

Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Leilighet i rekkehus

 Ribstonveien 37 F, 0586 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 84, bnr. 283, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 01.07.2025

Rapportdato: 14.07.2025

Oppdragsnr.: 13722-3136

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum

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, boligtakster, 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

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 byggregler

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.

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

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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.

Leilighet i rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sveiset banebelegg (takpapp, membran). Det er opplyst at det er lagt nytt tak for ca. 25 år siden.

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon på soverommene og fastkarmsvinduer i stuen.

Vinduene på det største soverommet er produsert i 2014. På det minste soverommet er produksjonsåret i 2018. I stuen 2009.

Profilert ytterdør med glassfelt. Balkongdør med glassfelt.

Balkong med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 11 m². Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Det er fremvist vedlikeholdsplan, sist revidert i 2022, med kostnadsoverslag, prioritet og tidslinje. Det henvises til planen for detaljer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, 1- stavs i stue og gang, 3- stavs i soverom. Veggflater: Malte flater. Glassplate over koketoppen. Mønstret tapet på soverom og kjøkken. Himling: Malt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. 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 er utført i gang og i stue.

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

Glatte innerdører med terskler. Noen bruksmerker.

Oppvarming: Elektrisk panelovn i stuen. Varme i baderomsgulvet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjkabinett, 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. Badet er fra 2011.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin (smal type). Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2021.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er tettemuffer på rørene. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket. Drensåpning ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

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.

Ventilator på kjøkkenet koblet til kanal. Avtrekksventil på badet (elektrisk). Det største soverommet har ingen ventiler og ventileres med åpning av vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert på kjøkkenet. Berederen er koblet til stikkontakt. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 63 A.

Det er utført en elsjekk i 2019 av Elsjekk AS. Sjekken er utført etter NEK 405-2. Det ble ikke påvist store feil. Det henvises til rapporten for detaljer.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i rekkehus

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

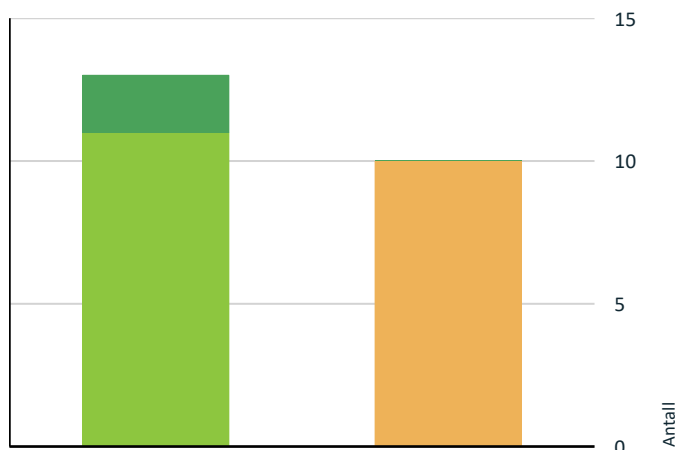
Tegninger er hentet fra kommunens byggesaksarkiv.

Vindu på det smale soverommet er ikke tegnet inn på byggetegninger. Rommet er også utvidet innover i leiligheten av en tidligere eier. Det er usikkert om det smale soverommet er byggemeldt som soverom eller bod opprinnelig. (Det fremgår ikke av byggetegninger). Sannsynligvis er det ikke meldt inn som soverom siden det ikke er vindu opprinnelig. Endringene kan medføre søknadsplikt hos kommunen. Kontakt kommunen for nærmere informasjon.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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, årsmøteinncallinger 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.

Leilighet i rekkehus

Tilstandsrapport

LEILIGHET I REKKEHUS

Byggeår

1975

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 terammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon på soverommene og fastkarmsvinduer i stuen.

Vinduene på det største soverommet er produsert i 2014. På det minste soverommet er produksjonsåret i 2018. I stuen 2009.

! TG 1 Dører

Profilert ytterdør med glassfelt.

Noen bruksmerker må påregnes.

! TG 1 Dører - 2

Balkongdør med glassfelt.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har platting i tre og underliggende sveiset membran. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 92 cm. Balkongen er på ca. 11 m². Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Vurdering av avvik:

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

Bruksslitasje på platting.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. I dette tilfellet skal rekkverk være 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Slipe og overflatebehandle terrassebord.

! 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."

Det er fremvist vedlikeholdsplan, sist revidert i 2022, med kostnadsoverslag, prioritet og tidslinje. Det henvises til planen for detaljer.

Vedlikeholdsplanen skisserer behov for planlagt vedlikehold, blant annet ny takteking. Punktet skal derfor vurderes til TG 2 i h.h.t. gjeldende regler. Det henvises til vedlikeholdsplanen for detaljer og type vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vedlikeholdsplan foreligger. TG 2 skal settes når det er behov for vedlikehold av fellesdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er sameiets ansvar og blir organisert av sameiet. Det henvises til planen for planlagt vedlikehold.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, 1- stavs i stue og gang, 3- stavs i soverom. Veggflater: Malte flater. Glassplate over koketoppen. Mønstret tapet på soverom og kjøkken. Himling: Malt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.



Skruehull etter innfesting av tv (forrige eier) på det store soverommet.

Tilstandsrapport

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Største avvik er målt til ca. 9 mm. gjennom hele stuen og ca. 12 mm. på to meters lengde i gangen. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

- 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

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.

Oppvarming

Elektrisk panelovn i stuen. Varme i baderomsgulvet.

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

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2011.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 30 mm. Høyde på terskel er ca. 23 mm.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og beleggt lagt under klemringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dette er begrunnet med plassering under kabinett.

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

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.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjkabinett med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i rupanel bak dusjen. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i vegg bak dusjen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin (smal type). Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Det er ikke installert lekkasjestopper. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kontakt rørlegger.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er tettemuffer på rørene. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket. Dreneringsåpning ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.



Rørskap på badet.

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder soilrør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Ventilator på kjøkkenet koblet til kanal. Avtrekksventil på badet (elektrisk). Det største soverommet har ingen ventiler og ventileres med åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det store soverommet har ikke noen frikultsventiler eller andre tilluftsløsninger utover åpning av vinduer. I denne sammenhengen skal det vurderes som avvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 115 liter plassert på kjøkkenet. Bereideren er koblet til stikkontakt. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Det er fremvist fakturaer på frakobling av gammel bereder og tilkobling av ny bereder fra 2009. Arbeider ble utført av Rørleggersentralen AS.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenseringende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereideren er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

! 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, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 63 A.

Det er utført en elsjekk i 2019 av Elsjekk AS. Sjekken er utført etter NEK 405-2. Det ble ikke påvist store feil. Det henvises til rapporten for detaljer.

Kursoversikten stemmer ikke. Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæringer) gir TG 2 uavhengig av om det er utført tilsyn eller elsjekk.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. 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.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er fremvist samsvarserklæring på diverse mindre arbeider utført i 2009. Arbeidene er utført av Herang Elektro AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på montering av lamper og stikk i 2022. Arbeidene er utført av Tandbergs Elektriske AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på defekt komfyrvakt i 2024. Arbeidene er utført av Oslo Vest Elektro AS.

Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

Det er ukjent om det er utført arbeider på anlegget av tidligere eiere som løser ut krav om samsvarserklæring. Sannsynligvis er det utført arbeider på badet i 2011 og på kjøkkenet i 2021.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Nei

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

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 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

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

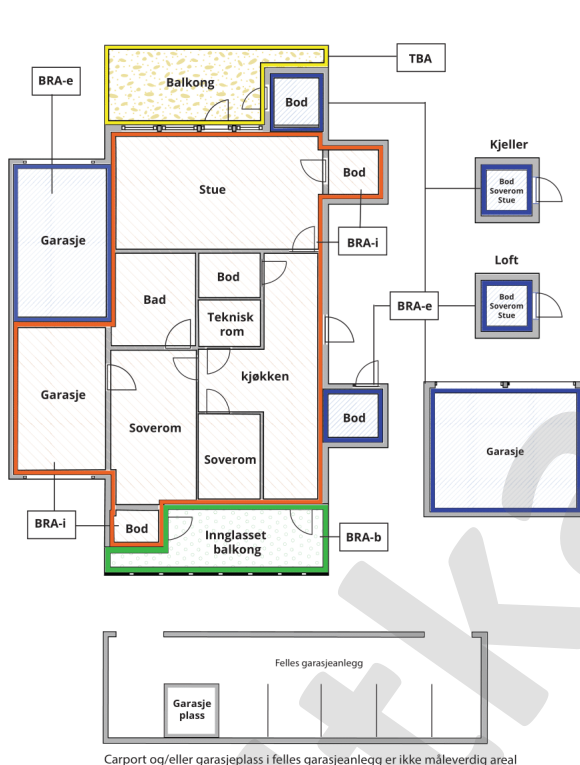
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	58			58	11
SUM	58				11
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, 2 soverom, gang, bod		

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,38 m. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 11 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er hentet fra kommunens byggesaksarkiv.

Vindu på det smale soverommet er ikke tegnet inn på byggetegninger. Rommet er også utvidet innover i leiligheten av en tidligere eier. Det er usikkert om det smale soverommet er byggemeldt som soverom eller bod opprinnelig. (Det fremgår ikke av byggetegninger). Sannsynligvis er det ikke meldt inn som soverom siden det ikke er vindu opprinnelig. Endringene kan medføre søknadsplikt hos kommunen. Kontakt kommunen for nærmere informasjon.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i rekkehus	56	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Elisabeth Shabitri Gjesdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	84	283		7	882 m²	Kartverket	Eiet
Adresse Ribstonveien 37 F							
Hjemmelshaver Gjesdal Elisabeth Shabitri							
Boligselskap Sameiet Gården Refstad		Eierandel 58 / 558					

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Beliggende på Refstad i Oslo. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud. I området ligger Lørenparken, Løren ishall, kunstgressbaner, skoler og barnehager med mer.
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 Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

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	01.07.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	01.07.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	01.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.07.2025		Gjennomgått		Nei

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

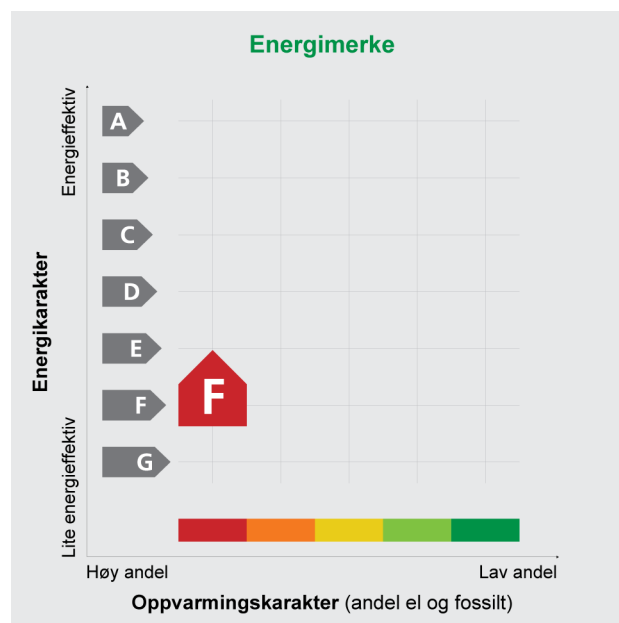
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ribstonveien 37 F
Postnr	0586
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	84
Bnr.	283
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1382002
Dato	08.04.2022

Innmeldt av Kristine Mevik



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1972

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 58

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ribstonveien 37 F

Postnr/Sted: 0586 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 08.04.2022 17:29:19

Energimerkenummer: A2022-1382002

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Kristine Mevik

Gnr: 84

Bnr: 283

Seksjonsnr: 7

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Michelle Lehn Jensen
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: michelle.lehn@emera.no

Deres ref.: 02250048 . Vår ref.: 5845-1-7

Dato: 07.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Gården Refstad
Organisasjonsnr: 888576002
Seksjonseier: Gjesdal, Elisabeth Shabitri
Medeier:
Leilighetsnummer: 7
Adresse: Ribstonveien 37 F, 0585 OSLO
Seksjonsnummer: 7
Gnr. 84
Bnr. 283

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring- polisenummer SP3858340.2.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det ble vedtatt på årsmøtet 27.05.2021 at reseksjonering skal gjennomføres. Dette er under arbeid. Se innkalling og protokoll fra årsmøtet for mer informasjon.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Sparebanken Øst
Lånenr.:	22238426042
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	8,70%
Restsaldo	30 867,00
Innfrielsesdato:	24.10.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 346,00,-
Herav:

Felleskostnader
Fellesutgifter

Pr. dags dato

3 346,00

Evt. fremtidig endring:
2 782,00 fra 01.08.2025

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	83,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 419,-
Annen formue:	13 088,-
Gjeld:	9 451,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Sparebanken Øst
Lånenummer:	22238426042
Restsaldo:	3 858,32
Kapitalkostnader:	1 230,63

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 858,32,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mette Larsen, e-post: garden-refstad@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Arbeidssted	84/1, Refstad gård.	Journalnr.	71/1729	Tegn. nr.	XX
Arbeidets art	Rekkehus.	Innlevert	9/6-71		XX
Bygningens art	Stiftendes borettslag				
Byggherre	v/adv. Egil Bjerke, Drammensvn. 20 c, Oslo-2.				
Byggemelder	G. Block Watne A/S, Postboks 2713 St.Hanshaugen, Oslo-1.				

Dato

20. august 1971

EB/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 21/6-71 på kartet, og til uttalelse av 13/7-71 som tidligere er oversendt.

De stilte betingelser må følges.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

Slik terrenget er tenkt - og vist - planert, må det sørges for at overflatevannet blir ledet betryggende bort fra nord-øst siden av bygningen.

Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser. Kfr. bygningssjefens sirk.nr. 5/67 som vedlegges.

Det må ved tinglyst erklæring sikres rett til atkomst til og bruk av felles tilfluktsrom.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I - V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på ——

1.2.5.6.10.17.18.21.23.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- | | |
|--|---|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☒ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☐ H. |
| | ☐ I. |
| | ☐ J. |

ØBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

- I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plassert.
- II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.
- III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.
- IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.
- V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.
- VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise akt-somhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
 2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
 3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
 4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
 5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
 6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og srossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
 7. Korridorer og entreer må ha en minste-bredde av 1.2 m.
 8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
 9. Røykpipe og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
 10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
 11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
 12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
 13. Feiedører må plasseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plasseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
 14. I badstubad må dører slå ut.
 15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
 16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
 17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
 18. Løftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
 19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
 20. Hvor rørledninger gjennombryster gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
 21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
 22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
 23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.
- For tilfluktsrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1:100 av det godkjente tilfluktsrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.
- For øvrig vises bl.a. til:
- «Reglement, instruks og bestemmelser for saniteranlegg i Oslo.»
 - «Regler for innredning av bad, dusjrom og w.c.rom i Oslo.»
 - «Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»
 - «Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 1150 60

KA/LJ

KOPI

Oslo, den

29. august 1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 84, bnr. 283, hus 54, Lørenvangen 55, Oslo 5

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Rekkehus

Byggherre

Stiftendes Borettslag v/advokat Egil Bjerke, Drammensveien 20 C, Oslo 2

Byggemelder

G.Block Watne A/S, Postboks 2713, St.Hanshaugen, Oslo 1

Ansvarshavende

G.Block Wante A/S, Postboks 2713, St.Hanshaugen, Oslo 1

Journalnr.

71/1729

Avsluttende synsforretning

11.7.80

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

.....
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Migrant AS, V/Eli Grønn
Youngstorget 2 A
0181 OSLO

Dato: 03.06.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200712758-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Stine Haakenstad

Arkivkode: 531

Byggeplass:	RIBSTONVEIEN 37A	Eiendom:	84/283/0/0
Tiltakshaver:	Sameier Gården Refstad v/Reidar Evensen	Adresse:	Ribstonveien 37 H, 0585 OSLO
Søker:	Migrant AS, V/Eli Grønn	Adresse:	Youngstorget 2A, 0181 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - RIBSTONVEIEN 37 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.06.2011 av:

Stine Haakenstad - Saksbehandler
Inger Jul Hansen - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:
Sameier Gården Refstad v/Reidar Evensen, Ribstonveien 37 H, 0585 OSLO, evensen2@getmail.no

Arbeidssted	84/1, Refstad gård. p. 54	Journalnr.	71/1729	Tegn.nr.	1-2-
Arbeidets art	Rekkehus.	Innlevert	9/6-71		
Bygningens art					
Byggherre	Stiftendes borettslag v/adv. Egil Bjerke, Drammensvn. 20 c, Oslo-2.				
Byggemelder	G. Block Watne A/S, Postboks 2713 St.Hanshaugen, Oslo-1.				

1	2	3	4	5	6										
1	16	31	46	61	76	91									
2	17	32	47	62	77	92									
3	18	33	48	63	78	93									
4	19	34	49	64	79	94									
5	20	35	50	65	80	95									
6	21	36	51	66	81	96									
7	22	37	52	67	82	97									
8	23	38	53	68	83	98									
9	24	39	54	69	84	99									
10	25	40	55	70	85	100									
11	26	41	56	71	86										
12	27	42	57	72	87										
13	28	43	58	73	88										
14	29	44	59	74	89										
15	30	45	60	75	90										

Kant o. oppm 8/9.71

Lag - 683/71

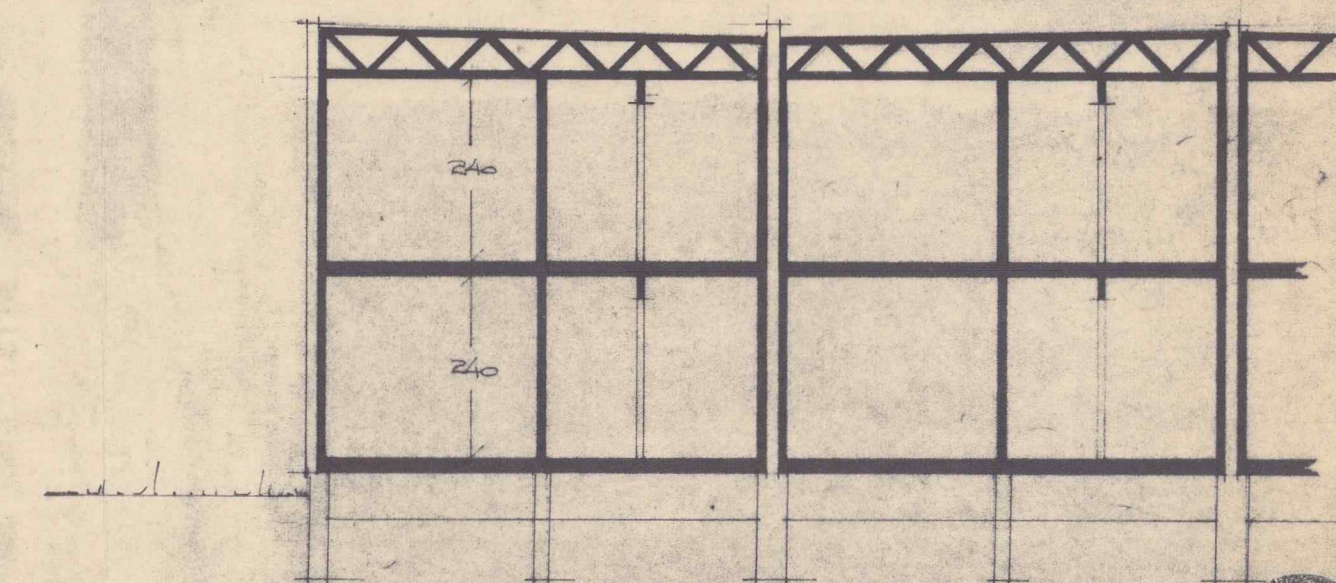
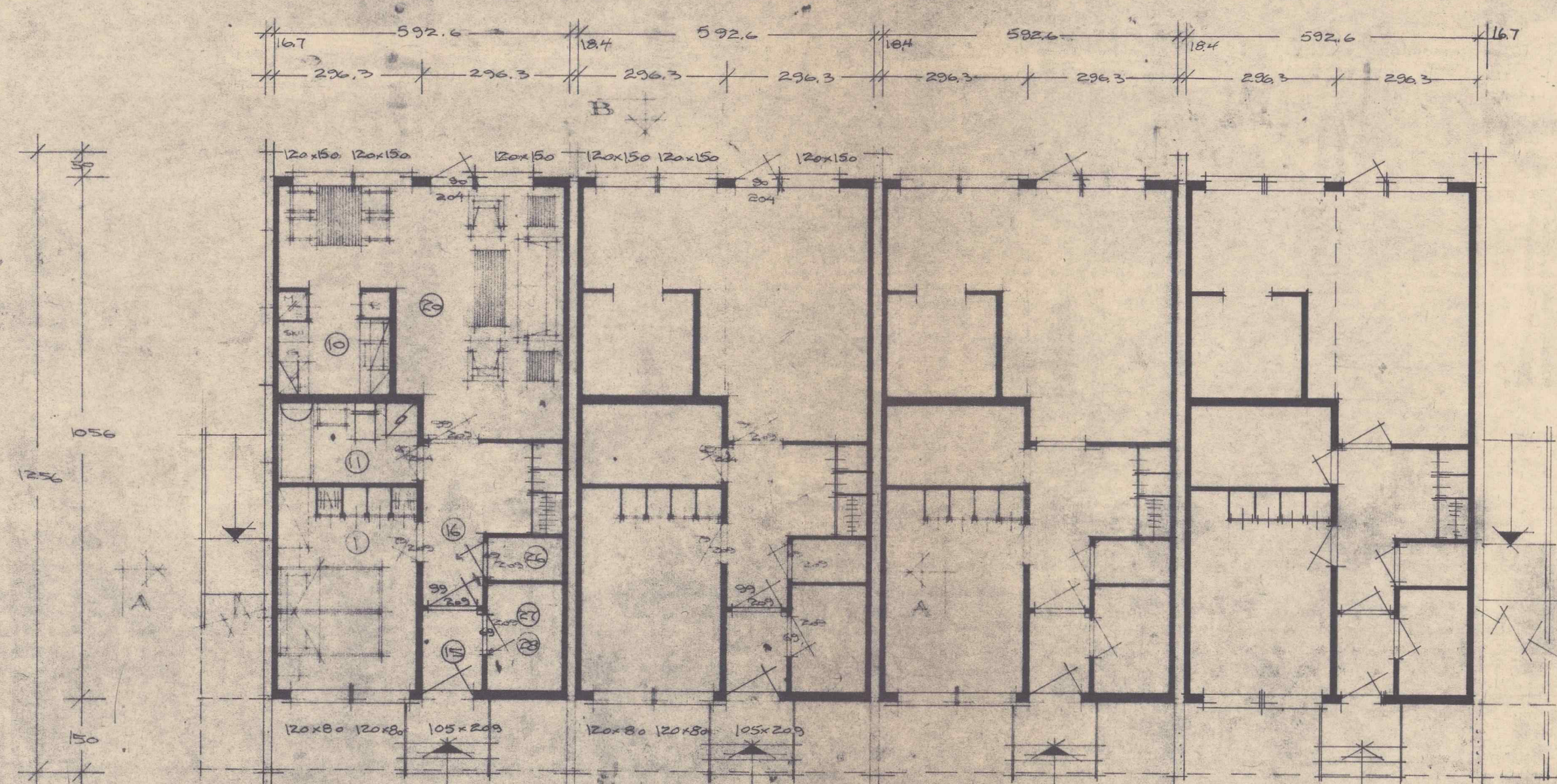
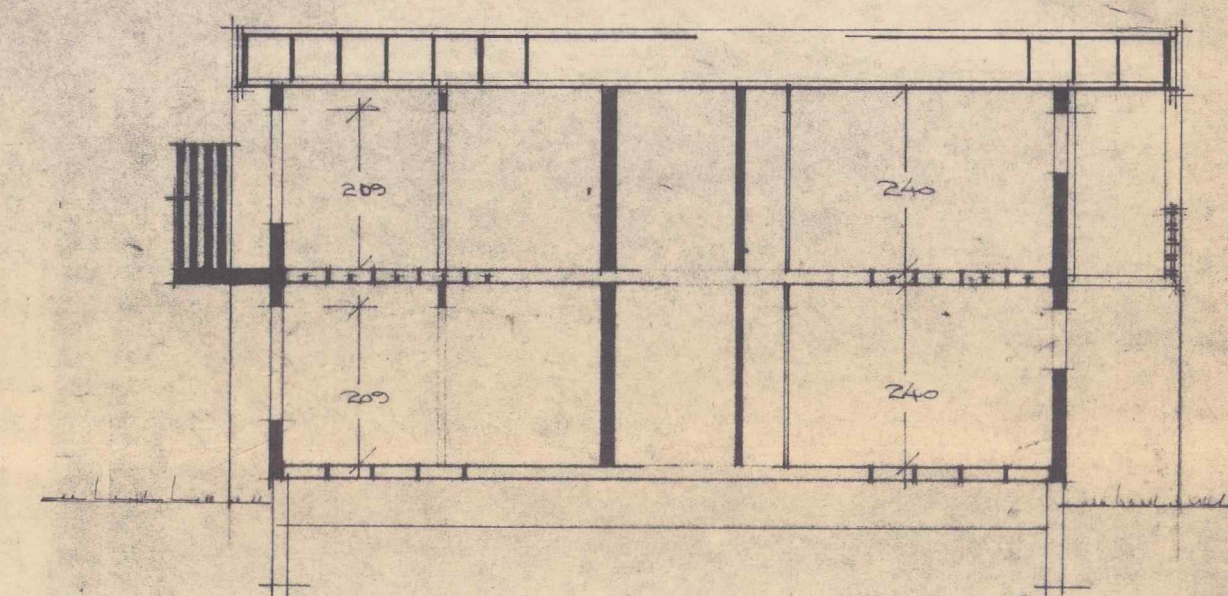
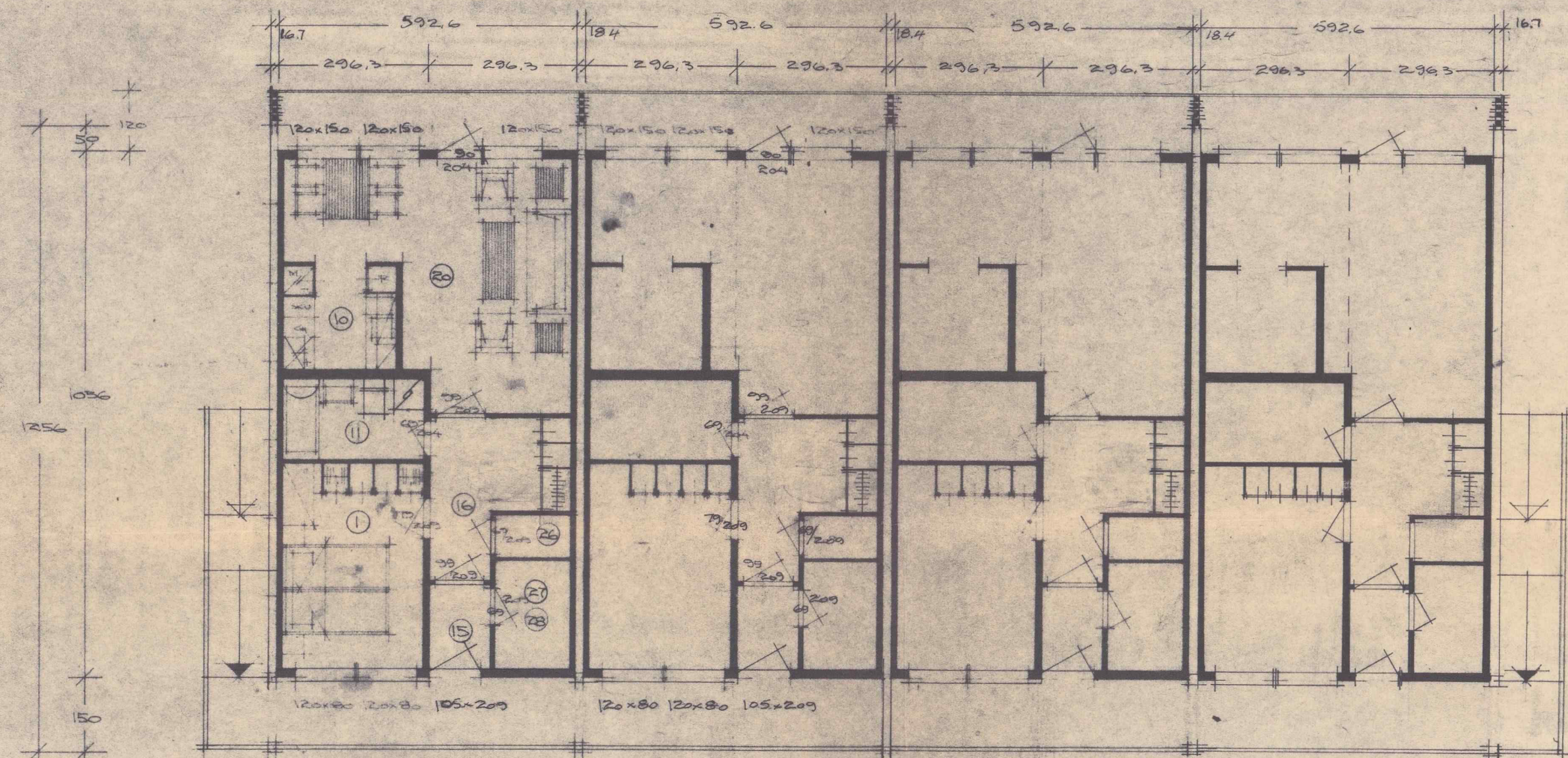
SEND BYGGETILLATELSE Kausmo

for 1ste by-lag 8/9.71 RW

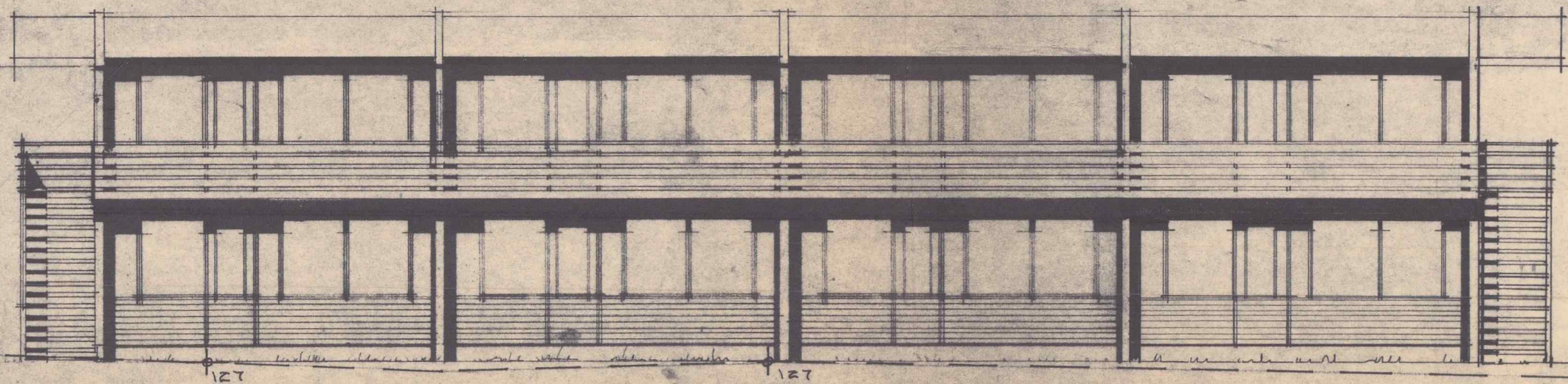
SEND BYGGETILLATELSE Rauhenni

for 1ste by-lag 8/9.71 RW

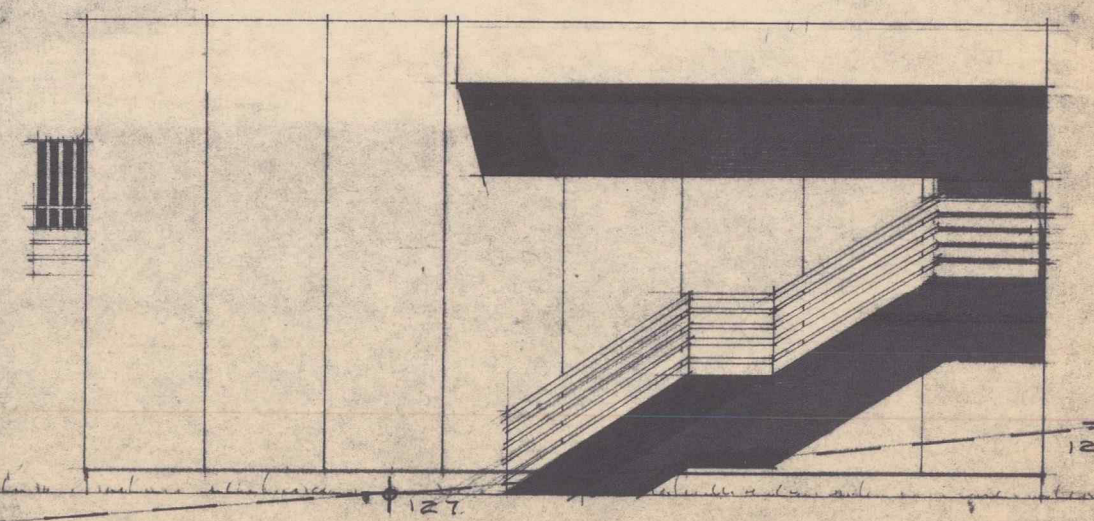
Meldt SER 13/8.713. 13. 1+2. melding.



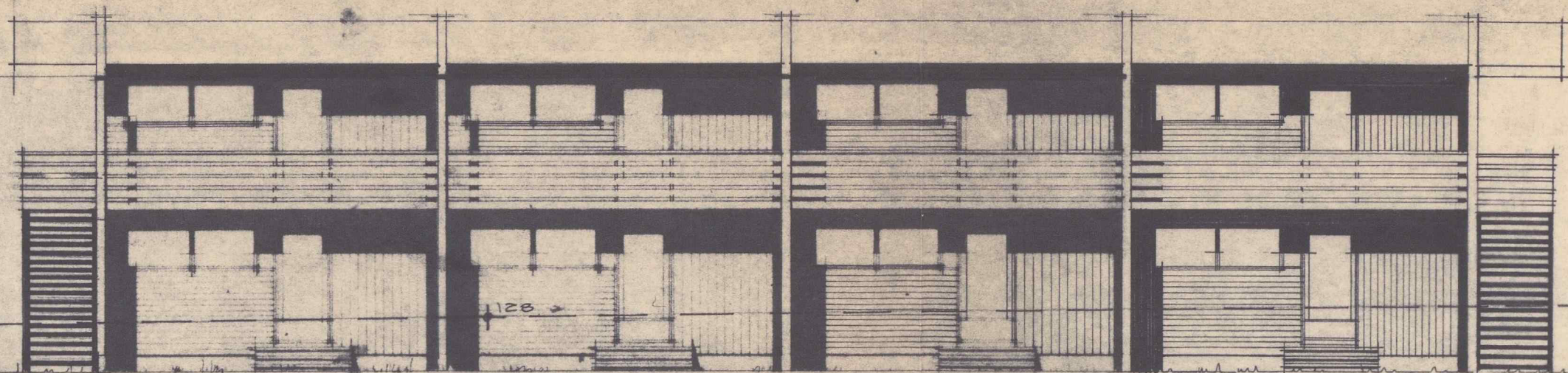
1	SOVEROM	10,2 M ² / 122	UTREGNING AV LEIARENETTIL TIL LIGHET	1/1	SEKSJON TATT VEG	5.5.71	DATE	BYGGERRE	BRØDRENE KONSMO	BYGGEPLASS	REFSTAD GARD	10. STK. 2. Roms
10	KJØKKEN	4,5 M ²	BRUTTO LEIARENETTIL = 1020 M x 570 M = 581,4 M ²	GRSP. 129677	KUNZ.	19.4.71	DATE			TEGN.	% 100	KUNDE NR 58100 1143
11	BAD	4,5 M ²	+ BODEN OG VINDFANG = 10,14 M ²	TEGN. ELLIET FOR	19.4.71	DATE	KONTR.					
15	VINDFANG	1,8 M ²	NETTO LEIARENETTIL = 48,00 M ²	ENGRETT. TRAPP 2.4 STANG.	19.4.71	DATE	MÅL			% 100	TEGN. NR B W 1	
16	GANG	6,3 M ²		1 KONGE	14.71	DATE	DATO				12 9996	
20	STUE	21,1 M ² 616		GRSP. 129677	1/1	DATE						
26	HATBOD	1,2 M ²		GRSP. 129677	1/1	DATE						
27	BRUNSEN	3,2 M ²										
28	DEKKEP											
					IND.	ANT	KORRIGERT	DAT.	SIGN.	Tegningens rå verken helt eller delvis kopieres, eller benyttes ved utferelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker		



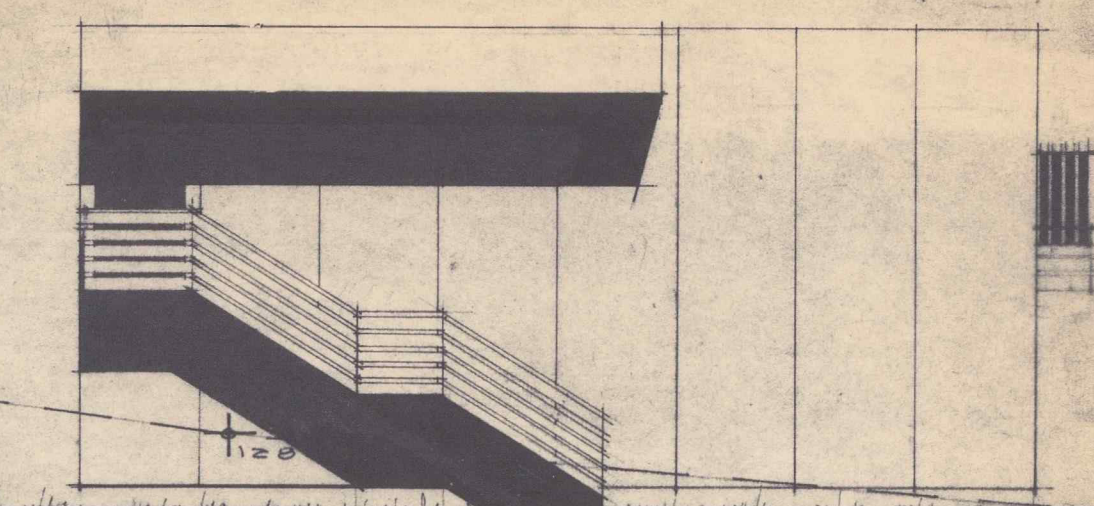
FASADE MOT: SØR VEST.



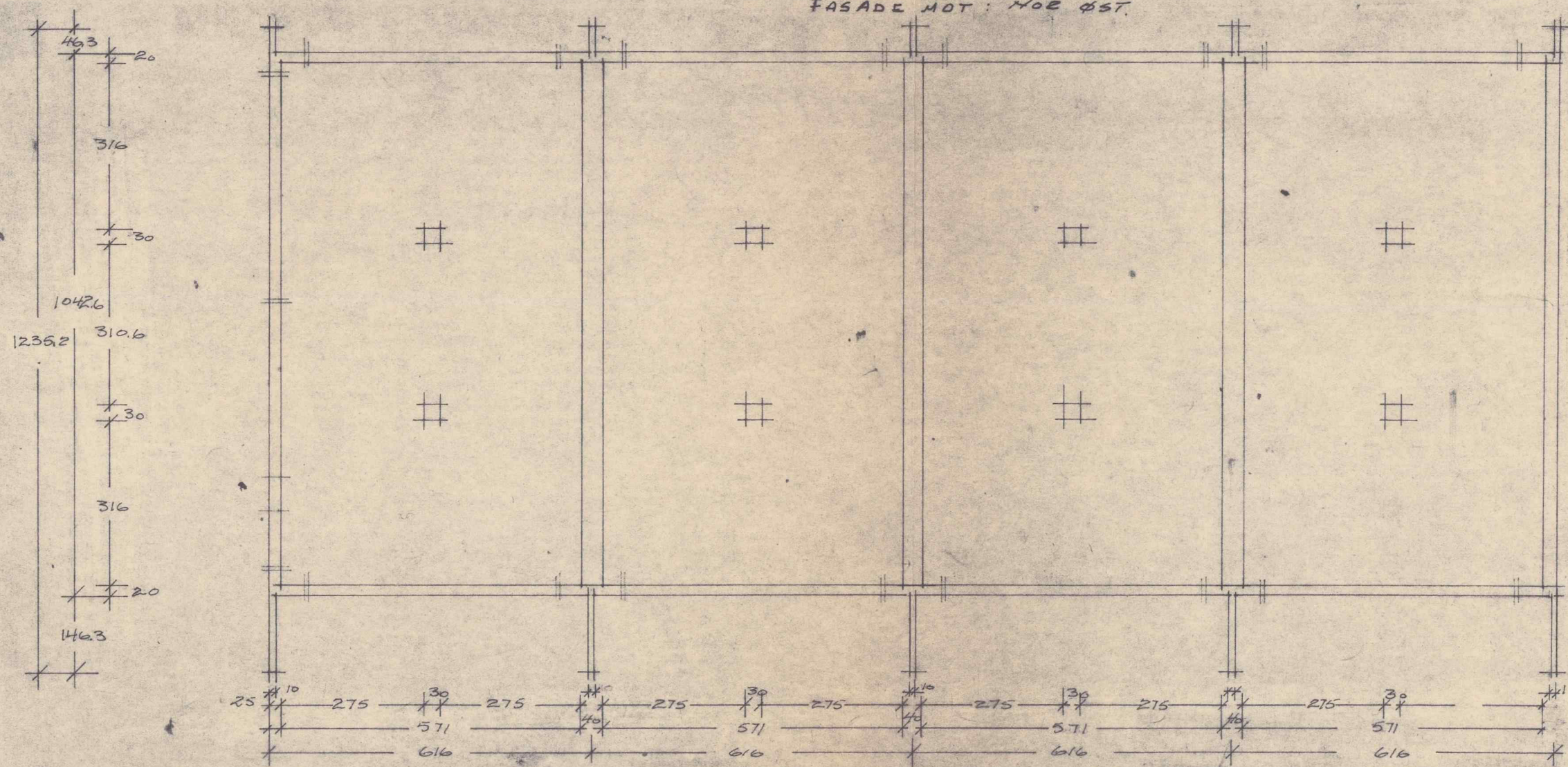
FASADE MOT SØR ØST.



FASADE MOT: NØR ØST.



FASADE MOT: NØR VEST.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 AUG. 1971

8 STK 2-ROMS LEILIGHETER.

4

10.08.71 TATT VÆRK
GRSP. 129677 CONTR
TEGN. FLATT TAK
ENDRET GÅNG. TRAPP
BENT
GRSP. 129677 VIKEN EN 2-ROMS
GRSP. 14122

5.5.71 VARE
12.4.71 VARE
19.4.71 1R4
13.4.71 1R6
5.4.71 VARE
14.11.71 SV.

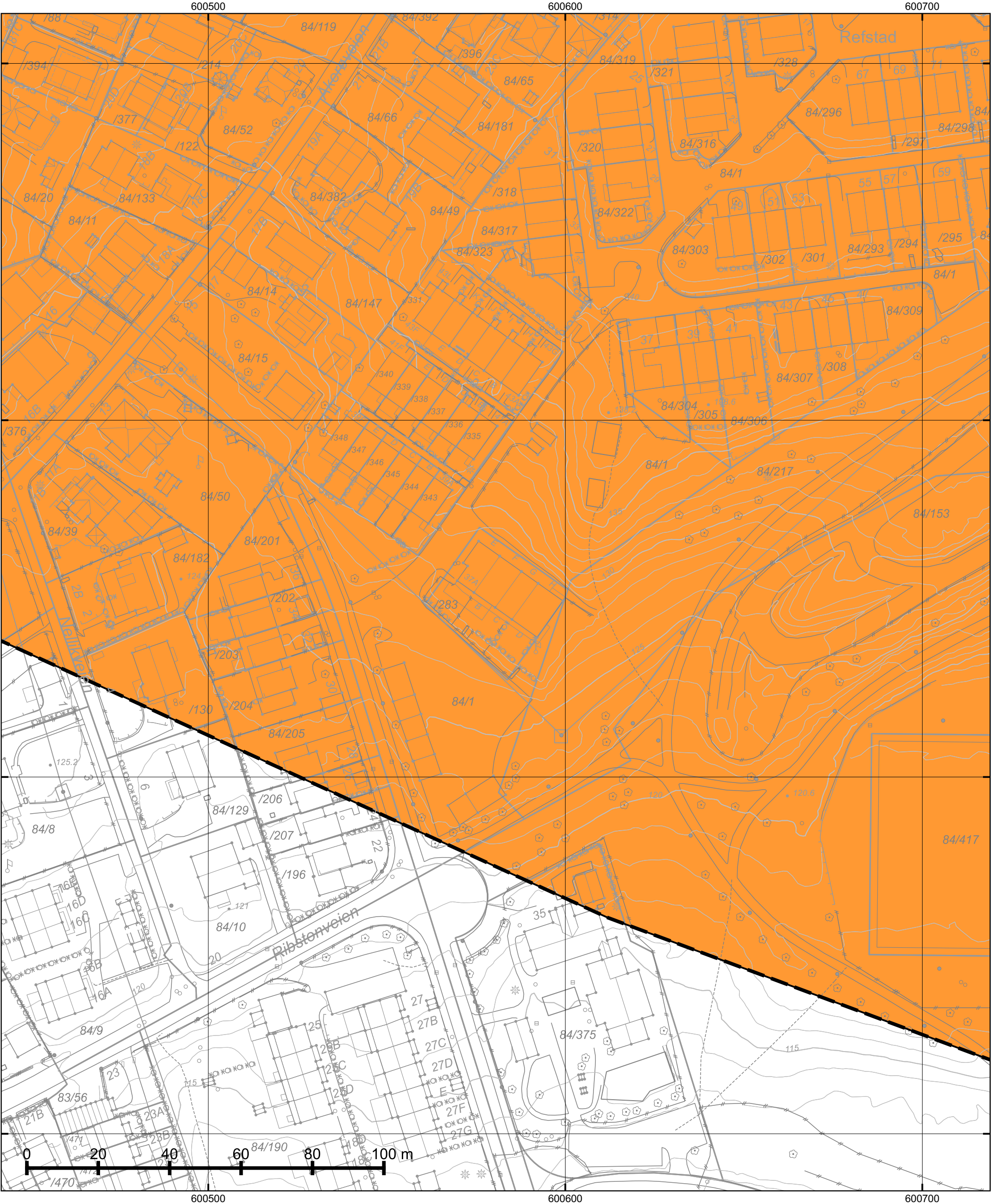
BYGGERE
BRØDRENE KONSID
**G.BLOCK
WATNE**
AKSJESELSKAP
TELEFON 64080 - SANDNES

BYGGEPLASS
REFSTAD GÅRD
TEGN. 1/6 - 69023
KONTR.
MÅL 1/100
DATO
10.08.71
KUNDE NR 58100 1143
TEGN NR
BW 129995

IND ANT KORRIGERT

DAT SIGN

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne s.s. ikke medvirker



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Osl

Dato: 04.07.2025

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 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145428/ 86515274

Adresse: RIBSTONVEIEN 37F

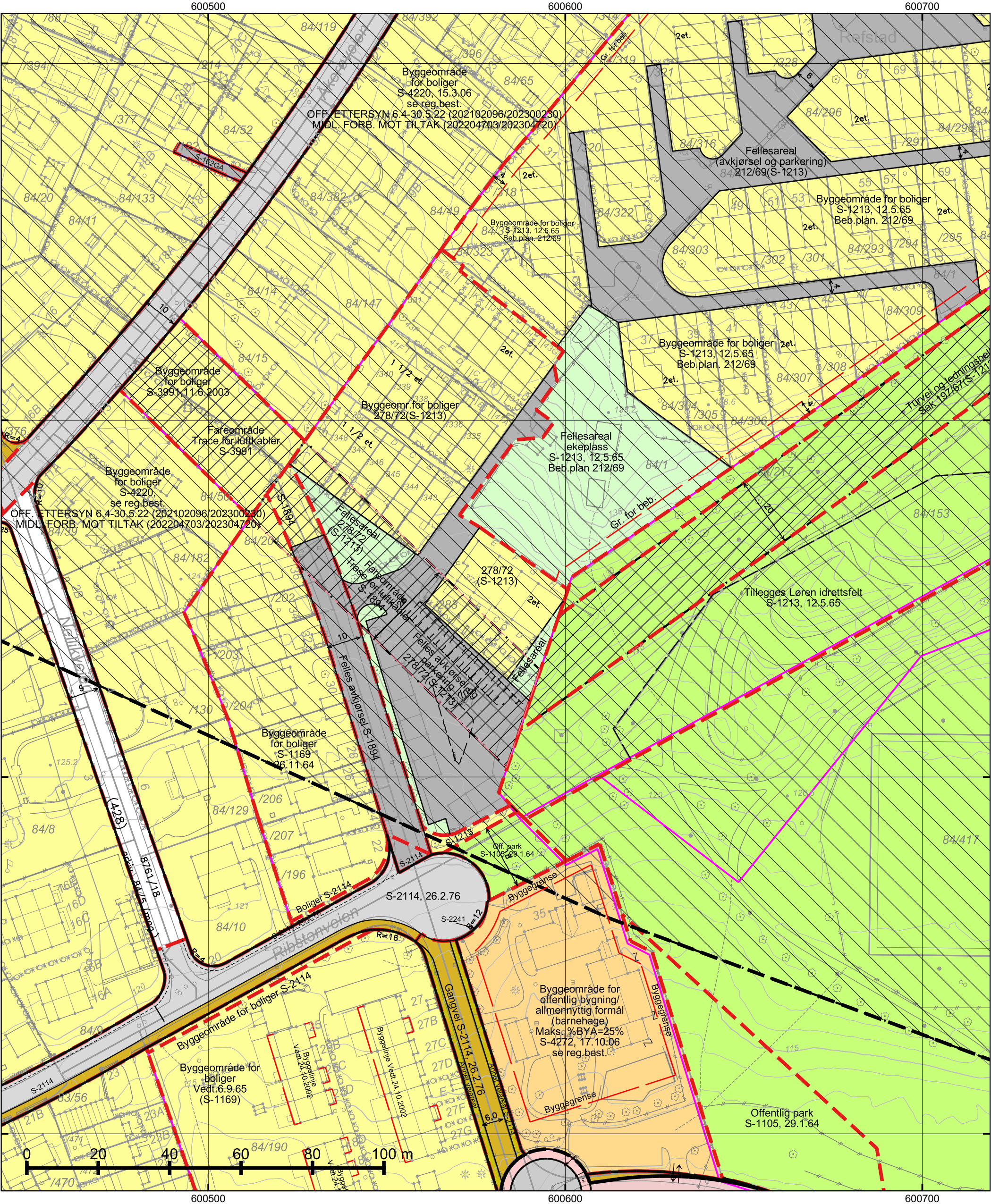
Gnr/Bnr: 84/283

Deres ref.: 63976/ MIJE@MSEMER

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 04.07.2025

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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145428/ 86515274

Adresse: RIBSTONVEIEN 37F

Gnr/Bnr: 84/283

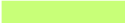
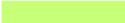
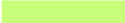
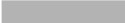
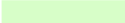
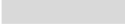
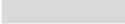
Deres ref.: 63976/ MIJE@MSEMER

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

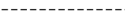
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2015 - Gang-/sykkelveg

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 RbFareOmråde

 RpFareGrense

	50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålagrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

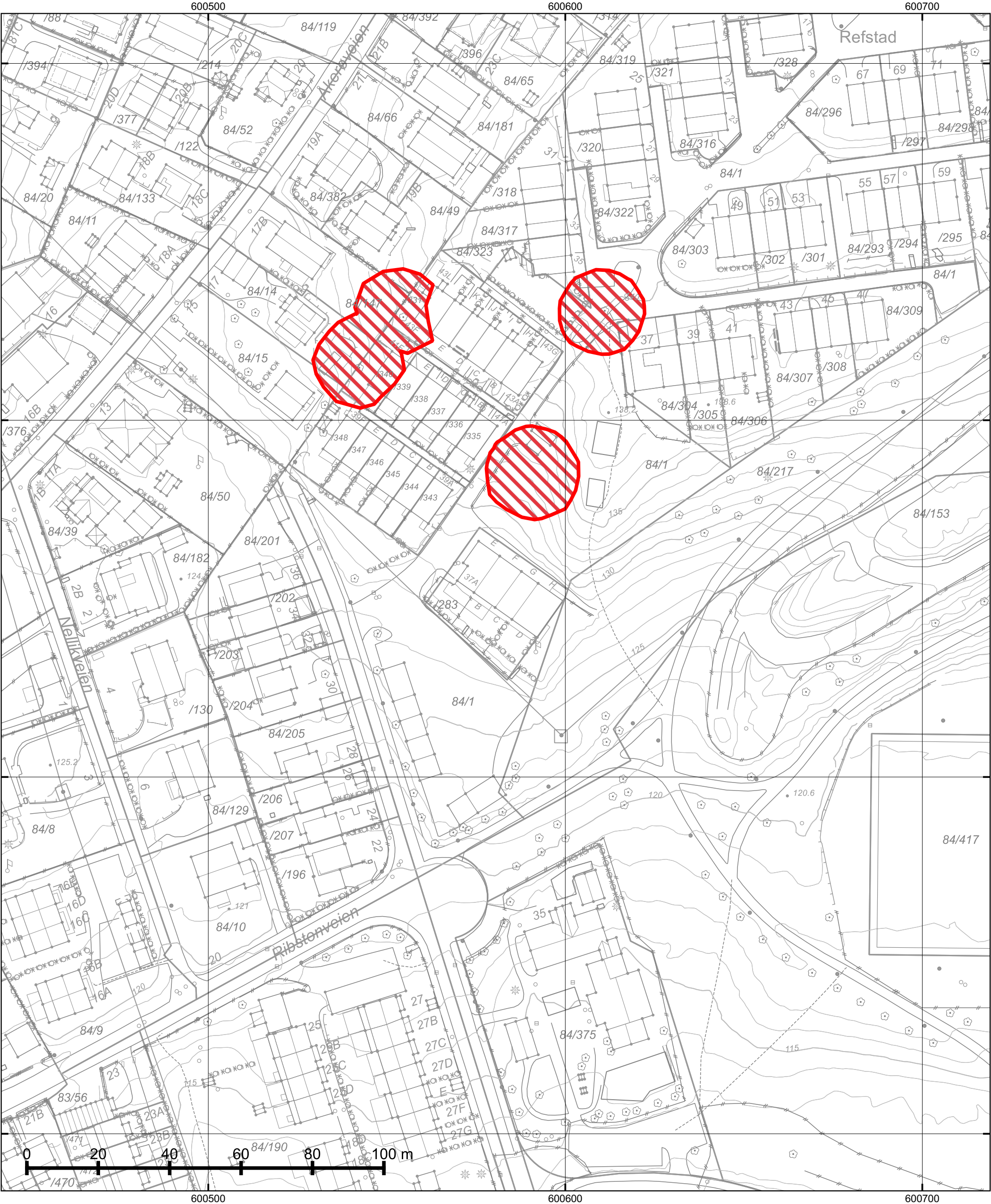
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

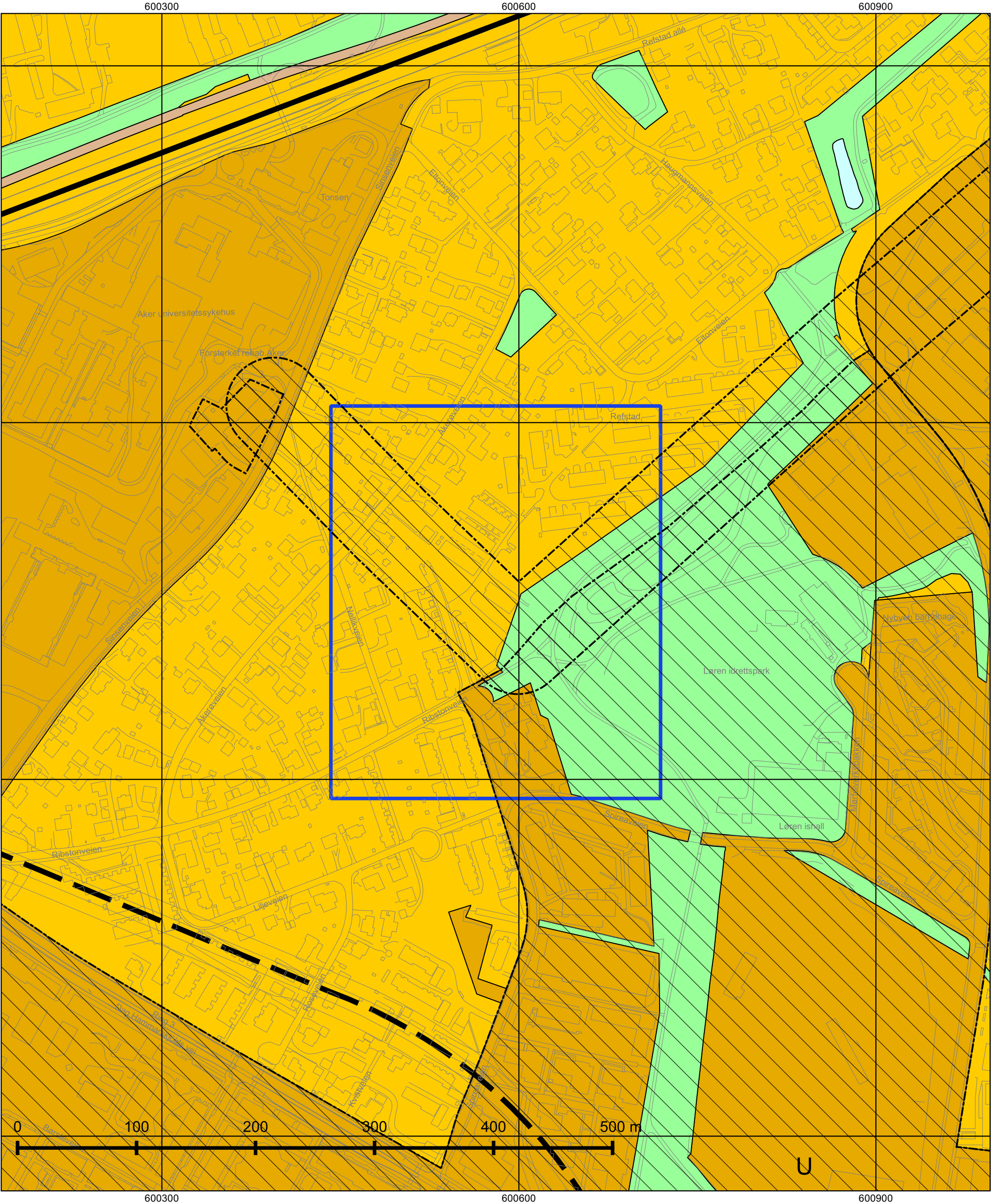
 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 04.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 145428/ 86515274	Deres ref.: 63976/ MIJE@MSEMER
	Adresse: RIBSTONVEIEN 37F	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 84/283	





Oslo

Dato: 04.07.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 145428/86515274

Deres ref.: 63976/ MIJE@MSEMER

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>

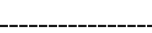
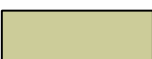
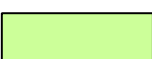
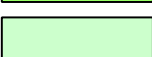
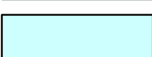
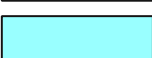
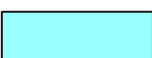
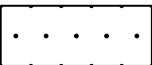
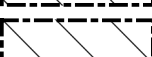
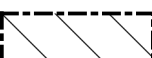
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

27872

Forslag til endret bebyggelses- og tomtedelingsplan for bolig- bebyggelse på parsellene 51 - 55 av gnr.84, bnr.1 - Refstad gård.

27872 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.07.1972

Vedtatt av: Bygningsrådet

Vedtaksdokumenter: [197202649](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-1213

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5845

SAMEIET GÅRDEN REFSTAD

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GÅRDEN REFSTAD

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:30, Hos Heidi & Reidar.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fellesutgifter
7. Endring i vedtektene
8. Movel kostnad - elbillading
9. Beredskap i sameiet
10. Høstseminar 9 oktober
11. Vedlikehold 2025-2030
12. Vask av hele bygget og noe maling - dugnad og eget arbeid
13. Innføre styrehonorar i sameiet
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET GÅRDEN REFSTAD

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Neilson er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret foreslår godkjenning av årsrapport og årsregnskap, samt overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 signert.pdf

Sak 6

Fellesutgifter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret forslår å øke mnd fellesutgifter fra kr 3 255 til kr 3 346 da sameiet har økte utgifter. Økningen tilsvarer KPI fra jan'24-25, 2,8%

Forslag til vedtak

Felleskostandene økes til kr 3 346 pr mnd fra 01.06.2025

Endring i vedtektene

Forslag fremmet av:

Mette Larsen

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Styret har fått et forslag om å endre sameiets vedtekter. Saken er fremmet av Mette Larsen og formålet er at felleskostnader fordeles etter sameiebrøken. Se vedlagt forslag.

Dagens vedtekter og formelen som brukes for å beregne tillegget for seksjon 1 og 5 er vedlagt.

I protokollen fra årsmøtet 27.4.2022 der reseksjonering og vedtektsendringer ble behandlet, ble følgende vedtak fattet:

Eiere av seksjon 1 og 5 betaler et tillegg i henhold til årlig avregning hvor seksjons 1 og 5 belastes for de faktiske ekstrakostnader tilbyggene medfører. Avregningen utføres av regnskapsfører og godkjennes av styret. Månedlige felleskostnader for alle 8 seksjoner besluttet av årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret er delt i denne saken. Styremedlem Mette Larsen ønsker å endre vedtektene med følgende: "-

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken"

Styreleder ønsker å beholde dagens vedtekter, der det står følgende: "*Eiere av seksjon 1 og 5 betaler et tillegg i henhold til avregning, hvor seksjon 1 og 5 belastes for de faktiske ekstrakostnadene tilbyggene medfører. Avregningen utføres av regnskapsfører og godkjennes av styret.*"

Vedlagt ligger formelen som brukes for å fordele felleskostnadene i tråd med dagens vedtekter.

Styremedlem Mette Larsen har også foreslått et tillegg i §9 Felleskostnader og fellesinntekter, som lyder som følgende: "*Månedlige felleskostnader for alle 8 seksjoner besluttet av årsmøtet, men styret har fullmakt til øke felleskostnadene årlig etter konsumprisindeksen med 2 måneders varsel*".

Styreleder støtter forslaget og spør årsmøtet om å gi styret fullmakt til å justere felleskostnadene i tråd med KPI fra og med 1.1. hvert år. Styreleder mener dette ikke krever vedtektsendring så lenge årsmøtet gir sin tilslutning til en slik praksis.

a)

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

- For Endring i vedtektene
- Mot Endring i vedtektene

b)

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

1. Endre §9 Fellesutgifter og fellesinntekter til: "Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken"
2. Beholde dagens vedtekter §9 Fellesutgifter og fellesinntekter forblir uendret som er: "Eiere av seksjon 1 og 5 betaler et tillegg i henhold til avregning, hvor seksjon 1 og 5 belastes for de faktiske ekstrakostnadene tilbyggene medfører. Avregningen utføres av regnskapsfører og godkjennes av styret."

Vedlegg

2. Fordelling kostnader.pdf
3. Vedtekter Sameiet Refstad Gård vedtatt på årsmøtet 27 april 2022.pdf
4. Vedtektsendring + Movel kostnad - vedlegg sak 7 og 8.pdf

Sak 8

Movel kostnad - elbillading

Forslag fremmet av:

Mette Larsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller beskriver saken slik:

Oppdaget i fjor sommer at Movel fakturerer sameiet for nettleie/drift av ladeopplegget. Da jeg sjekket dette med Reidar fikk jeg info om at dette skulle være 125,- pr mnd, noe som også ikke har vist seg å stemme.

Fakturabeløpet for februar 2025 var eksempelvis kr 296,40 og i januar kr 272,13. Denne kostanden er variabel etter som det er nettleie og øker ved bruk.

Det har aldri vært nevnt eller opplyst om at installasjon av ladeboksene skulle bli en varig kostnad for sameiet, men at dette skulle være en engangs investering og bruk skulle belastes hver enkelt beboer med ladeboks.

Tok dette opp på styremøte 30.07.24 og da styret var uenige ble forslaget å drøfte det på neste årsmøte.

Forslagsstiller ber årsmøte avgjøre hvem som skal betale dette.

Styret er delt i denne saken. Etter hva styreleder vet er det ingen i sameiet som per i dag bruker ladeløsningen fast. To av åtte har installert ladeboksen som alle på årsmøtet fikk tilbud om. En har egen lading. Styreleder har selv brukt ladeboksen til seksjon 5 tre ganger (ca. 4 timer hver gang). Løsningen er lett å bruke og faktureringen direkte til hver seksjon for bruk fungerer som fourtsatt.

Styreleder mener oppdraget med å installere elbil-lading er gjennomført i tråd med årsmøtets vedtak. Sameiet har fått maksimal uttelling for støtten fra Oslo kommune. Oslo kommune vurderer nå å innføre nullutslippsoner i byen. Når det trer i kraft er det sannsynlig at støtteordningene falle bort.

I tråd med vedtaket på årsmøtet i 2023 ble det installert en felles løsning som alle åtte seksjoner kan bruke. Det er satt opp infrastruktur foran hver seksjons parkeringsplass. Det er i dag få som bruker løsningen, men alle har lik mulighet for å få en funksjonell ladeløsning på hver sin parkeringsplass.

Derfor mener styreleder at de løpende driftskostnadene med sameiet infrastruktur for felles lading bør fordeles likt på alle seksjoner. Selve strømforbruket faktureres direkte til den seksjonen som har etablert ladeboks og har abonnement hos Movel.

I protokollen fra årsmøtet 26.4.2023 der elbil-lading ble behandlet står følgende:

5.1 Elbillading mottatt tilbud som gjelder for 2023. Det vises til tilbud av forskjellige ladestasjoner i innkallingen. Vedtak: Kristian Øines får fullmakt fra årsmøtet til å undersøke og få et oppdatert tilbud fra leverandørene. Det settes en ramme på kr. 150.000 som styret kan inngå avtale om. Styret vil dele det ev. oppdaterte tilbudet med seksjonseierne og få klarhet i detaljene.

Sameiet har fått etablert infrastruktur for elbillading til alle åtte enheter som kostet 112.860,- og har mottatt støtte fra Oslo kommune på 56.430,-. Månedlig kostnad fra Movel er knyttet til drift av ladeanlegg for elbiler i samsvar med avtale av 16. mai 2024. Den dekker faste kostnader knyttet til abonnementer på strøm og eventuelt internett, samt strømforbruk som ikke er registrert på anleggets ladepunkter. Kostnaden har variert fra 247,41 kr per måned til 296,40. Variasjonen skyldes bl.a nettleien.

Styrets innstilling

Styret har ingen felles innstilling i denne saken. Forslagsstiller ber årsmøtet ta stilling til saken.

a)

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

- For Movel kostnad - elbillading
- Mot Movel kostnad - elbillading

b)

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

1. Forslagsstiller ber årsmøte avgjøre hvem som skal betale dette.
2. Styreleder mener at driftskostnader på fellesløsninger i sameiet bør inkl. i felleskostnader. Faste månedlige kostnader knyttet til felles ladeinfrastruktur i sameiet bør inkluderes i felleskostnadene.

Vedlegg

5. Movel faktura 10102024.pdf
6. Movel faktura 02122025.pdf
7. Vedtektsendring + Movel kostnad - vedlegg sak 7 og 8.pdf

Sak 9

Beredskap i sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle i samfunnet vårt oppfordres til ha egen beredskapskasse. Styret ønsker med dette å oppfordre alle til å være forberedt og sørge for å ha avtalt med minst en beredskapsvenn. Se vedlagt sjekkliste fra DSB og hold egen beredskap klar.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer alle i sameiet til å lese igjennom vedlagte råd om egen beredskap. Styret vil oppfordre seksjonseiere til å vurdere å gå til innkjøp av egne vanndunker, som årsmøtet kan vurdere å plassere i felles krypkjeller.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer hver seksjonseier til å ha en oppdatert beredskap hjemme, gjør en avtale med minst en beredskapsvenn og vurder om du vil plassere ekstra vanndunker i felles krypkjeller.

Vedlegg

8. 2025 DSB - sjekkliste-egenberedskap-a4-bokmal.pdf

Sak 10

Høstseminar 9 oktober

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder har deltatt en gang på OBOS sitt høstseminar for styremedlemmer. Det var lærerikt og inspirerende. Styreleder vil derfor anbefale at sameiet betaler de ca. 800 kr for at en i styret kan delta på høstseminar 9. oktober 2025.

Styrets innstilling

En fra sameiets styre oppfordres til å delta på OBOS sitt høstseminar 9 oktober 2025.

Forslag til vedtak

En fra styret deltar på OBOS sitt høstseminar 9 oktober 2025. Ved påmelding i juni koster det i underkant 800 kr.

Sak 11

Vedlikehold 2025-2030

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har en vedlikeholdsplan. I oktober i år har sameiet betalt ned nåværende lån. Snart må taket tekkes om, og østveggen er klar for utskifting. Styret ønsker å gjennomføre befaring og få inn tilbud for å kunne kostnadsestimere forventet vedlikehold. Sameiet kan låne i underkant av 2 mill. kr, men tror at dette vedlikeholdet ikke vil koste så mye.

Vedlikeholdet kan forventes å måtte settes i gang i løpet av de neste fem årene.

Styrets innstilling

Styret vil i 2025/2026 organisere befaring og hente inn tilbud på vedlikehold av tak og østveggen.

Forslag til vedtak

Styret fordeler oppgaver og henter inn tilbud for taket og østveggen. Målet er å ha klart et kostnadsestimat og forslag til framdrift klart til årsmøtet i 2026.

Vedlegg

9. 2022 vedlikeholdsplan Sameiet Refstad Gård (1).pdf

Sak 12

Vask av hele bygget og noe maling - dugnad og eget arbeid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vårt hvite hus blir møkkete. Det er behov for husvask. Det er noe usikkert hva hver enkelt får til på egenhånd og styret vil derfor vurdere å få hele bygget vasket av eksterne.

Styrets innstilling

Dersom sameiet ikke klarer å gjennomføre husvask på dugnad og individuelt arbeid per seksjon, bør årsmøtet vurdere å få det gjennomført ved et felles innkjøp.

Bygget er malt på ulike tidspunkt og deler av kledningen er byttet ut. Det er observert antydning til sopp og derfor bør hele bygget først vaskes av profesjonelle som bruker riktig midler og som kommer til på alle deler av bygget.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler å hente inn tilbud for husvask. Årsmøtet gir sin tilslutning til å bruke opp til 50.000 på dette formålet i 2025.

Innføre styrehonorar i sameiet

Forslag fremmet av:

Heidi Neilson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I et lite sameie som vårt med åtte leiligheter, mener vi det er viktig at alle som kan, bidrar til felles utvikling og vedlikehold. For å få sameiet vårt til å fungere best mulig, er det best om vi greier å samarbeide og bli enige. Det mener Reidar og jeg at vi nå beveger oss bort fra med forslaget til vedtektsendringer fra Mette.

Ikke alle kan eller tør klatre opp på taket, ikke alle kan eller vil slå gresset på fellesarealet.

Vi som bor i seksjon 5 har vært styreleder eller styremedlem i vårt sameie i 19 av de 20 årene vi har bodd her. I de årene vi har vært i styret, har sameiet hatt en sunn økonomi med ganske lav husleie.

Vi flyttet til Ribstonveien 37 sommeren 2005.

Siden den gang er blant annet vestveggen oppgradert med ny kledning og isolasjon, og med ny trapp. Verandaer er utvidet. Raftekassa på østveggen ble byttet av snekker, mens Reidar og jeg malte den på vegne av sameiet. Andre deler av bygget vårt er malt av innleide og vasket. Maling utførte alle enheter gjort på sin del ved veranda.

I tillegg har vi i vår seksjon utført vaktmestertjenester på vegne av fellesskapet som å fjerne løv på taket - inkludert snømåking ved behov - minst 6 ganger i året, for å redusere faren for taklekkasjer. Vi har i 20 år klippet gresset på fellesområde på østsiden 6 ganger i året, og vi luker årlig langs vår private vei for å redusere faren for større veivedlikehold, der vi har en felles veiavtale med naboene.

Vi har også brukt mye tid på kjelleren. Først måtte det monteres nye pumper for alle åtte leiligheter på grunn av økt vanntrykk fra kommunen, deretter ble det oppdaget mugg i kjeller, og oppryddinga etter det. Vi fikk også utført inspeksjon av alle vann- og avløpsrør for en del år siden. Det viste behov for en oppdatering i avløpskummen, med tilhørende oppfølging.

Styrevervet tar tid. Det tar tid å hente inn tilbud, organisere befaring og følge opp arbeidene som gjennomføres. Det i tillegg til å utføre «vanlige» styreoppgaver.

Vi vet at taket må undersøkes og vedlikeholdes, hele østveggen (utenom raftekassa) skal skiftes. Det blir en jobb som det skal hentes inn anbud på, organiseres, utføres og som vil ta tid.

Uavhengig av hvem som blir valgt på dette årsmøtet, så mener jeg at styret bør honoreres, fordi styrearbeidet tar av den enkeltes fritid.

Jeg vil derfor i dette årsmøte be om at styret får et årlig honorar. Etter hva jeg har lest er det vanlig med ca. 2000 per boenhet dvs 16 000 kr. Det står videre på OBOS sine sider at det er vanlig at styreleder får halve summen, mens resten fordeles på styremedlemmene.

Kilde:

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt>

Både om det skal gis et styrehonorar og størrelsen på det avgjøres på årsmøtet.

Forslaget fremmes av styreleder basert på egen erfaring.

Mvh Heidi Neilson

Styreleder

Forslag til vedtak

Det utbetales 16 000 kr per år. Styrehonoraret fordeles med 50 % til styreleder og resten fordeles på de andre styremedlemmene.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Kandidater velges i møtet

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Heidi Leander Neilson (2024-2025)

Styremedlem

Mette Larsen (2024-2025)

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post garden-refstad@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Gården Refstad

Sameiet består av 8 seksjoner

Sameiet Gården Refstad er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888576002, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 84/283

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

Sameiet Gården Refstad har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har hatt dialog med Interessefellesskapet (IRT) vedr kontrakt om brøyting og vedlikehold av felles vei. Ingen enighet om endring av utregning og vi blir foreløpig fakturert etter "gammel" avtale

Det ble gjennomført årsmøte 10.04.2024 og dugnad 04.05.2024

Elektriker har installert ny varmekabel i takrenne hos Grete Hauge.

Oslo kommune utbetalte tilskuddet på kr 56 430 kr i juli til sameiets el-billading.

Gjennomført styremøte 30.07.2024 der det ble besluttet å legge opp til husvask på neste dugnad. Fellestrappa i øst er farlig på vinteren. Fint om noe kan gjøres med den på dugnaden.

Fakturering fra Movel ble også diskutert, uten enighet. Forslag legges fram på årsmøtet.

Ved styremøte 03.12.2024 ble budsjett for 2025 vedtatt uten endringer, men foreslår å prisindeks justere fellesutgifter (økning i fellesutgifter må besluttet av årsmøte).

Styret sendte melding på Vibbo vedr. varsling ved utløst brannalarm

Drift og vedlikehold med fjerning av løv på taket og luking ved fellesvei er gjennomført.

Fremtidige vedlikeholdsplaner:

Østveggen og taket står for tur. Må forberede oss på nytt lån fra 2025/2026. Et foreløpig svar fra OBOS banken tyder på at sameiet kan få et lån på nesten 2. mil.kr.

Holde oss orientert om naboene vedr nye tak og om vi kan bruke samme leverandør i 2025/26.

Styremøte 16.03.2025 ble brukt til forberedelse til årsmøtet.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo kommune.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12 var 114 593 kr.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Årsmøtet kan bestemme om vi skal få bygget vasket og om trappa skal repareres i år.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET GÅRDEN REFSTAD
ORG.NR. 888 576 002, KUNDENR. 5845

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	306 280	301 686	305 000	321 000
Andre inntekter	3	66 474	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		372 754	301 686	305 000	321 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-21 117	-18 691	-20 500	-22 000
Konsulenthonorar	4	-364	-804	-500	-1 000
Drift og vedlikehold	5	-117 561	-14 132	-114 500	-114 000
Forsikringer		-43 815	-37 401	-41 000	-49 000
Kommunale avgifter	6	-66 667	-57 045	-66 500	-76 000
Ladekostnader EL-bil		-1 843	0	0	0
Energi/fyring		-36	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-61 693	-59 291	-62 500	-65 000
Andre driftskostnader	7	-35 311	-11 115	-43 500	-44 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-348 406	-198 479	-349 000	-371 000
DRIFTSRESULTAT		24 347	103 207	-44 000	-50 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	662	2 764	0	0
Finanskostnader	9	-11 347	-16 258	-12 000	-4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 685	-13 494	-12 000	-4 000
ÅRSRESULTAT		13 662	89 713	-56 000	-54 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		13 662	25 391		

SAMEIET GÅRDEN REFSTAD
ORG.NR. 888 576 002, KUNDENR. 5845

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		15 824	36 585
Andre kortsiktige fordringer	10	10 044	8 586
Driftskonto OBOS-banken		95 659	165 101
SUM OMLØPSMIDLER		121 527	210 273
SUM EIENDELER		121 527	210 273
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		39 053	25 391
SUM EGENKAPITAL		39 053	25 391
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	75 540	159 339
SUM LANGSIKTIG GJELD		75 540	159 339
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 510	6 200
Leverandørgjeld		272	18 975
Påløpte renter		152	368
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 934	25 543
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 527	210 273
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i Sameiet Gården Refstad

Heidi Leander Neilson Mette Larsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	306 280
Diverse	8 586
Diverse	-8 586
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	306 280

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning fellesutgifter 2024	10 044
Tilskudd - Oslo Kommune	56 430
SUM ANDRE INNETEKTER	66 474

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulenthonorarer	-364
SUM KONSULENTHONORAR	-364

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-112 860
Drift/vedlikehold elektro	-4 701

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-117 561
---------------------------------	-----------------

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-43 923
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-22 471
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-66 667

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 363
Annet driftsmateriale	-1 108
Snørydding	-6 537
Andre fremmede tjenester	-21 154
Bank- og kortgebyr	-2 150
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 311

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter bank	662
SUM FINANSINNTEKTER	662

NOTE: 9

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-11 347
SUM FINANSKOSTNADER	-11 347

NOTE: 10

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning fellesutgifter 2024	10 044
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 044

NOTE: 11

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Øst	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,70 %. Løpetiden er 5 år.	
Opprinnelig 2020	-400 000
Nedbetalt tidligere	240 661
Nedbetalt i år	83 799
	-75 540
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-75 540

Saldobalanse

Periode1 - 12 2023
5845 Sameiet Gården Refstad

15.02.2024
Side 1 av 1

Konto	Inng. saldo	Bevegelse	Utg. saldo
1500Kundefordringer	- 10 488,00	4 288,00	- 6 200,00
1503Ovf av forskuddsbet.felleskost	15 000,00	- 8 800,00	6 200,00
1540Mellomregning(systemkonto)	2 793,00	- 2 793,00	0,00
1749Andre forskuddsbetalte driftskostnader	33 824,08	2 761,13	36 585,21
1920Driftskonto	182 580,59	- 17 479,21	165 101,38
1931Sparekonto 2	0,69	- 0,69	0,00
2080Udekket tap	64 322,64	0,00	64 322,64
2228Gjeld til kredittinstitusjoner	- 252 763,00	93 534,00	- 159 229,00
2400Leverandørgjeld	- 17 131,00	- 1 844,00	- 18 975,00
2900Forskudd fra kunder	- 15 000,00	8 800,00	- 6 200,00
2950Påløpt rente	- 3 139,00	2 771,00	- 368,00
3600renteskostnader fast eiendom, unntatt rentefrie	0,00	- 293 100,00	- 293 100,00
6200Energi	0,00	14 132,00	14 132,00
6325Renovasjonsgebyr	0,00	20 615,87	20 615,87
6326Vann- og avløpsgebyr	0,00	36 301,80	36 301,80
6327Feie- tilsynsgebyr	0,00	127,52	127,52
6330Container	0,00	3 750,01	3 750,01
6670TV-anlegg/bredbånd	0,00	59 290,76	59 290,76
6710Forretningsførerhonorar	0,00	18 691,25	18 691,25
6720Honorar Konsulent/rådgivning	0,00	804,25	804,25
6790Annen driftskostnader	0,00	0,69	0,69
6890Annen kontorkostnad	0,00	1 956,00	1 956,00
7500Forsikringspremie	0,00	34 121,00	34 121,00
7509Andre forsikringer	0,00	3 279,68	3 279,68
7770Bank- og kortgebyr	0,00	5 298,20	5 298,20
8050Renteinntekt bankinnskudd	0,00	- 2 764,26	- 2 764,26
8158Rentekostnad banklån	0,00	16 162,00	16 162,00
8171Rentekostnad leverandørgjeld	0,00	96,00	96,00
Sum total:	0,00	0,00	0,00

Felleskostnader 2023 påvirket av tilbyggene		
6323	Renovasjonsgebyr	127,52
6321	Vann- og avløpsgebyr	20 615,87
6322	Avløps-, kloakkavgift	36 301,80
7500	Forsikringspremie	34 121,00
7510	Husoppforsikring	3 279,68
Sum:		94 445,87

Per seksjon etter eierbrøk 58/ per år	per mnd.
11 805,73	983,81

Alternativ fordeling hensyntatt tilbygg	per år	per mnd.	Diff. pr.år	diff pr. mnd.
Opprinlige seksjoner 58/528	10 374,74	864,56	1 431,00	119,25
Seksjoner med tilbygg 90/528	16 098,73	1 341,56	(4 292,99)	(357,75)

Vedtekter for Sameiet Gården Refstad (Ribstonveien 37)

Vedtatt på årsmøtet 27.04.2022.

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Gården Refstad. Sameiet består av åtte seksjoner av eiendommen Ribstonveien 37, 0585 Oslo - gnr. 0084, bnr. 0283.

§ 2

Formålet med sameiet (styret):

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jmfør § 9. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven).

§ 3

Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til seksjonens hoveddel. Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til én nummerert parkeringsplass. Ingen kan eie mer enn to seksjoner.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 4

Disposisjon over seksjon

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meddeles styret i sameiet til registrering.

Ved bortleie svarer seksjonseier fremdeles for at vedtekter blir fulgt og for det økonomiske mellomværet med sameiet.

Skal det foretas bygningsmessige endringer i leiligheten, plikter sameier å innhente tillatelse fra bygningsmyndighetene der dette er nødvendig.

§ 5

Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Eierne har ansvaret for det innvendige vedlikehold av sin leilighet.

Den enkelte sameier svarer økonomisk for skade på andres eller felles eiendom (for eksempel vannskade) som skyldes mangelfullt vedlikehold av vedkommendes leilighet. Egenandel på forsikring betales av eier som har påført andres seksjoner skade.

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

Eventuelle tillegg i felleskostnadene som følge av utbygging av seksjonene 1 og 5 skal belastes seksjon 1 og 5.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneder skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon, jmfør 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven).

§ 6

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med seksjonens sikringsskap, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperre i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnett. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av dører og vinduer i egen bruksenhet. Det gjelder også utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og balkongdør. Utgangsdører er sameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av terrassegulv. Vannskader som har bygningsmessige årsaker og skader som ikke er forårsaket av seksjonseiers dårlige vedlikehold er sameiets ansvar.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som pålegges seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort. Utskifting av dører og vinduer, samt valg av type må godkjennes av styret.

Utvendig synlig utstyr som f.eks bod, markise, varmepumpe eller lignende skal i ivareta et helhetlig estetisk uttrykk og ikke påvirke andre beboere negativt. Nye tiltak kan drøftes på årsmøte og ev. godkjennes av styret.

§7

Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

§8

Forandringer av seksjonen

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra sameiets styre gjøre ytre bygningsmessige forandringer, herunder sette opp radio- og TV-antenne/parabol, bod, markiser, varmepumpe etc. Nye tiltak kan drøftes på årsmøte og godkjennes av styret.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med lov og bygningsforskrifter, endrer byggets bærende konstruksjon eller i denne innebygget rør og ledninger. Omfattende innvendige forandringer må på forhånd forelegges styret til godkjenning.

Arbeider på våtrom må utføres av autorisert rørlegger/elektriker. Ved særlig støyende arbeid må fremdriftsplan forelegges styret.

§9

Fellesutgifter og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader i forbindelse med fellesavtale om kabel-TV og internett. Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av årsmøtet, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet betales den 1. i hver måned.

Eiere av seksjon 1 og 5 betaler et tillegg i henhold til avregning, hvor seksjon 1 og 5 belastes for de faktiske ekstrakostnadene tilbyggene medfører. Avregningen utføres av regnskapsfører og godkjennes av styret.

Månedlige felleskostnader for alle 8 seksjoner besluttet av årsmøtet.

§ 10

Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte. Seksjonseierne betaler egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold. Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 11

Vedlikeholdsfond

Sameiet kan ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fondet hvert år.

§ 12

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet for seksjonen

er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13

Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst 14 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Årsmøtet holdes innen slutten av april.

For at forslag som nevnt i § 9, tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. eierseksjonsloven § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjør med godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Driftsbudsjett
5. Eventuell godtgjørelse til styret
6. Eventuelt valg av revisor
7. Valg av styre
8. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen (eks. vedlikeholdsplan og vedtekter)

§ 14

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret, eventuelt sameiere, finner en sak nødvendig for sameiet å behandle. Det innkalles skriftlig med minst 8 dagers varsel.

Når styret finner det nødvendig, kan det innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Årsmøte skal holdes når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst 10 prosent av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 15

Årsmøtets myndighet

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, ledes møtet av styrets nestleder. Leder eller en annen oppnevnt av styret er referent (eks. forretningsfører). Årsmøtet kan velge en referent blant de tilstedeværende sameiere hvis det er flertall for det.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitt stemmer til vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner,
3. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
5. samtykke til endring av formål for en eller flere seksjoner,
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
8. vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. eierseksjonsloven § 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseier en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

§ 16

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 17

Styret

Til å forstå sameiets interesser, velger årsmøtet en styreleder og en nestleder for et år av gangen. Det kan også velges et styremedlem. Disse skal være sameiere. Styremøte avholdes når det finnes nødvendig.

Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes

med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

§18

Forretningsfører

Årsmøtet velger forretningsfører. Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§19

Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer (revisorloven) gjelder så langt den passer.

§ 20

Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 21

Vedtektsendringer

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 22

Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 23

Medlemmer i styret eller forretningsfører må til enhver tid være bevisst på egen habilitet. I tvilstilfeller kan styret be om en tredjeparts vurdering av habilitet.

§ 24

De fire seksjonseierne i første etasje har bruksrett – inkludert ansvar for vedlikehold - til hageparsellen utenfor sin leilighet og ned til eiendommens grense mot parkeringsplassen.

§ 25

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) til anvendelse.

Forslag 1.1

Endring av vedtekter for Sameiet Gården Refstad § 9 og §15

Forslag til endring merket med gul

§9 Fellesutgifter og fellesinntekter

~~Eiere av seksjon 1 og 5 betaler et tillegg i henhold til avregning, hvor seksjon 1 og 5 belastes for de faktiske ekstrakostnadene tilbyggene medfører. Avregningen utføres av regnskapsfører og godkjennes av styret.~~

Månedlige felleskostnader for alle 8 seksjoner besluttet av årsmøtet, men styret har fullmakt til øke felleskostnadene årlig etter konsumprisindeksen med 2 måneders varsel

§ 15 Årsmøtets myndighet

...Det kreves 2/3 flertall av de avgitt stemmer til vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter

forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner,

3. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører

eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

5. samtykke til endring av formål for en eller flere seksjoner,

6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

8. vedtektsendringer.

Og videre...

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige

hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av

størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk

ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,

~~f) endring i fordeling av felleskostnader.~~

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. eierseksjonsloven § 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseier en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(Eierseksjonsloven § 49 - Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.)

Forslag 1.2

Ingen særlige grunner taler for å avvike fra eierseksjonsloven vedr fordeling av felleskostnader og foreslår at dette endres etter § 29 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter som sier:

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken

Dette sparer også sameiet for utgifter da Obos fakturerer for å avregne/etter fakturere med dagens løsning

Forslag: Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken

Forslag 2

Oppdaget i fjor sommer at Movel fakturerer sameiet for nettleie/drift av ladeopplegget.

Da jeg sjekket dette med Reidar fikk jeg info om at dette skulle være 125,- pr mnd, noe som også ikke har vist seg å stemme.

Fakturabeløpet for februar 2025 var eksempelvis kr 296,40 og i januar kr 272,13

Denne kostanden er variabel etter som det er nettleie og øker ved bruk

Det har aldri vært nevnt eller opplyst om at installasjon av ladeboksene skulle bli en varig kostnad for sameiet, men at dette skulle være en engangs investering og bruk skulle belastes hver enkelt beboer med ladeboks

Tok dette opp på styremøte 30.07.24 og da styret var uenige ble forslaget å drøfte det på neste årsmøte

Forslag: Ber årsmøte avgjøre hvem som skal betale dette

Sameiet Gården Refstad
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.: 127500
Fakturadato: 2024-10-10
Kundenr.: 90460

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2024-10-24
Kontonummer: 1503.93.00246
KID: 0012750014

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 90460 Sameiet Gården Refstad

Fakturaen er knyttet til drift av ladeanlegg for elbiler i samsvar med avtale av 16. mai 2024 og gjelder faste kostnader i forbindelse med abonnementer på strøm og eventuelt internett og strømforbruk ut over det som er registrert på anleggets ladepunkter.

Ved spørsmål til avtalen, kontakt svendsen@moveL.no. Ved spørsmål til fakturaen, kontakt alberg@moveL.no. For andre henvendelser, vennligst kontakt post@moveL.no.

Her avregnes september 2024:

Produktnr.	Beskrivelse	Antall	Enh.pris (inkl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
7301	Strøm. MoveLs basiskostnad, pr. strømabonnement pr. måned, for perioden 1. til 30. september 2024	1	125,00	100,00	25,00	125,00
7201	Nettleie. Netteiers fastledd eller minste kapasitetstrinn for abonnement på måler nummer 7359992929894544, for perioden 1. til 30. september 2024	1	120,00	96,00	24,00	120,00
2621	Strøm. Variabel del av strømkostnaden, til MoveLs innkjøpspris, pr. kilowatttime, for perioden 1. til 30. september 2024	5	0,2807	1,12	0,28	1,40
2630	Strøm. MoveLs påslag, pr. kilowatttime, for perioden 1. til 30. september 2024	5	0,0625	0,25	0,06	0,31
2624	Stønad. Midlertidig stønad for ekstraordinære strømutgifter, pr. kilowatttime. Godskrivning av stønad for perioden 1. til 30. september 2024	5	0,00	0,00	0,00	0,00
2626	Nettleie. Variabel del av nettleien, pr. kilowatttime (enhetspris: total nettleie fratrukket netteiers fastledd eller minste kapasitetstrinn, delt på totalt antall kilowattimer), for perioden 1. til 30. september 2024	5	0,1404	0,56	0,14	0,70
Sum				197,93	49,48	247,41
Betales til bankkonto 1503.93.00246 , KID: 0012750014						NOK 247,41

5845 – Sameiet Gården Refstad
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.: 154800
Fakturadato: 2025-02-12
Kundenr.: 90460

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2025-02-26
Kontonummer: 1503.93.00246
KID: 0015480015

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 90460 Sameiet Gården Refstad

Fakturaen er knyttet til drift av ladeanlegg for elbiler i samsvar med avtale av 16. mai 2024. Den dekker faste kostnader knyttet til abonnementer på strøm og eventuelt internett, samt strømforbruk som ikke er registrert på anleggets ladepunkter.

Ved spørsmål til avtalen, kontakt aagesen@movel.no. Ved spørsmål til fakturaen, kontakt ilnytska@movel.no. For andre henvendelser, vennligst kontakt post@movel.no.

Her avregnes januar 2025:

Produktnr.	Beskrivelse	Antall	Enh.pris (inkl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva	Beløp (inkl. mva)
7070	Drift. Movels basiskostnad for anleggseier: 70 kr pr. anlegg og 5 kr pr. ladeabonnement, maksimalt 270 kr pr. måned, for perioden 1. til 31. januar 2025	1	80,00	64,00	25 %	80,00
7301	Strøm. Movels administrasjon og kontroll, pr. strømabonnement pr. måned, for perioden 1. til 31. januar 2025	1	50,00	40,00	25 %	50,00
7201	Nettleie. Netteiers fastledd eller minste kapasitetstrinn for abonnement på måler nummer 7359992929894544, for perioden 1. til 31. januar 2025	1	135,00	108,00	25 %	135,00
2621	Strøm. Variabel del av strømkostnaden, til Movels innkjøpspris, pr. kilowatttime, for perioden 1. til 31. januar 2025	5	0,6827	2,73	25 %	3,41
2630	Strøm. Movels påslag, pr. kilowatttime, for perioden 1. til 31. januar 2025	5	0,0625	0,25	25 %	0,31
2624	Stønad. Midlertidig stønad for ekstraordinære strømutgifter, pr. kilowatttime. Godskrivning av stønad for perioden 1. til 31. januar 2025	-5	0,0635	-0,32	0 %	-0,32
2626	Nettleie. Variabel del av nettleien, pr. kilowatttime (enhetspris: total nettleie fratrukket netteiers fastledd eller minste kapasitetstrinn, delt på totalt antall kilowattimer), for perioden 1. til 31. januar 2025	5	5,6003	22,40	25 %	28,00

Sum 237,06 296,40

Mva : Ingen avgiftsbehandling	-0,32	0,00	-0,32
Mva-spesifikasjon 25 %	237,38	59,34	296,72
Betales til bankkonto 1503.93.00246 , KID: 0015480015			NOK 296,40

Forslag 1.1

Endring av vedtekter for Sameiet Gården Refstad § 9 og §15

Forslag til endring merket med gul

§9 Fellesutgifter og fellesinntekter

~~Eiere av seksjon 1 og 5 betaler et tillegg i henhold til avregning, hvor seksjon 1 og 5 belastes for de faktiske ekstrakostnadene tilbyggene medfører. Avregningen utføres av regnskapsfører og godkjennes av styret.~~

Månedlige felleskostnader for alle 8 seksjoner besluttet av årsmøtet, men styret har fullmakt til øke felleskostnadene årlig etter konsumprisindeksen med 2 måneders varsel

§ 15 Årsmøtets myndighet

...Det kreves 2/3 flertall av de avgitt stemmer til vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter

forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner,

3. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører

eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

5. samtykke til endring av formål for en eller flere seksjoner,

6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

8. vedtektsendringer.

Og videre...

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige

hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av

størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk

ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,

~~f) endring i fordeling av felleskostnader.~~

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. eierseksjonsloven § 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseier en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(Eierseksjonsloven § 49 - Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.)

Forslag 1.2

Ingen særlige grunner taler for å avvike fra eierseksjonsloven vedr fordeling av felleskostnader og foreslår at dette endres etter § 29 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter som sier:

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken

Dette sparer også sameiet for utgifter da Obos fakturerer for å avregne/etter fakturere med dagens løsning

Forslag: Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken

Forslag 2

Oppdaget i fjor sommer at Movel fakturerer sameiet for nettleie/drift av ladeopplegget.

Da jeg sjekket dette med Reidar fikk jeg info om at dette skulle være 125,- pr mnd, noe som også ikke har vist seg å stemme.

Fakturabeløpet for februar 2025 var eksempelvis kr 296,40 og i januar kr 272,13

Denne kostanden er variabel etter som det er nettleie og øker ved bruk

Det har aldri vært nevnt eller opplyst om at installasjon av ladeboksene skulle bli en varig kostnad for sameiet, men at dette skulle være en engangs investering og bruk skulle belastes hver enkelt beboer med ladeboks

Tok dette opp på styremøte 30.07.24 og da styret var uenige ble forslaget å drøfte det på neste årsmøte

Forslag: Ber årsmøte avgjøre hvem som skal betale dette



Sjekkliste for din egenberedskap

Nedenfor finner du eksempler på ting som er lurt å ha hjemme. Du bør gå gjennom dine behov og oppdatere ditt lager med jevne mellomrom. Husk at familie, venner og naboer kan samarbeide om egenberedskap.

Mat og vann

- ☐ Rent drikkevann lagret på kanner eller flasker.
- ☐ Mat som tåler lagring i romtemperatur.
- ☐ Grill, kokeapparat eller stormkjøkken.
- ☐ Ekstra gassbeholder eller brennstoff.
- ☐ Mat og vann til kjæledyr.
- ☐ Litt kontanter og flere betalingskort.

Varme og lys

- ☐ Varme klær og pledd, dyner eller soveposer.
- ☐ Fyrstikker og stearinlys.
- ☐ Ved – hvis du har vedovn eller peis.
- ☐ Gass- eller parafinovn som er beregnet for innendørs bruk.
- ☐ Avtale om overnatting.
- ☐ Lommelykter eller hodelykter som går på batterier, sveiv eller solceller.

Informasjon

- ☐ DAB-radio som går på batterier, sveiv eller solceller.
- ☐ Batterier og ladet batteribank.
- ☐ Liste på papir med viktige telefonnummer som for eksempel nødnummer, legevakt, veterinær, familie, venner og naboer.

Legemidler og hygiene

- ☐ Legemidler og førstehjelpsutstyr.
- ☐ Jodtabletter (gjelder barn og voksne under 40 år, gravide og ammende).
- ☐ Hygieneartikler som våtservietter, håndsprit, bleier, toalett-papir, bind og tamponger.

Vedlikeholdsplan									
Sist oppdatert 04.04.22 av Heidi Neilson									
OPAK anbefalte i 2019 vedlikehold for ca. 1.3 mil innen 2028.									
Nr	Navn	Beskrivelse	Konstnads-overslag	Prioritet	sist utført	senest utført	Andre kommentarer		
	Tak	Nytt tak - tekking 350 kvm	350 000	1	1999	2026	OPAK anbefaler ny taktekking innen 2028 for å unngå lekkasjer		
		Etterisolere tak 350 kvm + over	150 000				OPAK anbefaler at det gjøres samtidig med taktekking moderniseringstiltak		
	Veranda	Utvidet veranda			2009				
	Fasade	Vask og malt fasade ny farge (kalkstein) tot. 600 kvm	300 000		2010	2021	Hver enkelt malte egen framside ved veranda. OPAK anbefaler vask, skraping og maling av fasade innen 2021. Maling av rekkverk utført på dugnad i 2021.		
	Fasade øst	Byttet og malt raftekassa kortsiden øst			2012		Vurdere å male på dugnad som gjennomføres samtidig som østvegg repareres i 2021. Ny raftekasse helt øverst ble malt av seksjon 5 sommer 2021.		
	Fasade øst	Bytte veggpanel kortsiden øst	150 000	2		2024	Befaring med håndtverker i 2021 påpekte at panelen på østveggen bør bytte		
	Vindu	Nye vinduer			2013		Hver enkelt bestemte selv, tre eller fire som gikk for samme leverand		
		Overflatebehandle vindue					OPAK anbefaler overflatebehandle vinduer ca 202		
		Vurdere nye gummilister vindu					Hver enkelt kan vurdere behov for bedre isolering, kan være strømsparren		
		Langside nymalt			2014				
	Krypkjeller	Ventiler, isolerer stålbjelke og tett luftlekkasjer ifm sopp	40 000		2018/19?		OPAK anbefaling som ble fulgt opp og utført.		
	Brann	Brannsikre avløpsrør i tak, kryprom og 1 etg	10 000		2018/19?		OPAK anbefaling som ble fulgt opp og utført.		
	Brann	Felles brannalarmanlegg. Seriekoblet brannvarslere i 2020	11 875		2020		OPAK anbefalte dette så lenge det er er bransmitte gjennom røranlegg for rask varsling og evakuering ved brann/branntilløp. Brannvarslere ble seriekoblet i desember 2020.		
		Friskluft i alle rom, overstrømspning, dørspalte					OPAK anbefaling, skal utføres av hver enkelt.		
	Trapp	Bygd ny trapp og kledd enden. Fundamentet forsterkes i 2021	17 000		2015	2021	Fundamentet ble vurdert til å være sterkt nok, men muren kan forsterkes. Styret fikk tilbud 17.000 i 2020 delvis gjennomført i 2021.		
		Overflatebehandle trinn og svalgang	25 000				OPAK anbefaler. Ikke prioritert i 2021.		
	Fasade - raftekasse	Ny raftekasse på begge langsider		3	2018		OPAK påpeker at utforming er uheldig og leder vann mot fasaden som gir merker		
		Ny utforming på raftekasse	70 000			2021	OPAK anbefaler forbedring på parapet, et moderniseringstiltak. Reparere raftekassa på østveggen estimert 50.000 i 2021. Utført for 30.000+mva		
		Ny veranda			2019		Forsikringssak før 10 års garanti gikk ut. Fikk ny veranda		
	Skorstein	Skrape og male skorstein på tak	5 000			2023			
	Elkontroll	El-kontroll (hvert 5 år)			2019	2024	Status og oppfølging er hver enkelt seksjonseier ansvarlig for		
		Elektro fellesanlegg fra 1972	120 000				OPAK anbefaler som modernisering å skifte gamle kabler og stieledninger. Beboere må selv oppgradere gamle underfordelere		
	VVS	VVS vanninntak og avløp fra 1972					Rørinspeksjon utført i 2015 viste ok stand ingen opplagte feil eller svakheter.		
	Felleshager	Fellesareal med hag	dugnad				Vurdere oppgradering, ev. ny bord/ben		
		Ny trapp fra felleshage til p-plass					Vurdere utbedring av trapp fra felleshage til parkeringen		
		Fjerne bjørka ved inngang felleshage					Styret er i dialog med interessefellesskapet som forvalter skogen. To trær ble feldt av interessefellesskapet 13.01.2021		
	Parkering	Gjerde ved p-plass	dugnad				Vurdere fjerning (skilt parkering?) eller utbedre gjerdet. Beboere i 1 etg utført på egen regning unntagen seksjon 1 som nå ikke har gjerde.		
		Lading elbiler					Vurderes om man kan gå sammen med flere om en hurtigladd		
	SUM		ca. 1,25 mil						

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 5845 Selskapsnavn: SAMEIET GÅRDEN REFSTAD

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter for Sameiet Gården Refstad (Ribstonveien 37)

Vedtatt på årsmøtet 23.04.2025.

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Gården Refstad. Sameiet består av åtte seksjoner av eiendommen Ribstonveien 37, 0585 Oslo - gnr. 0084, bnr. 0283.

§ 2

Formålet med sameiet (styret):

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jmfør § 9. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven).

§ 3

Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til seksjonens hoveddel. Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til én nummerert parkeringsplass. Ingen kan eie mer enn to seksjoner.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 4

Disposisjon over seksjon

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meddeles styret i sameiet til registrering.

Ved bortleie svarer seksjonseier fremdeles for at vedtekter blir fulgt og for det økonomiske mellomværet med sameiet.

Skal det foretas bygningsmessige endringer i leiligheten, plikter sameier å innhente tillatelse fra bygningsmyndighetene der dette er nødvendig.

§ 5

Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Eierne har ansvaret for det innvendige vedlikehold av sin leilighet.

Den enkelte sameier svarer økonomisk for skade på andres eller felles eiendom (for eksempel vannskade) som skyldes mangelfullt vedlikehold av vedkommendes leilighet. Egenandel på forsikring betales av eier som har påført andres seksjoner skade.

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

Eventuelle tillegg i felleskostnadene som følge av utbygging av seksjonene 1 og 5 skal belastes seksjon 1 og 5.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneder skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon, jmfør 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven).

§ 6

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med seksjonens sikringsskap, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperre i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnett. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av dører og vinduer i egen bruksenhet. Det gjelder også utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og balkongdør. Utgangsdører er sameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av terrassegulv. Vannskader som har bygningsmessige årsaker og skader som ikke er forårsaket av seksjonseiers dårlige vedlikehold er sameiets ansvar.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som pålegges seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort. Utskifting av dører og vinduer, samt valg av type må godkjennes av styret.

Utvendig synlig utstyr som f.eks bod, markise, varmepumpe eller lignende skal i ivareta et helhetlig estetisk uttrykk og ikke påvirke andre beboere negativt. Nye tiltak kan drøftes på årsmøte og ev. godkjennes av styret.

§7

Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

§8

Forandringer av seksjonen

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra sameiets styre gjøre ytre bygningsmessige forandringer, herunder sette opp radio- og TV-antenne/parabol, bod, markiser, varmepumpe etc. Nye tiltak kan drøftes på årsmøte og godkjennes av styret.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med lov og bygningsforskrifter, endrer byggets bærende konstruksjon eller i denne innebygget rør og ledninger. Omfattende innvendige forandringer må på forhånd forelegges styret til godkjenning.

Arbeider på våtrom må utføres av autorisert rørlegger/elektriker. Ved særlig støyende arbeid må fremdriftsplan forelegges styret.

§9

Fellesutgifter og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader i forbindelse med fellesavtale om kabel-TV og internett. Den enkelte seksjonseier skal betale et å konto beløp, fastsatt av årsmøtet, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet betales den 1. i hver måned.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken

Månedlige felleskostnader for alle 8 seksjoner besluttet av årsmøtet

§ 10

Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte. Seksjonseierne betaler egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold. Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 11

Vedlikeholdsfond

Sameiet kan ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fondet hvert år.

§ 12

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonsloven § 39. Denne

bestemmelsen gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13

Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst 14 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Årsmøtet holdes innen slutten av april.

For at forslag som nevnt i § 9, tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. eierseksjonsloven § 41.

Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjør med godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Driftsbudsjett
5. Eventuell godtgjørelse til styret
6. Eventuelt valg av revisor
7. Valg av styre
8. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen (eks. vedlikeholdsplan og vedtekter)

§ 14

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret, eventuelt sameiere, finner en sak nødvendig for sameiet å behandle. Det innkalles skriftlig med minst 8 dagers varsel.

Når styret finner det nødvendig, kan det innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Årsmøte skal holdes når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst 10 prosent av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 15

Årsmøtets myndighet

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, ledes møtet av styrets nestleder.

Leder eller en annen oppnevnt av styret er referent (eks. forretningsfører). Årsmøtet kan velge en referent blant de tilstedeværende sameiere hvis det er flertall for det.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitt stemmer til vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner eller utvidelse av eksisterende

seksjoner,

3. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
5. samtykke til endring av formål for en eller flere seksjoner,
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
8. vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. eierseksjonsloven § 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseier en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 17

Styret

Til å forstå sameiets interesser, velger årsmøtet en styreleder og en nestleder for et år av gangen. Det kan også velges et styremedlem. Disse skal være sameiere. Styremøte avholdes når det finnes nødvendig.

Styret står for forvaltningen av seksjonseierne felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av

styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

§18

Forretningsfører

Årsmøtet velger forretningsfører. Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§19

Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer (revisorloven) gjelder så langt den passer.

§ 20

Twister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 21

Vedtektsendringer

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 22

Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 23

Medlemmer i styret eller forretningsfører må til enhver tid være bevisst på egen habilitet. I tvilstilfeller kan styret be om en tredjeparts vurdering av habilitet.

§ 24

De fire seksjonseierne i første etasje har bruksrett – inkludert ansvar for vedlikehold - til hageparsellen utenfor sin leilighet og ned til eiendommens grense mot parkeringsplassen.

§ 25

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) til anvendelse.

PROTOKOLL

fra ekstraordinært årsmøte 2023 i Sameiet Gården Refstad

Avholdt: 02.11.2023 kl:18:00

Sted: Hos styreleder

Møtet ble erklært for lovlig innkalt

Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder

Valgt: Heidi Neilson

Sak 2: Antall stemmeberettigede

Antall fremmøtte: seks av åtte seksjoner

Antall fullmakter: seks stemmeberettigede

Tilstede var Tømm Ekra, Grete Øen, Grete Hauge, Mette Larsen, Elisabeth Gjesdal, Heidi Neilson og Reidar Evensen.

Forfall: Kyrre Cool Sundt/Fride Solli og Martin Larsen (som flyttet inn 1.11.2023)

Sak 2: Valg av person til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne

Protokollfører: Heidi Neilson

Protokollvitner: Elisabeth Shabitri Gjesdal og Mette Larsen

Sak 3: Godkjenning av møteinnkalling

Vedtak: Godkjent

Sak 4: Godkjenning av styremedlem

Kristian Øines må forlate sitt verv.

Styrets innstilling: Mette Larsen foreslås valgt inn som nytt styremedlem

Vedtak: Godkjent

Sak 5: Orienteringssaker

1. Status om lading har fått svar fra Elvia. Arbeid utføres våren 2024.

2. Alle dokumentene om reseksjonering er sendt.
3. Eventuelt

Vedtak: Sakene tas til orientering

Møtet ble hevet kl. 18.45

Protokollen undertegnes av:

Valgt av årsmøtet
Elisabeth Shabitri Gjesdal

Møteleder
Heidi Neilson

Valgt av årsmøtet
Mette Larsen

Verification

Transaction 09222115557504214401

Document

Protokoll ekstraordinært årsmøte 2023 02.11.2023 -
Sameiet Gården Refstad
Main document
2 pages
*Initiated on 2023-11-07 09:58:42 CET (+0100) by Sverre
Hermanstad (SH)*
Finalised on 2024-01-14 13:39:48 CET (+0100)

Initiator

Sverre Hermanstad (SH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
sverre.hermanstad@obos.no

Signatories

Heidi Neilson (HN)
heidi.leander.neilson@gmail.com
Signed 2024-01-14 13:39:48 CET (+0100)

Mette Larsen (ML)
mette.larsen79@gmail.com
Signed 2023-11-07 10:21:22 CET (+0100)

Elisabeth Shabitri Gjesdal (ESG)
elisabeth_gjesdal@hotmail.com
Signed 2023-11-08 15:49:06 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GÅRDEN REFSTAD

Organisasjonsnummer: 888576002

Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:30, Hos Heidi & Reidar.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Heidi Neilson er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Sverre Hermanstad foreslått. Som protokollvitner ble Elisabeth Shabitri Gjesdal og Kyrre Stenerud Sundt foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret foreslår godkjenning av årsrapport og årsregnskap, samt overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fellesutgifter

Styret forslår å øke mnd fellesutgifter fra kr 3 255 til kr 3 346 da sameiet har økte utgifter. Økningen tilsvarer KPI fra jan'24-25, 2,8%

Forslag til vedtak:

Felleskostandene økes til kr 3 346 pr mnd fra 01.06.2025

Vedtatt. En stemme imot.

✓ Det er en merknad om at man ikke vil benytte seg av hele drift og vedlikeholds posten på 114.000. Det er mer sannsynlig at ca 50.000 vil bli brukt til vedlikehold som vil medføre et positivt resultat.

7. Endring i vedtektene

Fremmet av: Mette Larsen

Styret har fått et forslag om å endre sameiets vedtekter. Saken er fremmet av Mette Larsen og formålet er at felleskostnader fordeles etter sameiebrøken. Se vedlagt forslag.

Dagens vedtekter og formelen som brukes for å beregne tillegget for seksjon 1 og 5 er vedlagt.

I protokollen fra årsmøtet 27.4.2022 der reseksjonering og vedtektsendringer ble behandlet, ble følgende vedtak fattet:

Eiere av seksjon 1 og 5 betaler et tillegg i henhold til årlig avregning hvor seksjons 1 og 5 belastes for de faktiske ekstrakostnader tilbyggene medfører. Avregningen utføres av regnskapsfører og godkjennes av styret. Månedlige felleskostnader for alle 8 seksjoner besluttet av årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret er delt i denne saken. Styremedlem Mette Larsen ønsker å endre vedtektene med følgende: "-
Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken"

Styreleder ønsker å beholde dagens vedtekter, der det står følgende: "*Eiere av seksjon 1 og 5 betaler et tillegg i henhold til avregning, hvor seksjon 1 og 5 belastes for de faktiske ekstrakostnadene tilbyggene medfører. Avregningen utføres av regnskapsfører og godkjennes av styret.*"

Vedlagt ligger formelen som brukes for å fordele felleskostnadene i tråd med dagens vedtekter.

Styremedlem Mette Larsen har også foreslått et tillegg i §9 Felleskostnader og fellesinntekter, som lyder som følgende: "Månedlige felleskostnader for alle 8 seksjoner beslattes av årsmøtet, men styret har fullmakt til øke felleskostnadene årlig etter konsumprisindeksen med 2 måneders varsel".

Styreleder støtter forslaget og spør årsmøtet om å gi styret fullmakt til å justere felleskostnadene i tråd med KPI fra og med 1.1. hvert år. Styreleder mener dette ikke krever vedtektsendring så lenge årsmøtet gir sin tilslutning til en slik praksis.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Endre §9 Fellesutgifter og fellesinntekter til: "Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken"

Vedtatt. Vedtatt med 6 stemmer for. 2 stemmer mot.

✓ Protokollmerknad: Tom Ekra mener at 2/3 flertall er ugyldig iht. eierseksjonsloven §27 og §29 så mener de at det må være 100% enighet om en slik vedtektsendring.

Forslag til vedtak 2:

Beholde dagens vedtekter §9 Fellesutgifter og fellesinntekter forblir uendret som er: "Eiere av seksjon 1 og 5 betaler et tillegg i henhold til avregning, hvor seksjon 1 og 5 belastes for de faktiske ekstrakostnadene tilbyggene medfører. Avregningen utføres av regnskapsfører og godkjennes av styret."

✗ Ikke vedtatt.

8. Movei kostnad - elbillading

Fremmet av: Mette Larsen

Forslagsstiller beskriver saken slik:

Oppdaget i fjor sommer at Movei fakturerer sameiet for nettleie/drift av ladeopplegget. Da jeg sjekket dette med Reidar fikk jeg info om at dette skulle være 125,- pr mnd, noe som også ikke har vist seg å stemme.

Fakturabeløpet for februar 2025 var eksempelvis kr 296,40 og i januar kr 272,13. Denne kostanden er variabel etter som det er nettleie og øker ved bruk.

Det har aldri vært nevnt eller opplyst om at installasjon av ladeboksene skulle bli en varig kostnad for sameiet, men at dette skulle være en engangs investering og bruk skulle belastes hver enkelt beboer med ladeboks.

Tok dette opp på styremøte 30.07.24 og da styret var uenige ble forslaget å drøfte det på neste årsmøte.

Forslagsstiller ber årsmøte avgjøre hvem som skal betale dette.

Styret er delt i denne saken. Etter hva styreleder vet er det ingen i sameiet som per i dag bruker ladeløsningen fast. To av åtte har installert ladeboksen som alle på årsmøtet fikk tilbud om. En har egen lading. Styreleder har selv brukt ladeboksen til seksjon 5 tre ganger (ca. 4 timer hver gang). Løsningen er lett å bruke og faktureringen direkte til hver seksjon for bruk fungerer som fourtsatt.

Styreleder mener oppdraget med å installere elbil-lading er gjennomført i tråd med årsmøtets vedtak. Sameiet har fått maksimal uttelling for støtten fra Oslo kommune. Oslo kommune vurderer nå å innføre nullutslippsoner i byen. Når det trer i kraft er det sannsynlig at støtteordningene falle bort.

I tråd med vedtaket på årsmøtet i 2023 ble det installert en felles løsning som alle åtte seksjoner kan bruke. Det er satt opp infrastruktur foran hver seksjons parkeringsplass. Det er i dag få som bruker løsningen, men alle har lik mulighet for å få en funksjonell ladeløsning på hver sin parkeringsplass.

Derfor mener styreleder at de løpende driftskostnadene med sameiet infrastruktur for felles lading bør fordeles likt på alle seksjoner. Selve strømforbruket faktureres direkte til den seksjonen som har etablert ladeboks og har abonnement hos Movel.

I protokollen fra årsmøtet 26.4.2023 der elbil-lading ble behandlet står følgende:

5.1 Elbillading mottatt tilbud som gjelder for 2023. Det vises til tilbud av forskjellige ladestasjoner i innkallingen. Vedtak: Kristian Øines får fullmakt fra årsmøtet til å undersøke og få et oppdatert tilbud fra leverandørene. Det settes en ramme på kr. 150.000 som styret kan inngå avtale om. Styret vil dele det ev. oppdaterte tilbudet med seksjonseierne og få klarhet i detaljene.

Sameiet har fått etablert infrastruktur for elbillading til alle åtte enheter som kostet 112.860,- og har mottatt støtte fra Oslo kommune på 56.430,-. Månedlig kostnad fra Movel er knyttet til drift av ladeanlegg for elbiler i samsvar med avtale av 16. mai 2024. Den dekker faste kostnader knyttet til abonnementer på strøm og eventuelt internett, samt strømforbruk som ikke er registrert på anleggets ladepunkter. Kostnaden har variert fra 247,41 kr per måned til 296,40. Variasjonen skyldes bl.a nettleien.

Styrets innstilling

Styret har ingen felles innstilling i denne saken. Forslagsstiller ber årsmøtet ta stilling til saken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslagsstiller ber årsmøte avgjøre hvem som skal betale dette.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styreleder mener at driftskostnader på fellesløsninger i sameiet bør inkl. i felleskostnader. Faste månedlige kostnader knyttet til felles ladeinfrastruktur i sameiet bør inkluderes i felleskostnadene.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Beholder dagens løsning. Driftskostnadene for ladeinfrastrukturen skal være med budsjettet.

 Forslaget ble vedtatt

9. Beredskap i sameiet

Alle i samfunnet vårt oppfordres til ha egen beredskapskasse. Styret ønsker med dette å oppfordre alle til å være forberedt og sørge for å ha avtalt med minst en beredskapsvenn. Se vedlagt sjekkliste fra DSB og hold egen beredskap klar.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer alle i sameiet til å lese igjennom vedlagte råd om egen beredskap. Styret vil oppfordre seksjonseiere til å vurdere å gå til innkjøp av egne vanndunker, som årsmøtet kan vurdere å plassere i felles krypkjeller.

Forslag til vedtak:

Styret oppfordrer hver seksjonseier til å ha en oppdatert beredskap hjemme, gjør en avtale med minst en beredskapsvenn og vurder om du vil plassere ekstra vanndunker i felles krypkjeller.

✓ Vedtatt. Saken tas til orientering.

10. Høstseminar 9 oktober

Styreleder har deltatt en gang på OBOS sitt høstseminar for styremedlemmer. Det var lærerikt og inspirerende. Styreleder vil derfor anbefaler at sameiet betaler de ca. 800 kr for at en i styret kan delta på høstseminar 9. oktober 2025.

Styrets innstilling

En fra sameiets styre oppfordres til å delta på OBOS sitt høstseminar 9 oktober 2025.

Forslag til vedtak:

En fra styret deltar på OBOS sitt høstseminar 9 oktober 2025. Ved påmelding i juni koster det i underkant 800 kr.

✓ Vedtatt.

11. Vedlikehold 2025-2030

Sameiet har en vedlikeholdsplan. I oktober i år har sameiet betalt ned nåværende lån. Snart må taket tekkes om, og østveggen er klar for utskifting. Styret ønsker å gjennomføre befaring og få inn tilbud for å kunne kostnadsestimere forventet vedlikehold. Sameiet kan låne i underkant av 2 mill. kr, men tror at dette vedlikeholdet ikke vil koste så mye.

Vedlikeholdet kan forventes å måtte settes i gang i løpet av de neste fem årene.

Styrets innstilling

Styret vil i 2025/2026 organisere befaring og hente inn tilbud på vedlikehold av tak og østveggen.

Forslag til vedtak:

Styret fordeler oppgaver og henter inn tilbud for taket og østveggen. Målet er å ha klart et kostnadsestimat og forslag til framdrift klart til årsmøtet i 2026.

✓ Vedtatt. Saken tas til orientering.

12. Vask av hele bygget og noe maling - dugnad og eget arbeid

Vårt hvite hus blir møkkete. Det er behov for husvask. Det er noe usikkert hva hver enkelt får til på egenhånd og styret vil derfor vurdere å få hele bygget vasket av eksterne.

Styrets innstilling

Dersom sameiet ikke klarer å gjennomføre husvask på dugnad og individuelt arbeid per seksjon, bør årsmøtet vurdere å få det gjennomført ved et felles innkjøp.

Bygget er malt på ulike tidspunkt og deler av kledningen er byttet ut. Det er observert antydning til sopp og derfor bør hele bygget først vaskes av profesjonelle som bruker riktig midler og som kommer til på alle deler av bygget.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler å hente inn tilbud for husvask. Årsmøtet gir sin tilslutning til å bruke opp til 50.000 på dette formålet i 2025.

✓ Vedtatt.

13. Innføre styrehonorar i sameiet

Fremmet av: Heidi Neilson

I et lite sameie som vårt med åtte leiligheter, mener vi det er viktig at alle som kan, bidrar til felles utvikling og vedlikehold. For å få sameiet vårt til å fungere best mulig, er det best om vi greier å samarbeide og bli enige. Det mener Reidar og jeg at vi nå beveger oss bort fra med forslaget til vedtektsendringer fra Mette.

Ikke alle kan eller tør klatre opp på taket, ikke alle kan eller vil slå gresset på fellesarealet.

Vi som bor i seksjon 5 har vært styreleder eller styremedlem i vårt sameie i 19 av de 20 årene vi har bodd her. I de årene vi har vært i styret, har sameiet hatt en sunn økonomi med ganske lav husleie.

Vi flyttet til Ribstonveien 37 sommeren 2005.

Siden den gang er blant annet vestveggen oppgradert med ny kledning og isolasjon, og med ny trapp. Verandaer er utvidet. Raftekassa på østveggen ble byttet av snekker, mens Reidar og jeg malte den på vegne av sameiet. Andre deler av bygget vårt er malt av innleide og vasket. Maling utførte alle enheter gjort på sin del ved veranda.

I tillegg har vi i vår seksjon utført vaktmestertjenester på vegne av fellesskapet som å fjerne løv på taket - inkludert snømåking ved behov - minst 6 ganger i året, for å redusere faren for taklekkasjer. Vi har i 20 år klippet gresset på fellesområde på østsiden 6 ganger i året, og vi luker årlig langs vår private vei for å redusere faren for større veivedlikehold, der vi har en felles veiavtale med naboene.

Vi har også brukt mye tid på kjelleren. Først måtte det monteres nye pumper for alle åtte leiligheter på grunn av økt vanntrykk fra kommunen, deretter ble det oppdaget mugg i kjeller, og oppryddinga etter det. Vi fikk også utført inspeksjon av alle vann- og avløpsrør for en del år siden. Det viste behov for en oppdatering i avløpskummen, med tilhørende oppfølging.

Styrevervet tar tid. Det tar tid å hente inn tilbud, organisere befaring og følge opp arbeidene som gjennomføres. Det i tillegg til å utføre «vanlige» styreoppgaver.

Vi vet at taket må undersøkes og vedlikeholdes, hele østveggen (utenom raftekassa) skal skiftes. Det blir en jobb som det skal hentes inn anbud på, organiseres, utføres og som vil ta tid.

Uavhengig av hvem som blir valgt på dette årsmøtet, så mener jeg at styret bør honoreres, fordi styrearbeidet tar av den enkeltes fritid.

Jeg vil derfor i dette årsmøte be om at styret får et årlig honorar. Etter hva jeg har lest er det vanlig med ca. 2000 per boenhet dvs 16 000 kr. Det står videre på OBOS sine sider at det er vanlig at styreleder får halve summen, mens resten fordeles på styremedlemmene.

Kilde:

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt>

Både om det skal gis et styrehonorar og størrelsen på det avgjøres på årsmøtet.

Forslaget fremmes av styreleder basert på egen erfaring.

Mvh Heidi Neilson

Styreleder

Forslag til vedtak:

Det utbetales 16 000 kr per år. Styrehonoraret fordeles med 50 % til styreleder og resten fordeles på de andre styremedlemmene.

✓ Vedtatt.

14. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Kandidater velges i møtet

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Mette Larsen

Følgende stilte til valg:

Mette Larsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

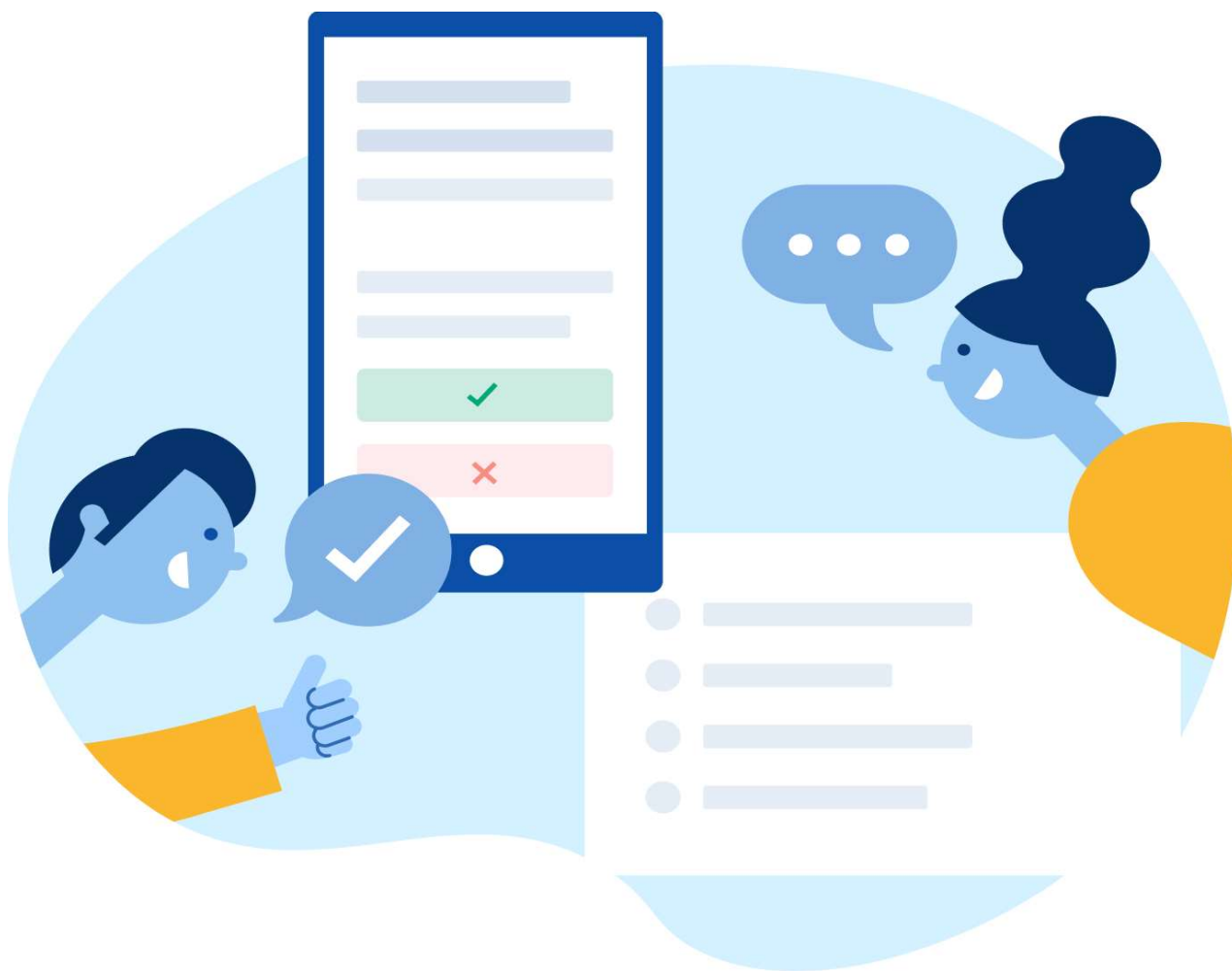
Elisabeth Shabitri Gjesdahl

Kyrre Stenerud Sundt

Følgende stilte til valg:

Elisabeth Shabitri Gjesdahl

Kyrre Stenerud Sundt



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Gården Refstad

2. november 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Gården Refstad

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

Dato for årsmøtet:

2. november 2023 kl. 18:00, Hos styreleder.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av styremedlem
5. Orienteringssaker

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Gården Refstad

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Neilson er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Elisabeth Gjesdal og Mette Larsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av styremedlem

Kristian Øines må forlate sitt verv

Innstilling

Mette Larsen foreslås valgt inn som nytt styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mette Larsen
-

Sak 5

Orienteringssaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Status om lading er at vi venter på svar fra Elvia
2. Alle dokumentene om reseksjonering er sendt
3. Eventuelt

Forslag til vedtak

Sakene tas til orientering

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.11.23

Selskapsnummer: 5845 Selskapsnavn: Sameiet Gården Refstad

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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