontaktskjemaet som ligger på nettsiden til Skauen borettslag. Siden sensommeren 2024 har antall daglig mottatte e-poster eksplodert. Der det før var ca. 40-50 henvendelser fra beboere per uke er vi nå oppe i 20-40 henvendelser daglig. Mange av henvendelsene er besvart fra før av i beboerinformasjon eller på nettsiden til Skauen borettslag. Styret har opprettet en egen fane "ofte stilte spørsmål", der mange viktige temaer blir behandlet. Styret oppfordrer beboerne på det sterkeste til å bruke informasjonen som ligger på nettsiden *skauen.borettslag.net*.

Styret har vært i kontakt med flere leverandører av individuell måleravlesning og hentet inn priser iht. generalforsamlingsvedtaket fra 2023. Resultatet presenteres på en ekstraordinær generalforsamling i 2025.

Styret har dessverre ikke fått gjennomført planlagt vask av takene i 2024. Disse arbeidene skulle utføres internt av vaktmesteren og var blant annet grunnen for anskaffelsen av robotgressklippere. Pga. mye sykdom ved vaktmester måtte disse arbeidene utsettes og er planlagt gjennomført i 2025 av eksternt tilbyder.

Ved en kontroll ble det funnet mange skader på takrenner og -nedløp. Disse var det planlagt å fikse høsten 2024, men firmaet som fikk oppdrag forskjøv gjennomføringen flere ganger og arbeidene ble ikke utført i 2024. Arbeidene vil gjennomføres i 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

HUSORDENSREGLER FOR SKAUEN BORETTSLAG

GENERELT

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. I kraft av å være andelseier er man forpliktet til å følge boligselskapets ordensregler, vedtekter og lovgivning for øvrig. Det gjøres spesielt oppmerksom på at ordensreglene utgjør en del av pliktene i boligselskapet, og at brudd på disse anses som mislighold etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00 på hverdager, men fra kl. 24.00 på lørdager. Banking, boring og annet støyende arbeid o.l. er ikke tillatt i tiden fra kl. 22.00 til 08.00 på hverdager eller på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager, ei heller etter kl. 18.00 på lørdager og dager før lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager. Musikkøvelser er ikke tillatt på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager eller mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager, og etter kl. 17.00 på lørdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med borettslagets styre og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leiligheter. Vis hensyn.

BALKONGER

Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen. Balkongen må ikke benyttes til oppbevaringsplass for uvedkommende ting, og balkongen skal til enhver tid være fri for snø. Blomsterkasser på balkongen kan henge både på innsiden og utsiden av balkongen. Høylytt spilling av musikk er forbudt. Småvask kan tørkes på balkongen så sant det benyttes lave tørkestativer. Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.

TRAPPEOPPGANG, KJELLER OG LOFT

Røyking og bruk av åpen flamme i kjeller, loft og oppganger er ikke tillatt. Vask og renhold av trapperomsvinduer utføres av eksternt firma hver uke. Loftsgulv rengjøres hver vår og høst, fellesarealer i kjeller rengjøres hver måned. Sammenslåingsleiligheter (5-roms) betraktes som 2 enheter (leiligheter). Turnusliste lages av blokkens tillitsvalgte. Trappeoppgangene skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som ski, kjelker, sykler, baller og lignende. Barnevogner kan plasseres under trapp i perioden de er i bruk. Styret kan ellers gi tillatelse til oppbevaring under trapp i spesielle tilfeller. Utgangsdører skal være låst etter kl. 22.00. Unødig opphold, lek eller støy i kjeller, loft og trappeoppganger er ikke tillatt.

SØPPEL - AVFALL

Husholdningsavfall kan kastes i søppelsjaktene og all søppel skal være godt innpakket. Følg bruksanvisningen for søppelsjaktene. Papir- og glassavfall kastes i spesialcontainere som er satt ut i borettslaget. Hver vår og høst settes containere ut i borettslaget til annet avfall.

BAD, WC, KRANER, LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes så mye oppvarmet at ikke vannet i ledninger fryser, og alle beboere skal vite hvor stoppekran for vannet er til sin leilighet. Vedlikehold av kraner og avløp er hver enkelt beboers ansvar. Arbeid i baderom - som installasjoner og legging av gulvbelegg, må utføres av fagfolk. Den enkelte andelseier er ansvarlig for skader på naboileiligheter og fellesanlegg dersom skaden skyldes ufagmessig utført arbeid.

Krav til fremtidige baderomsutbedringer:

Krav spesifisert under gjelder i forhold til baderomsutbedringer i borettslaget. Krav er satt for å kvalitetssikre håndtverkstjenester slik at både borettslaget og andelseier oppnår en fullgod kvalitet på arbeider, og dermed unngår framtidige økonomiske og praktiske problemer.

A. Byggemeldingspliktige arbeider etter plan- og bygningsloven

1. Kopi av ferdigattest fra kommunen skal forelegges styret.

B. Ikke byggemeldingspliktige arbeider

- 1. Firma skal være lokalt eller sentralt godkjente iht. forskrift for godkjenning av foretak.
- 2. Foretaket skal være godkjent for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven iht. godkjenningskodene:

UTF 260.1. Utførelse av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1.

KUT 260.1. Tverrfaglig kontroll av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1.

- 3. Arbeidene skal utføres iht. våtromsnormen.
- 4. Ved ferdig utførelse skal kvittering på ferdig utført arbeide fra foretaket forelegges styret. Foretakets navn med godkjenningskoder må stå på kvitteringen.

Oppfyllelse av krav vil være andelseiers garanti for at eventuelle framtidige tilsvarende utbedringsarbeider i borettslagets regi – ikke belastes andelseier som utbedrer i privat regi. Ved manglende oppfyllelse av krav, kan styret gi pålegg om umiddelbar omgjøring/oppretting av arbeider.

Utlufting gjennom entrédør er ikke tillatt. Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid om gangen. La aldri vinduene stå oppe i lengre tid om gangen når det skal luftes i den kalde årstiden. For hybelleilighetene er det ikke tillatt å lufte gjennom nødutgangsvindu.

Trapperomsvinduer skal vanligvis være lukket og settes bare opp når lufting er nødvendig.

Det er ikke tillatt å tilkoble ventilatorer eller egne vifter til det interne ventilasjonsanlegget på kjøkken og baderom. Dette er for å hindre ubehagelig lukt og matos til naboileiligheter.

VEIER, GRØNTANLEGG OG LEKEPLASSER

Parkering og unødvendig kjøring på stikkveier er ikke tillatt. Vask, reparasjoner, smøring o.l. av kjøretøy skal ikke finne sted på borettslagets område.

Vern om planter og beplantinger, spesielt om våren. Plener kan benyttes til ballspill, men i god avstand fra blokkene. Benytt i størst mulig utstrekning avsatte områder til lek. Vaktmester skal holde veier og grøntanlegg i orden, venn derfor barna til å følge hans anvisninger.

Høylytt spilling av musikk på borettslagets område er ikke tillatt.

Legg ikke ut mat til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

VASKERIER, TØRKEPLASSER OG BANKEPLASSER

Vaskeriene har egne ordensregler som er oppslått i vaskeriene.

Småvaskestativene kan kun benyttes til tørk av lettere vask. Tørkeplassen kan benyttes fra kl. 08.00 til kl. 22.00 på hverdager og fram til kl. 17.00 på lørdager og dager før lovbestemte helligdager.

Matter, tepper og tøy kan bankes fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og fram til kl. 17.00 på lørdager og dager før lovbestemte helligdager.

Banke- og tørkeplasser skal ikke brukes på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å ha dyr i borettslaget uten å ha innhentet tillatelse fra styret gjennom godkjent søknad. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Søknadsskjema for dyrehold, med erklæring om ansvar og plikter ved dyrehold, vedlegges husordensreglene og kan fås utlevert ved henvendelse til styret, eller lastes ned fra borettslagets nettside. www.skauen.borettslag.net

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.

BRANNVERN

I hver leilighet skal det være minst ett brannslukningsapparat og en røykvarsler.

Beboerne er pålagt å kontrollere at røykvarsler fungerer. Bytt batterier i røykvarsler ved behov og vend pulverapparatet minst en gang i året.

Brannforskriftene setter grenser for hva som kan lagres i kjeller og på loft, følg disse.

Rømningsluke på balkong skal være lett tilgjengelig, og den skal ikke være tildekket.

Beboerne må melde i fra til styret ved feil eller mangler på sløkkeutstyr eller røykvarsler, slik at dette kan repareres evt. byttes ut. Beboerne må også melde i fra til styret ved feil, mangler eller rot i forbindelse med rømningsveier og andre tiltak tilknyttet brannvernarbeidet.

ANNET

Bygningsmessige endringer i leilighetene tillates kun med godkjennelse fra styret og skal utføres på en fagmessig riktig måte.

Markiser, skilt, flaggstenger og andre gjenstander må ikke anbringes utvendig på bygningen uten tillatelse fra styret.

Antenner i tillegg til det oppsatte fellesanlegg tillates ikke, heller ikke tilkobling av amatørsender.

Respektør skiltingen i borettslaget.

FRAMLEIE

Framleie må godkjennes av borettslagets styre. Det er vedtatt egne retningslinjer for styret i framleiesaker. Innehaver av leiligheten har det fulle ansvar overfor borettslagets for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av eventuell framleier.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styret eller USBL til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene. Styrets bestemmelser og anvisninger blir gitt gjennom vaktmester, tillitsmann eller rundskriv.

Henvendelser til styret angående husordensreglene skal skje skriftlig.

Alle henvendelser til vaktmester skal skje i hans arbeidstid. Henvendelser utenom arbeidstiden skal skje skriftlig og legges i oppsatt kasse ved vaktmesterleiligheten i Selvbyggervn. 137. Respektør vaktmesterens fritid.

FØLG HUSORDENSREGLENE -
SÅ ER DU MED PÅ Å SKAPE ET GODT BOMILJØ I SKAUEN BORETTSLAG

(vedtatt på generalforsamlingen 18.03.96, sist endret på generalforsamlingen den 04.05.2023)



Til styret

Søknad om dyrehold

Undertegnedeadresse.....søker herved om å holde.....Begrunnelsen er.....

.....
.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

Erklæring

- 1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- 2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
- 3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
- 4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, allergireaksjoner eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- 5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.
- 6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakt.

.....,den...../.....Andelseierens underskrift.....

-
- 1. Styret gir tillatelse til å holde.....på de underskrevne vilkår.
 - 2. Styret avslår søknaden på grunn av.....

.....
....., den...../..... Styrets leder:.....



Husordensregler for Skauen Borettslag

1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Regler for parkering, bruk av vaskeriene, trimrom, hobbyrom, retningslinjer for grøntområder, krav til baderomsutbedring og annet, er også å anse som en del av husordensreglene.

2. Ro i borettslaget

- Det skal være ro mellom klokken 22:00–07:00, men fra 24:00 på lørdager.
- Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. skal beboere henge opp nabovarsel i begge oppgangene i blokka senest 3 dager før arbeidet starter. Varselet skal inneholde dato og tidspunkt for når støyende arbeid vil foregå, samt kontaktinformasjon. Arbeider som medfører støy tillates i tidsrommet:
 - hverdager klokken 07:00–20:00
 - lørdager klokken 10:00–18:00
- Musikkøvelser tillates
 - hverdager klokken 07:00–20:00
 - lørdager klokken 10:00–18:00
- På søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager tillattes ikke støyende arbeid og musikkøvelser.
- Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med borettslagets styre og med samtykke fra beboerne i tilstøtende leiligheter.
- Høylytt musikk utendørs er ikke tillatt (gjelder også balkong).

3. Balkonger

- Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen.
- Balkongen må ikke benyttes til oppbevaringsplass for uvedkommende ting.
- Balkongen skal til enhver tid være fri for snø.

- Blomsterkasser på balkongen kan henge både på innsiden og utsiden av balkongen. Blomsterkasser på utsiden må tas inn om vinteren, drenes bort fra balkongen og være forsvarlig festet.
- Småvask kan tørkes på balkongen så sant det benyttes lave tørkestativer.
- Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.
- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på balkongen.

4. Trappeoppgang, kjeller og loft

- Røyking og bruk av åpen flamme i kjeller, loft og trappeoppganger er ikke tillatt.
- Trappeoppgangene skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som ski, kjelker, sykler, baller og lignende.
- Barnevogner kan plasseres under trapp i perioden de er i bruk. Styret kan gi tillatelse til oppbevaring under trapp i spesielle tilfeller.
- Unødvendig opphold, lek eller støy i kjeller, loft og trappeoppganger er ikke tillatt.
- Trapperomsvinduer skal vanligvis være lukket og settes bare opp når lufting er nødvendig.
- Oppbevaring av brennbare væsker (bensin, parafin) e.l. samt gasser (propan) er forbudt i kjellere, loft og fellesrom.

5. Avfall

- Søppelsjaktene er kun til husholdningsavfall.
- All søppel skal være godt innpakket og poser skal knytes igjen med dobbelknute.
- Avfall skal kildesorteres.
- Papir- og glass/metall-avfall kastes i spesialcontainere som er satt ut i borettslaget.
- Batterier kastes i batteribeholder satt ut av borettslaget, eller leveres inn på godkjent resirkuleringsstasjon.
- Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
- iSekk og annen bortkjøring av avfall fra oppussing skal følge styrets gjeldende regelverk for bestilling av avfallshåndtering i privat regi.

6. Varme, ventilasjon og sanitær

- Alle rom må holdes så mye oppvarmet at ikke vannet i ledninger fryser.
- Hver beboer skal vite hvor stoppekranene for vannet til sin leilighet er.
- Vedlikehold av kraner og avløp er hver enkelt beboers ansvar.
- Før arbeid med rehabilitering av bad påbegynnes, må det sendes skriftlig søknad til og få godkjenning av styret. Skriftlig søknad, som inneholder beskrivelse av

planlagte arbeider, informasjon om involverte firmaer, tidsrom sendes til styret før kontrakt inngås. Når styret har godkjent søknaden skal beboere i hele blokka varsles. Etter ferdigstilling leveres ferdigattest og FDV-dokumentasjon til styret. Borettslaget har egne krav til baderomsutbedringer som må følges (se eget dokument).

- Skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Beboerne skal søke å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Meld fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- Utlufting gjennom entrédør er ikke tillatt.
- La aldri vinduene stå oppe i lengre tid om gangen når det skal luftes i den kalde årstiden. For hybelleilighetene er det ikke tillatt å luften gjennom nødutgangsvindu.
- Det er ikke tillatt å tilkoble ventilatorer eller egne vifter til det interne ventilasjonsanlegget på kjøkken og baderom.

7. Uteområdene

- Parkering og unødvendig kjøring på stikkveier er ikke tillatt.
- Se egne regler for borettslagets parkering- og garasjeplasser.
- Vask, reparasjoner, smøring o.l. av kjøretøy skal ikke finne sted på borettslagets område.
- Vern om planter og beplantninger, spesielt om våren.
- Plener kan benyttes til ballspill, men i god avstand fra blokkene. Benytt i størst mulig utstrekning områder avsatte til lek.
- Legg ikke ut mat til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
- Matter, tepper og tøy kan bankes fra kl. 08.00 til kl. 20.00 men ikke på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.
- Ved planting eller lignende er det retningslinjer for grøntområder som må følges.

8. Vaskeri

- Vaskeriene har egne ordensregler som er oppslått i vaskeriene.

9. Dyrehold

- Det er ikke tillatt å ha dyr i borettslaget uten å ha innhentet tillatelse fra styret gjennom godkjent søknad.
- Søknadsskjema for dyrehold, med erklæring om ansvar og plikter ved dyrehold, fås utlevert ved henvendelse til styret, eller lastes ned fra borettslagets nettside www.skauen.borettslag.net
- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.

10. Brannvern

- I hver leilighet skal det være minst ett godkjent brannslukningsapparat og en røykvarsler.
- Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Eier av leiligheten har ansvaret for at røykvarsleren fungerer som den skal. Dette innebærer å sikre at den er riktig installert, at batteri skiftes hvert år, og at den testes jevnlig.
- Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Brannslukkingsapparatet skal vendes minst en gang i året.
- Beboerne må reparere eller bytte røykvarsler/ brannslukningsapparat ved feil eller mangler.
- Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.
- Se for øvrig egen branninstruks.
- Brannforskriftene setter grenser for hva som kan lagres i kjeller og på loft, følg disse.
- Rømningsluke på balkong skal være lett tilgjengelig, og den skal ikke være tildekket.
- Beboerne må melde ifra til styret ved feil, mangler eller rot i forbindelse med rømningsveier og andre tiltak tilknyttet brannvernarbeidet.

11. Annet

- Bygningsmessige endringer i leilighetene tillates kun med godkjennelse fra styret. Det vil bli stilt krav om at relevant dokumentasjon forelegges styret i ettertid.
- Alle vinduer skal ha sprosser.

- Markiser, skilt, flaggstenger og andre gjenstander må ikke anbringes utvendig på bygningen uten tillatelse fra styret.
- Antenner i tillegg til det oppsatte fellesanlegg tillates ikke, heller ikke tilkobling av amatørsender.
- Respekter skiltingen i borettslaget.

12. Framleie

- Framleie må godkjennes av borettslagets styre.
- Det er vedtatt egne retningslinjer for styret i framleiesaker. Innehaver av leiligheten har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av eventuell framleier.

13. Meldinger og henvendelser

- Meldinger fra borettslagets styre eller USBL til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder som tillegg til husordensreglene.
- Henvendelser til styret skal skje skriftlig.

14. Brudd på ordensreglene

- Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2025

Valgkomiteen i Skauen borettslag har i perioden 2024-2025 arbeidet med utgangspunkt i at følgende verv er på valg ved generalforsamlingen 2025:

- **Styreleder (velges for to år av gangen)**
- **To styremedlemmer (velges for to år av gangen)**
- **Tre varamedlemmer (velges for ett år av gangen)**
- **Tre medlemmer av valgkomité (velges for ett år av gangen)**

Valgkomiteen har utført sitt arbeide med ambisjoner om å kunne legge frem en innstilling som på en god måte ivaretar borettslagets behov for et styre med utfyllende kompetanse, en god kjønnsbalanse og en god representasjon av borettslagets ulike grupper beboere.

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med sittende styre for å innhente informasjon om styrets perspektiver på aktuelle kompetanseområder og styrets arbeidsoppgaver, og ved tre anledninger sendt ut informasjonsskriv til andelseierne i Skauen borettslag med informasjon om de ulike vervene og oppfordring om å stille til valg.

Det har vært gjennomført samtaler med alle kandidater for å kartlegge kompetanseområder og kapasitet, og på bakgrunn av dette har valgkomiteen satt sammen en innstilling vi mener vil ivareta borettslagets behov for et styre med en utfyllende sammensetning av kompetanseområder på en best mulig måte.

Det er viktig for valgkomiteen å understreke at alle innmeldte kandidater besitter kompetanse som er verdifull for borettslaget, og at vi i vår innstilling har måttet gjøre et utvalg for å fylle de ledige posisjonene med kompetanse som i størst mulig grad ivaretar borettslagets behov for et helhetlig kompetansegrunnlag i styret. Vi er igjen i den heldige situasjon at vi har flere kandidater enn det er ledige verv til, og håper kandidater som ikke blir valgt i denne omgang vil melde seg til tjeneste igjen ved neste mulighet.

På følgende side presenteres valgkomiteens innstilling med en kort oversikt over kandidatenes erfaring og kompetanseområder slik vi har blitt gjort kjent med dem.

- **Styreleder: Sascha Mokry**
Sascha Mokry har lang erfaring fra styrearbeid i Skauen borettslag, og har sittet som styreleder i inneværende periode. Sascha har god teknisk kompetanse og en meget god arbeidskapasitet. Valgkomiteen mener Sascha vil kunne tjene borettslaget også i kommende periode. Sascha har takket ja til gjenvalg
 - **Styremedlem: Bjørn Berdahl**
Bjørn Berdahl har god digital kompetanse og erfaring fra styrearbeid i inneværende periode. Bjørn kjenner godt til drift av borettslagets tekniske systemer. Valgkomiteen mener Bjørns kompetanse vil være en styrke for borettslaget også i kommende periode. Bjørn har takket ja til gjenvalg.
 - **Styremedlem: Sigrid Torbjørnsrud**
Sigrid Torbjørnsrud har erfaring fra styreverv i Skauen fra tidligere, og kjenner borettslaget godt. Sigrid har kompetanse på digital kommunikasjon og et engasjement for borettslagets fellesområder valgkomiteen mener vil være en styrke for borettslaget.
 - **Varamedlem: Andreas Torp**
Andreas Torp har erfaring fra styrearbeidet i Skauen borettslag fra inneværende periode, og arbeider daglig med drift av eiendom. Andreas har erfaring med eiendomsdrift både i Skauen og fra sitt arbeid. Valgkomiteen mener Andreas vil være av stor verdi for borettslaget også i kommende periode. Andreas har takket ja til gjenvalg.
 - **Varamedlem: Jarl Gabrielsen**
Jarl Gabrielsen har lang erfaring fra styrearbeid i Skauen borettslag og kompetanse innen elektro og generell driftteknikk gjennom mange år i styret. Valgkomiteen mener Jarls kjennskap til borettslaget og kompetanse vil være verdifullt for borettslaget også i kommende periode. Jarl har takket ja til gjenvalg.
 - **Varamedlem: Maja Dervisevic**
Maja Dervisevic har god kompetanse innen IT-systemer og utarbeidelse av rutiner. Hun har kapasitet til å bidra i styrearbeidet. Valgkomiteen mener Majas kompetanse vil være av stor verdi for styret, da dette er kompetanseområder som har vært særlig etterspurt av styret for kommende periode.
 - **Valgkomité**
Det har dessverre ikke lykket valgkomiteen å finne kandidater som er villige til å påta seg et verv i valgkomiteen. Vi ser oss derfor nødt til å levere en ufullstendig innstilling, og håper aktuelle kandidater til dette vervet melder seg på generalforsamlingen.
- I tillegg til de ovennevnte har valgkomiteen intervjuet én kandidat som dessverre ikke fikk plass i vår innstilling i denne omgang. Vi presenterer ham likevel her for å gi beboerne et best mulig utgangspunkt for å gjøre et godt valg på generalforsamlingen.
- **Kandidat til styremedlem: Frank Pettersen**
Frank Pettersen har lang erfaring fra eiendomsdrift gjennom sitt arbeid som driftsleder. Er utdannet ingeniør i automasjon, har god kompetanse på ventilasjons- og VVS-systemer, samt databasekompetanse.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:	Adresse:
Skauen Borettslag	Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - Tonsenhagen velhus, Selvbyggerveien 102 B

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skauen Borettslag torsdag 13.03.2025
kl. 18:00 Tonsenhagen velhus, Selvbyggerveien 102 B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Andrea Rønvik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 35
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 37

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Mottok benkeforslag på kr 400.000,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 400.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Engangsoverføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok, med alminnelig flertall, å overføre 1 700 000 kr av overskuddet fra regnskapsåret 2024 til vedlikeholdsfondet med umiddelbar virkning.

5.2 Økning av fast overføring av midler til Skauen borettslagets vedlikeholdsfond

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok, med alminnelig flertall, å utvide høyden av det faste månedlige beløpet etter fordelingsnøkkelen fra og med 01. juli 2025 med 2% av felleskostnader drift.

Det faste månedlige beløpet er heretter 5% av felleskostnader for drift.

5.3 Nye husordensregler for Skauen borettslag

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok, med alminnelig flertall, de foreslåtte husordensreglene.



6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Sascha Mokry for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Berdahl for 2 år.
Valgt ble: Sigrid Thorbjørnsrud for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jarl Gabrielsen for 1 år.
Valgt ble: Andreas Torp for 1 år.
Valgt ble: Maja Dervisevic for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling.

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Ingen valgt.
Styret tar med valg av valgkomite på neste ekstraordinære generalforsamling.

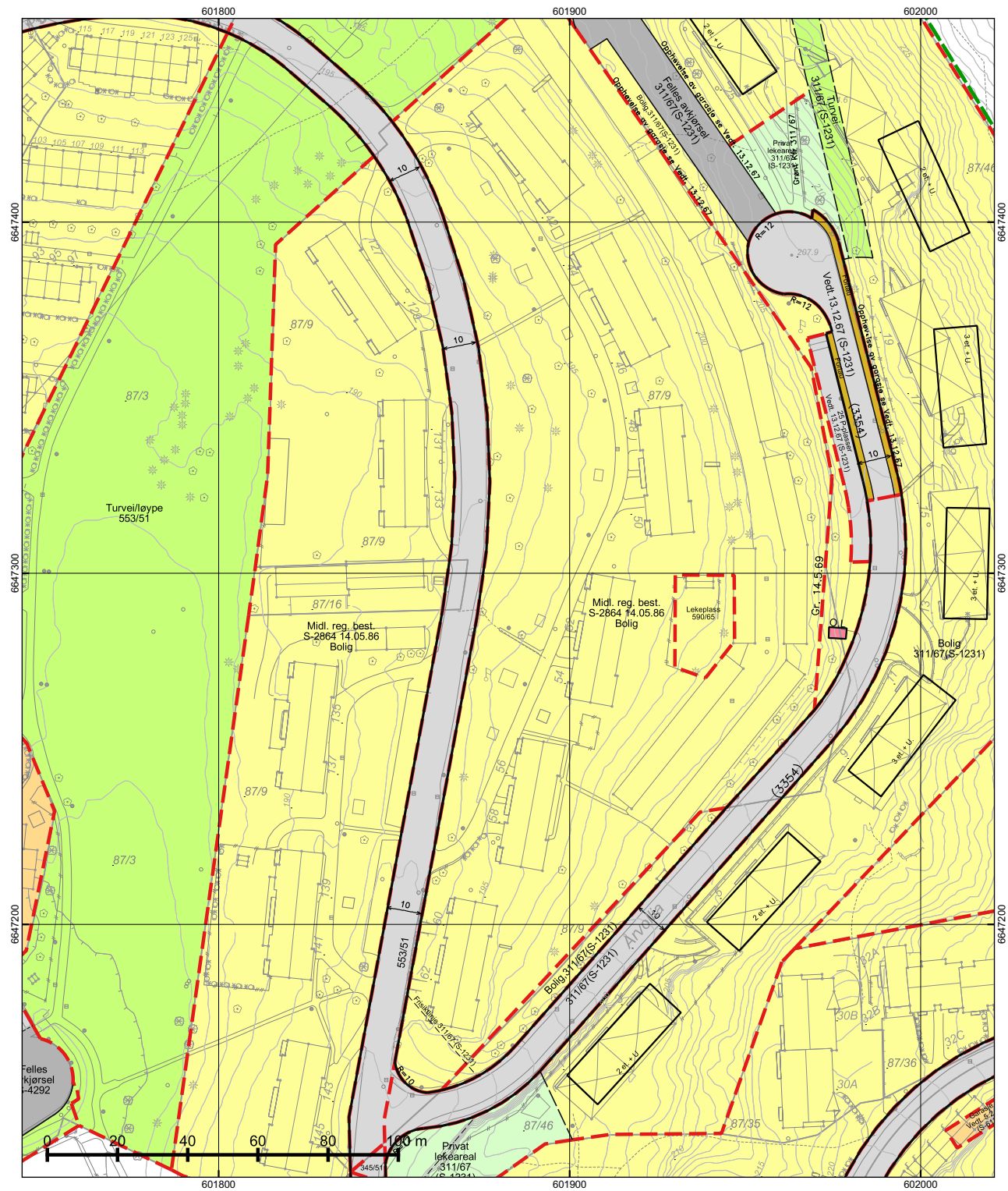
Møte hevet: 19:30
Styrets sammensetting etter generalforsamling:
Styreleder, Sascha Mokry (2025-2027)
Styremedlem, Nils Dyrnes (2024-2026)
Styremedlem, Sille Ohrem (2024-2026)
Styremedlem, Bjørn Berdahl (2025-2027)
Styremedlem, Sigrid Thorbjørnsrud (2025-2027)
Varamedlem, Andreas Torp (2025-2026)
Varamedlem, Jarl Gabrielsen (2025-2026)
Varamedlem, Maja Dervisevic (2025-2026)



Protokoll for Skauen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	14.03.2025
Protokollvitne	Andrea Rønvik (sign.)	14.03.2025



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Dato: 15.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150906/ 86523919

Adresse: Selvbyggerveien 129

Gnr/Bnr: 87/9

Deres ref.:

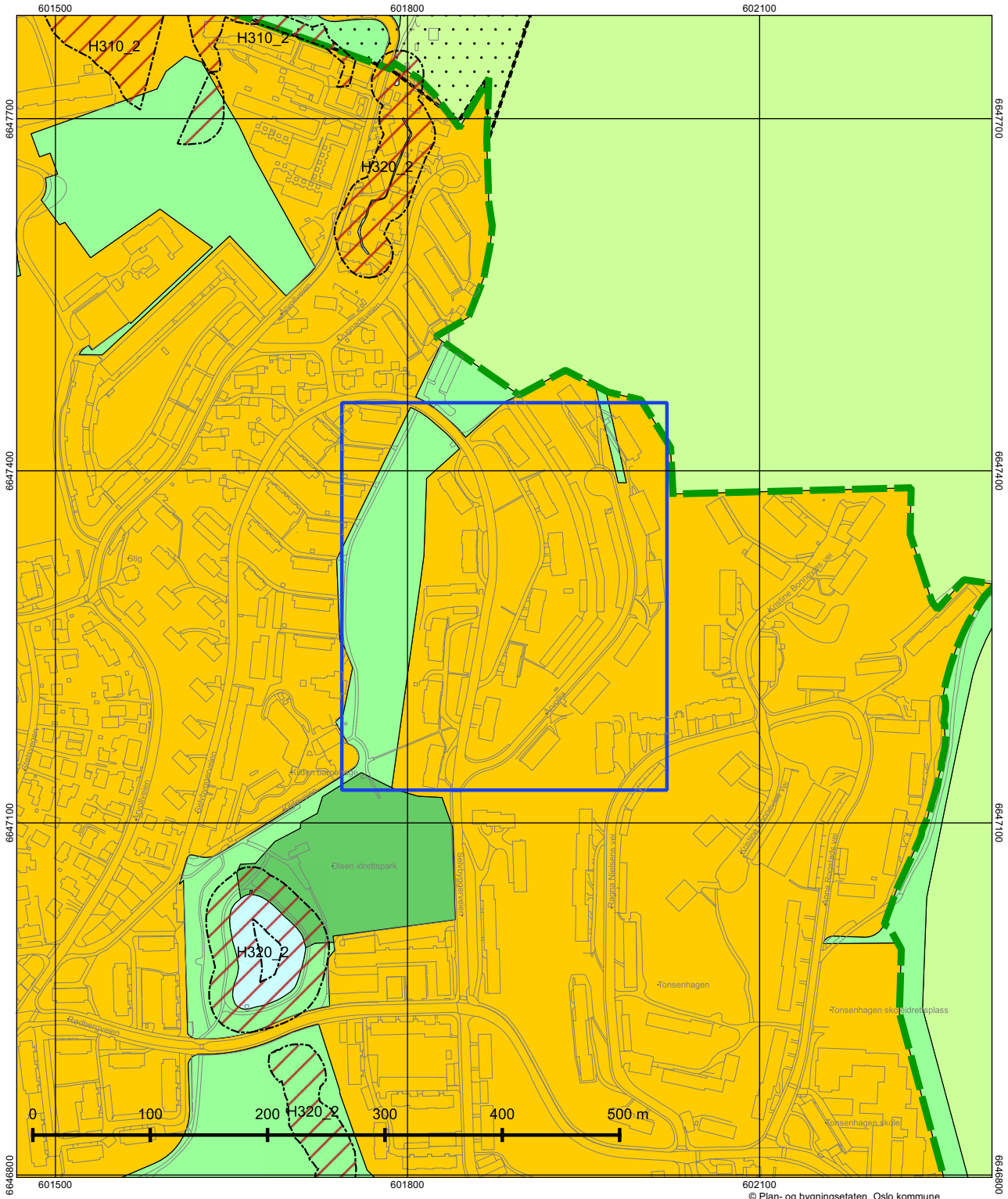
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
- 166 - El-verk. m. tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

70 - Felles avkjørsel71 - Felles parkering312 - Fortau913 - Formålgrensning930 - ReguleringslinjeFormålgrensePlangrense (gammel lov)Bygningens avgrensning i beb. planFrisiktlinjeMarkagrense



Oslo

Dato: 15.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150906/86523919

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

Fjernveg (tunnel)

Fjernveg

Markagrense

Plangrense

Sporveg (tunnel), fremtig

Sporveg (tunnel), eksisterende

Sporveg, eksisterende

Sporveg, fremtidig

Jernbane (tunnel), fremtidig

Jernbane (tunnel), eksisterende

Jernbane, eksisterende

Turvei

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

T-banestasjon (ikke juridisk)

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

Eksisterende kollektivknutepunkt

Fremtidig kollektivknutepunkt

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elvefflom

H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Selvbyggerveien 129 - Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

Familier med barn

Etablerere

Husdyreiere

Offentlig transport		
	Tonsenhagen torg Linje 25, 31	6 min 0.5 km
	Linderud Linje 4, 5	4 min 2.2 km
	Sinsen T-bane, buss, trikk	5 min 3.1 km
	Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.2 km
	Grefsen stasjon Linje RE30, R31	8 min 4.5 km

Skoler		
	Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	14 min 1 km
	Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	15 min 1.3 km
	Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	23 min 2 km
	Bjerke videregående skole 464 elever	4 min 2.3 km
	Kuben videregående skole	9 min

Ladepunkt for el-bil		
	Selvbyggerveien 133 - 10893	1 min
	Selvbyggerveien 133 - 10891	1 min

Opplevd trygghet

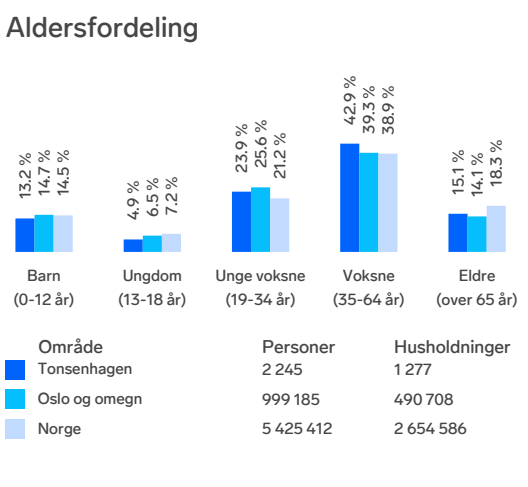
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100



Barnehager		
	Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	3 min 0.2 km
	Kilden barnehage (1-5 år) 148 barn	4 min 0.4 km
	Sletta barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare		
	Kiwi Tonsenhagen	6 min
	Rema 1000 Årvoll Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 

1. Buss
- 

2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

Sport

- 

Disen 5er kunstgressbane

Fotball

4 min

0.4 km
- 

Årvolldammen nærmiljøanlegg

Ballspill, sandvolleyball

4 min

0.4 km
- 

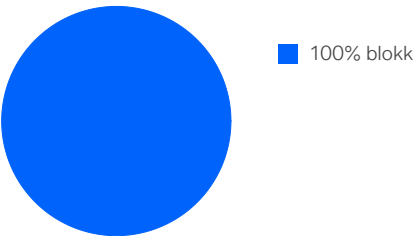
EVO Årvoll

13 min
- 

Fitness24Seven Bjerke

18 min

Boligmasse



«Veldig trivelig sted å bo»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

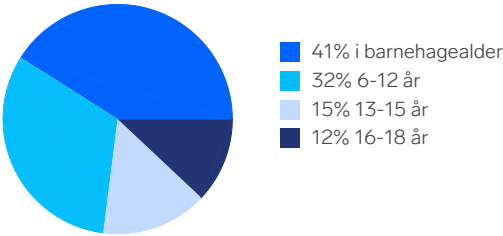
Årvoll senter

15 min
- 

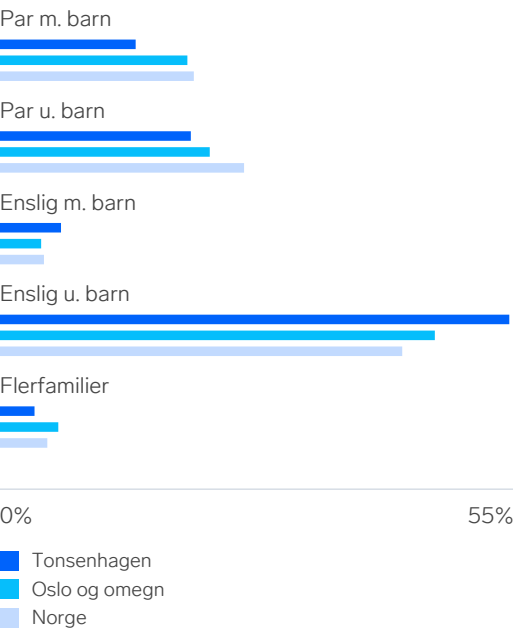
Apotek 1 Tonsenhagen

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

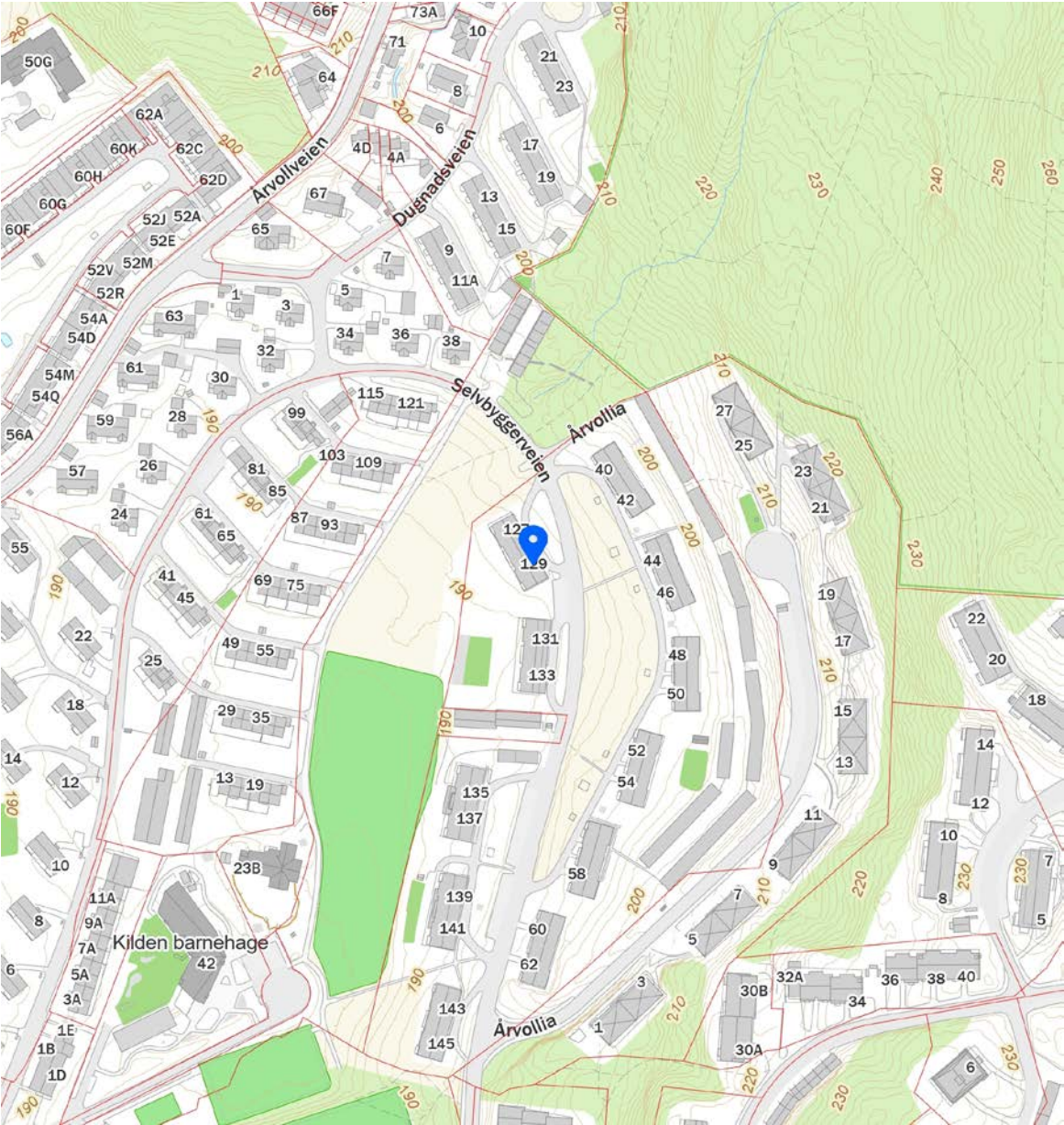
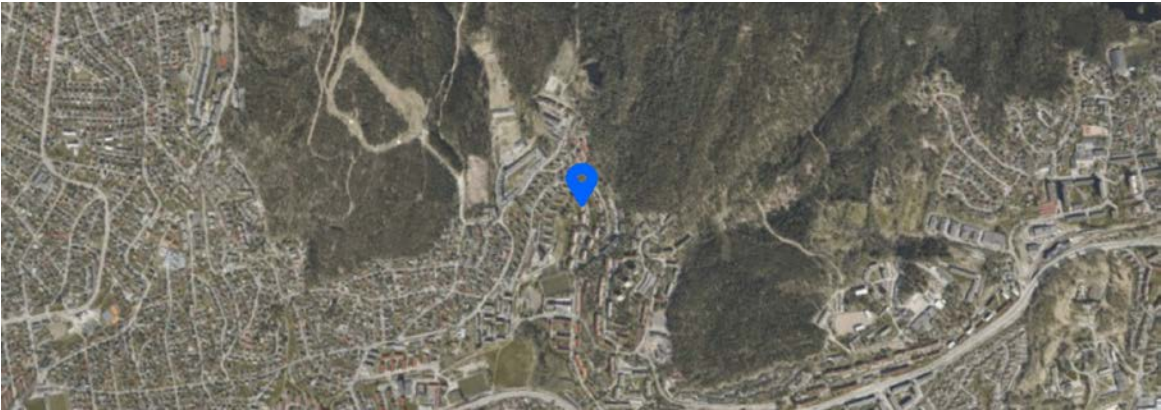


Familiesammensetning



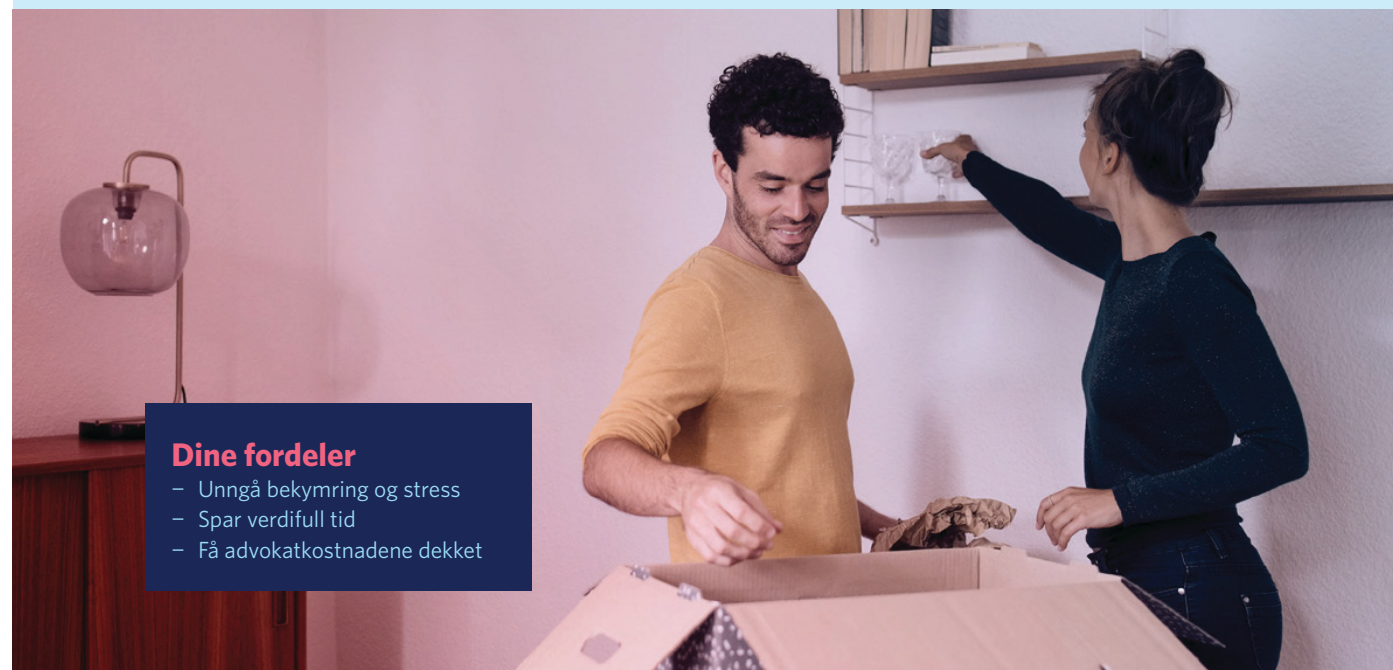
Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Michelle Lehn Jensen
michelle.lehn@emera.no
458 84 505



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING