EIERSKIFTERAPPORT™

**Haugbro terrasse 160**
**1405 Langhus**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 12 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 1 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Sivert Dalen**
Dato: 14/10/2024

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
478 41 288
post@dalbeck.no


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:125, Bnr: 458 |
| Hjemmelshaver: | Farzana Chohan og Tahir Mahmood |
| Seksjonsnummer: | 1 |
| Festenummer: | |
| Andelsnummer: | |
| Byggeår: | 2018 |
| Tomt: | 6789 m² |
| Kommune: | Nordre Follo |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Hjemmelshaver |
| Befaringsdato: | 11.10.2024 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter mms3 |
| Vann: | Offentlig |
| Avløp: | Offentlig |
| Adkomst: | Offentlig |

**OM TOMTEN:**
Felles tomt med pent opparbeidet uteareal.

**OM BYGGEMETODEN:**
Boligblokk med garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Yttervegger kledd med liggende kledning. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Boligen fremstår i god stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

**ANNET:**
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

**DOKUMENTKONTROLL:**
Eiendomsverdi.no

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid.

**FELLESKOSTNADER:**
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.Etasje | 126 | | | 76 | 120 | 6 |
| Kjellerbod | | 5 | | | | |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | 126 | 5 | | 76 | 120 | 6 |
| SUM BRA | 131 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**BRA-i:**

Entré, 3 Soverom, Bod, 2 Bad, Stue/Kjøkken, Garderobe

**BRA-e:**

Kjellerbod

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boligen disponerer en fast parkeringsplass i felles garasjekjeller.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 262cm målt i stue.

©mstr.no



www.bmtf.no

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Nøkkeloppdrag

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Sivert Dalen**

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

---

14/10/2024

Sivert Dalen

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad - Entré

**TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

**Merknader:**

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

**Merknader:**

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende bod. Ikke funnet avvik på bafaringsdagen.

**Merknader:**

### 1.2 Bad - Hovedsoverom

**TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassvegg og vegghengt toalett.

**Merknader:**

**TG 1** 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

**Merknader:**

**TG 1** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra stue/kjøkken. Ikke funnet avvik på bafaringsdagen.

**Merknader:**

## 2. Kjøkken

**TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand. Glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert ovn og platetopp. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin.

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

**TG 1** 3.1 Andre rom

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt.

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i 2017. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i god stand.

**Merknader:**

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt terrasse på ca 76m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand.

Deler av terrassen har blomsterkasser i stedet for rekkverk. Kassene tilfredsstiller ikke dagens minstekrav til rekkverkshøyde på 100cm. Det må monteres rekkverk for å bedre sikkerheten/fallfare.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende rekkverkshøyde på deler av terrassen.

## 6. VVS

**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Vannfordelere montert i sisterner.

**Merknader:**

**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 107 liter plassert i kar og sikret med lekkasjestopper i bod. Berederen fremstår i normal stand.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:**

**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Gjennomgående balansert ventilasjon. Aggregat plassert i bod. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

**Merknader:** Ventilasjonsfilter nærmer seg oppbrukt og utskiftning må forventes.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Ikke funnet nevneverdige avvik.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført el-kontroll.

**Merknader:**

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

## Tilleggsopplysninger:

## Takstmannens vurdering ved TG2:

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende rekkverkshøyde på deler av terrassen.

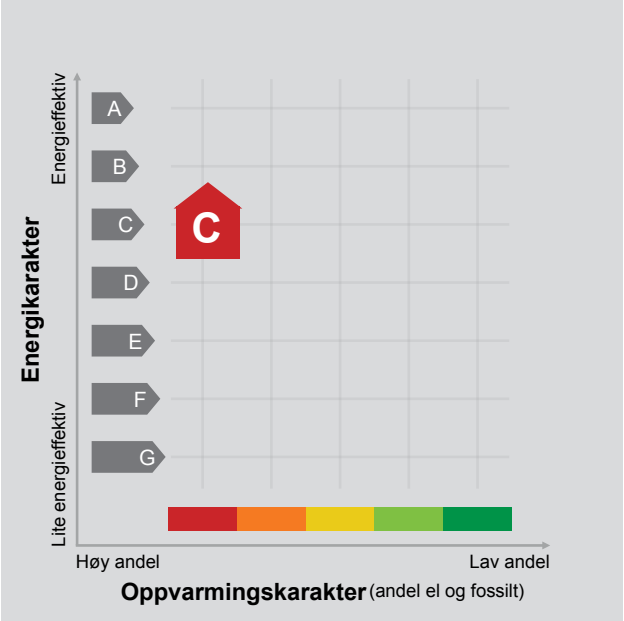
## Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Haugbro terrasse 160 |
| Postnummer | 1405 |
| Sted | LANGHUS |
| Kommunenavn | Nordre Follo |
| Gårdsnummer | 125 |
| Bruksnummer | 458 |
| Seksjonsnummer | 1 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300595166 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-41557 |
| Dato | 21.10.2024 |




**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 innetemperaturen**
**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)

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Montere urbryter på motorvarmer**

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 inneklima 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.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2018 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 126 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 6: 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.

### Tiltak 7: 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.Kjøl - 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.

### Tiltak 8: 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.

### Tiltak 9: 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.

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: 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.

### Tiltak 13: 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.

### Tiltak 14: 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.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: 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.

### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Puls Eiendomsmegling AS
Nordvik Grünerløkka v/Anders Eggen Mogseth
Sofienberggata 2B, 0551 OSLO
E-post: a.mogseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 64-0192/24 . Vår ref.: 7955-1-01 Dato: 14.10.2024

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE |
| Organisasjonsnr: | 921867905 |
| Seksjonseier: | Chohan, Farzana |
| Medeier: | Mahmood, Tahir |
| Leilighetsnummer: | 01 |
| Adresse: | Haugbro Terrasse 160, 1405 LANGHUS |
| Seksjonsnummer: | 1 |
| Gnr. | 125 |
| Bnr. | 458 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 88177798.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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 spesifikasjon, 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.

Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse MÅ oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Det er 117 innendørs parkeringsplasser som ligger i egen næringsseksjon, seksjon 67. Det er ikke alle som har kjøpt garasjeplass, dette må avklares med selger.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98207897019 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 8,00% |
| Restsaldo | 286 968,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.08.2025 |
| Type rente: | Flytende rente |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 761,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 4 204,00 | |
| Kabel-tv | 557,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 722,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 1.068,- |
| Annen formue: | 25.684,- |
| Gjeld: | 12.150,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98207897019 |
| Restsaldo: | 6 572,00 |
| Kapitalkostnader: | 622,85 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6 572,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hanne Railo pr. e-post: hanne.railo@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/Christian Fjeld, e-post: a3slottet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: a3slottet@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2024

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

Ski kommune

RF Prosjekt AS
Roseveien 33

3408 TRANBY

Vår ref.: KIM/LANGEI Deres ref.: Arknr.: GNR 125/4 Jnr.: 16/3407-46 Dato: 31.08.2018

**FERDIGATTEST**
etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vi viser til søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt 30.08.2018.

| | |
|---|---|
| Tiltaket: | oppføring av tre boligblokker (A3 a, b og c) på felles garasjekjeller. |
| Byggested: | Blokk A3a, Haugbro Terrasse 160 – 172, gnr./bnr. 125/4 |
| Tiltakshaver: | Villa Utvikling AS, Mosseveien 207, 1169 Oslo |
| Ansvarlig søker: | RF Prosjekt AS |

Ansvarlig søker har ved utfylt gjennomføringsplan bekreftet at tiltaket er ferdigstilt iht. søknad, jf. byggesaksforskriften (SAK) § 8-1, og at dette bekreftes gjennom samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak.
Det foreligger også bekreftelse på at området som fortsatt er byggeplass for A3b og A3c er sikret med byggegjerde mot A3a. Også garasjekjeller som tilhører A3a er skilt fra byggeplassen med byggegjerde.

**I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK § 8-1 gis herved ferdigattest for blokk A3a, Haugbro Terrasse 160 – 172.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl § 20-1.

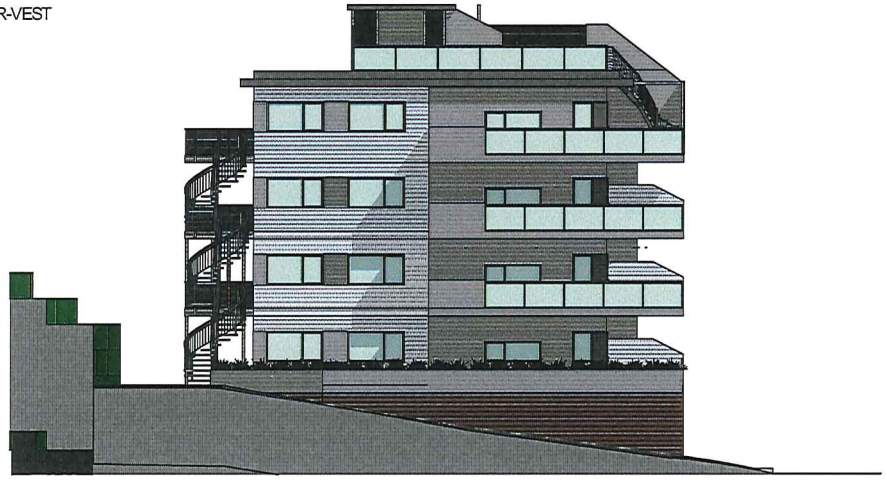
BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Geir W. Langård
overingeniør

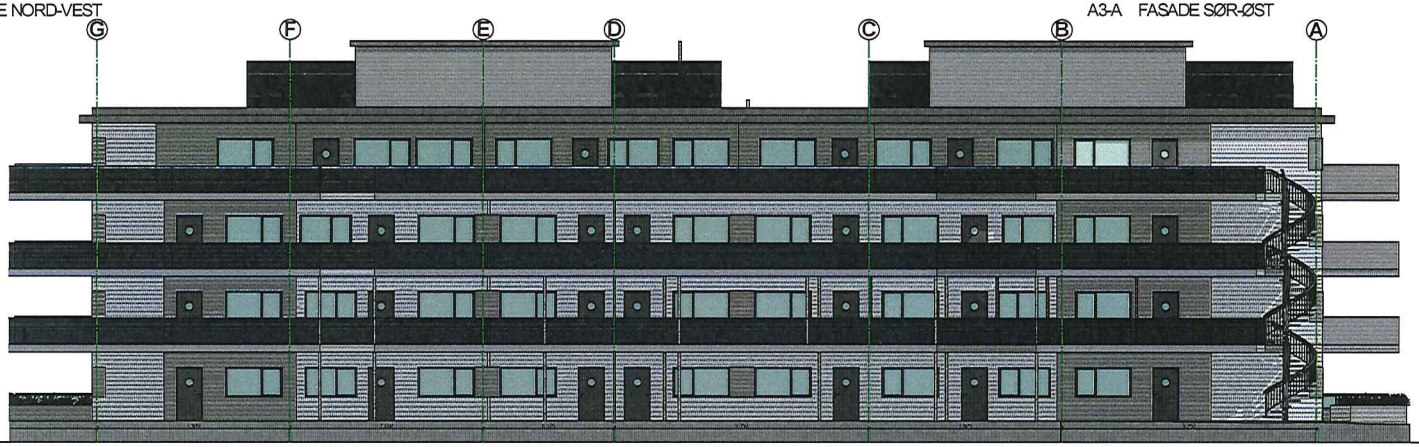
Kopi:
Tiltakshaver: Villa Utvikling AS, Mosseveien 207, 1169 Oslo
Ski kommune: Geodata og oppmålingsavdelingen
Avgiftskontoret
Kommunalteknikk

A3-A FASADE SØR-VEST



A3-A FASADE NORD-VEST

A3-A FASADE SØR-ØST




A3-A FASADE NORD-ØST

NOTE:
All tekning skal utføres i henhold til tegninger samt alle tekniske data er overholdt.
Eventuelle avvik er å gjøre oppmerksom av arkitekt

© Alle rettigheter tilhører utleiere av prosjekterings, kopiering eller bruk av disse tegninger er forbudt uten skriftlig samtykke

| REV | DATO | |
|---|---|---|
| A | 20.08.16 | Revmekverk |

PROSJEKT
Kongslia A3
Haugåsv Terrasse
1405 Langhus

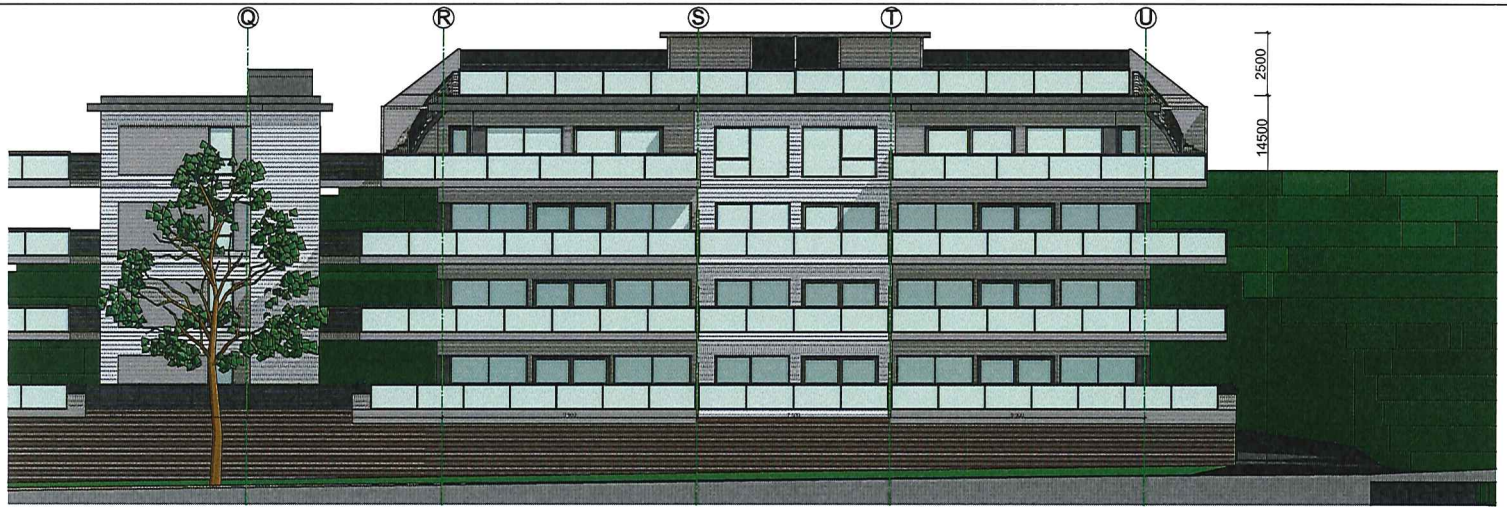
BYGGHERRE
Villa Utvikling A3
Montevideo 207
1169 Oslo

TEGNINGS TITTEL
A3A Fasader

| MÅLESTOK | DATO |
|---|---|
| 1:100 / A1 | 15.08.16 |

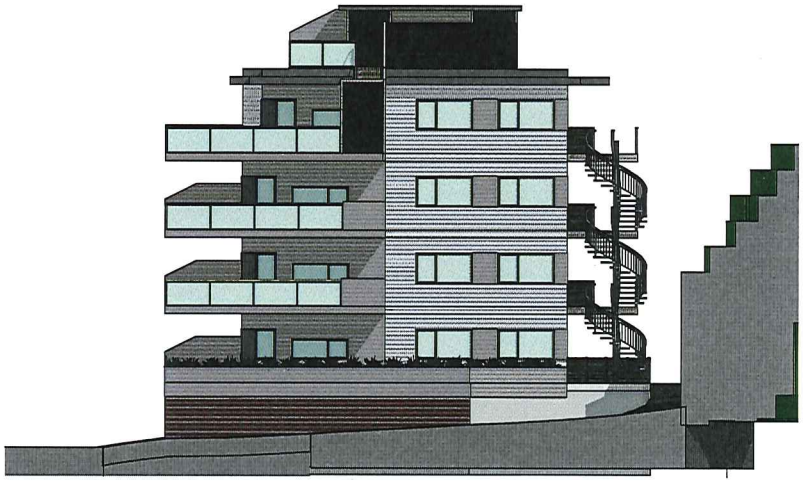
| TEGNINGS NUMMER | REV |
|---|---|
| A3A-A401 | A |

NYE ROM
INTERIØR & DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Int.ark. Lalla Galting-O'Rourke
mobil: 913 53 700
e-mail: lalla@nyerom.no

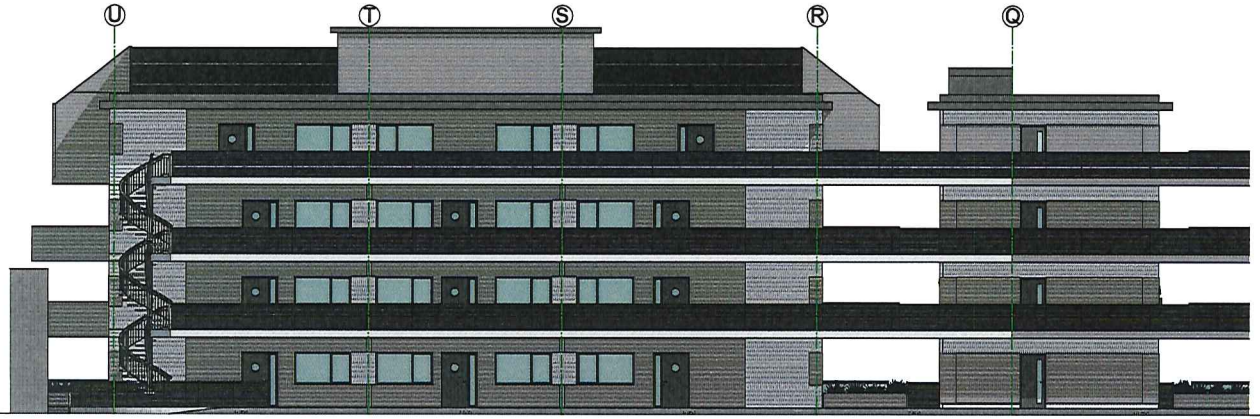



A3-C FASADE SØR-VEST

A3-C FASADE NORD-VEST



A3-C FASADE SØR-ØST




A3-C FASADE NORD-ØST

NOTE:
All detaljering skal utføres i henhold til tegninger samt alle tekniske krav til overflater.
I vertikale snittinger mål gjelder over ferdig gulv.

© Alle rettigheter tilhører utleiverte for prosjekterings, konstruksjons og å av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

| REV | DATO | |
|---|---|---|
| A | 20.08.16 | Rammeverk |

PROSJEKT
Kongslia A3
Haugåsen Terrasse
1405 Langhus

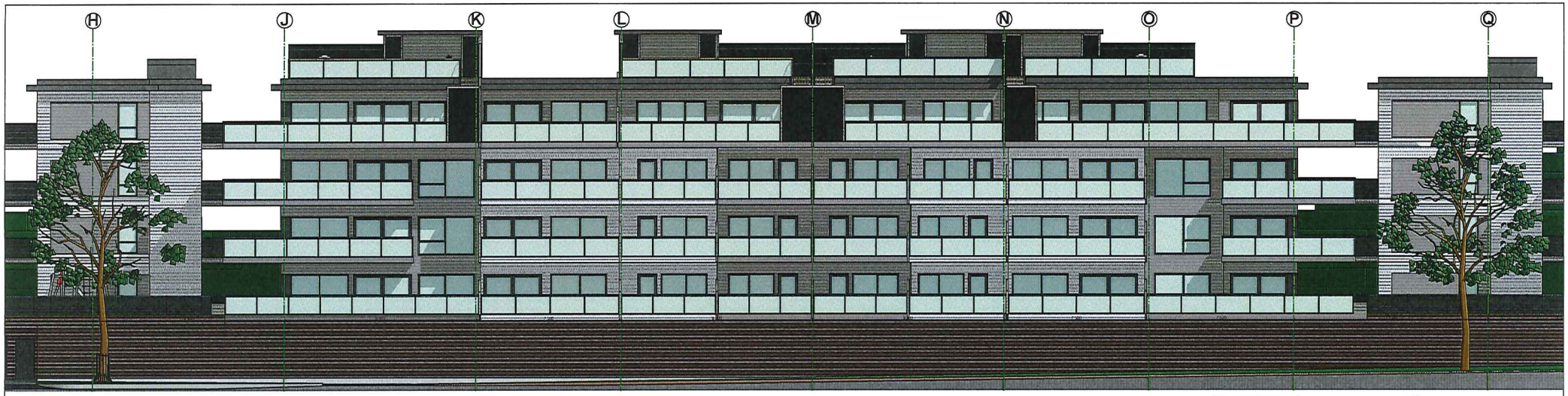
BYGGEHERE:
Villa Utvikling AS
Mosseveien 207
1169 Oslo

TEGNINGS TITTEL:
A3-C Fasader

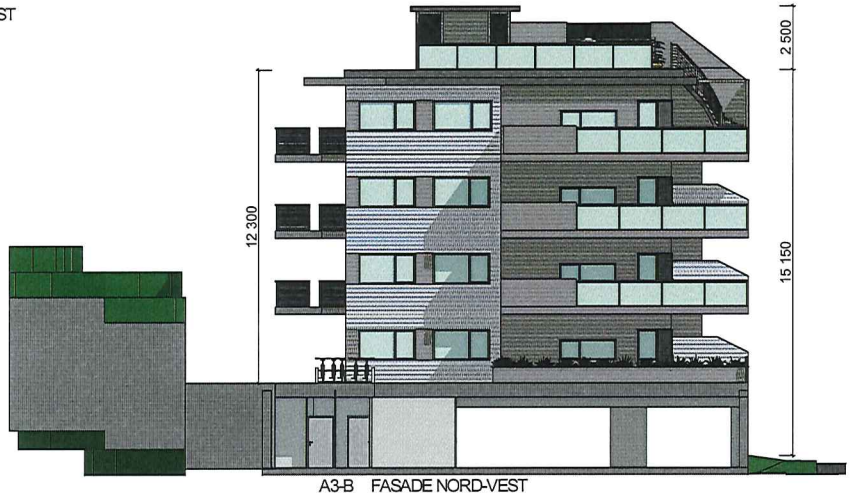
| MÅLESTOKK | DATO |
|---|---|
| 1:100 / A1 | 15.08.16 |

| TEGNINGSNUMMER | REV |
|---|---|
| A3-A-M03 | A |

NYE ROM
INTERIØR & DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Int.ark. Lalla Setting-O'Rourke
mobil: 913 53 700
e-mail: lalla@nyerom.no

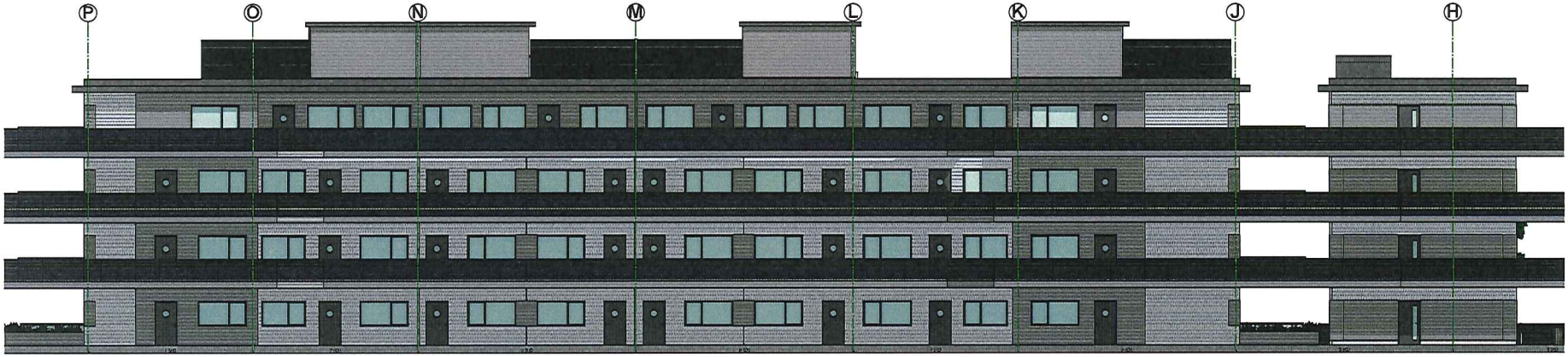



A3-B FASADE SØR-VEST




A3-B FASADE NORD-VEST

A3-B FASADE SØR-ØST




A3-B FASADE NORD-ØST

NOTE:
Al detaljering skal utføres i henhold til leverte sikkert ude kontakte kna er overholdt
Eventuelle avvikjer mb gjøtjerne er anbdart

© Alle rettigheter tilhører tilhørerte for prosjekteringer, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

| REV | DATO | |
|---|---|---|
| A | 29.08.16 | Rammeverk |

PROSJEKT
Kongslia A3
Haugbro Terrasse
1405 Langhus

BYGGHERRE
Villa Utvikling AS
Motorveien 207
1169 Oslo

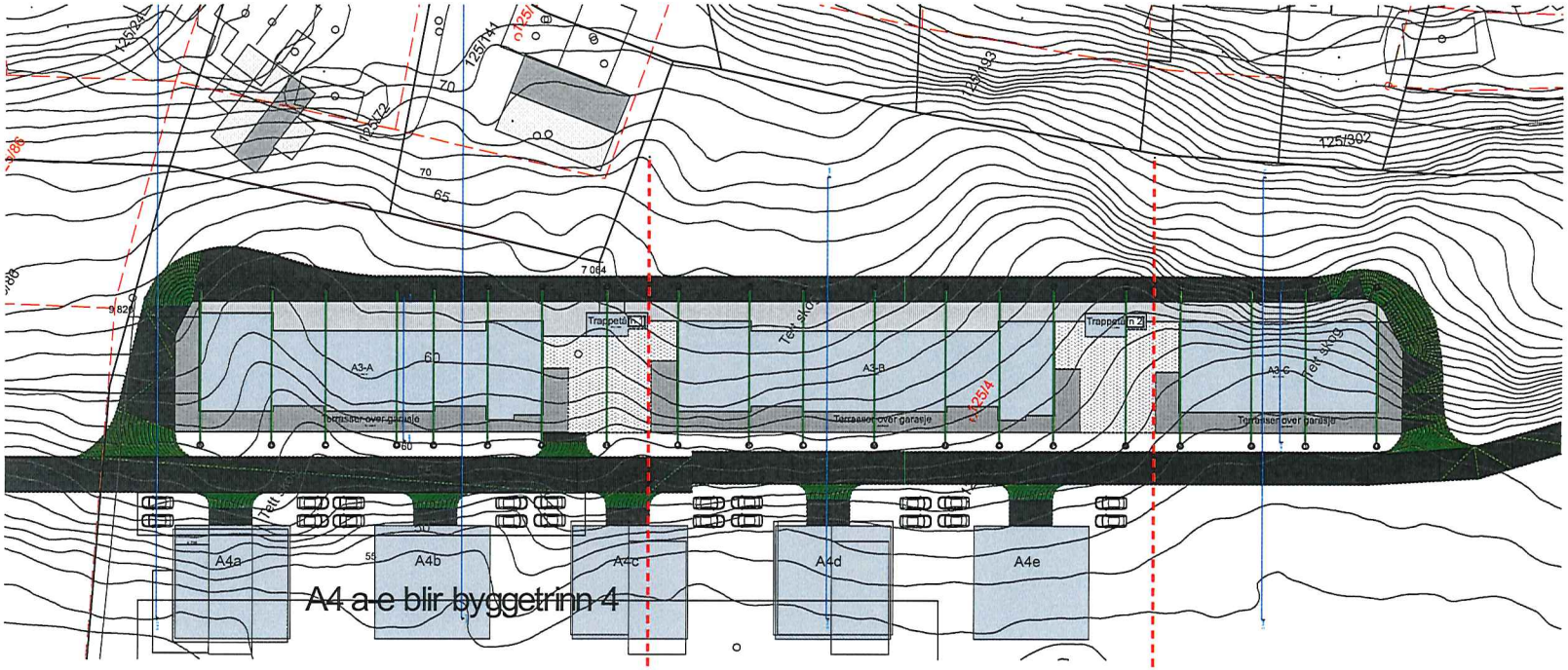
TEGNINGS TITTEL
A3-B Fasader

MÅLESTOKK 1:100 / A1
DATO 15.08.16

TEGNINGS NUMMER A3-B-A02
REV A

NYE ROM
INTERIØR & DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD

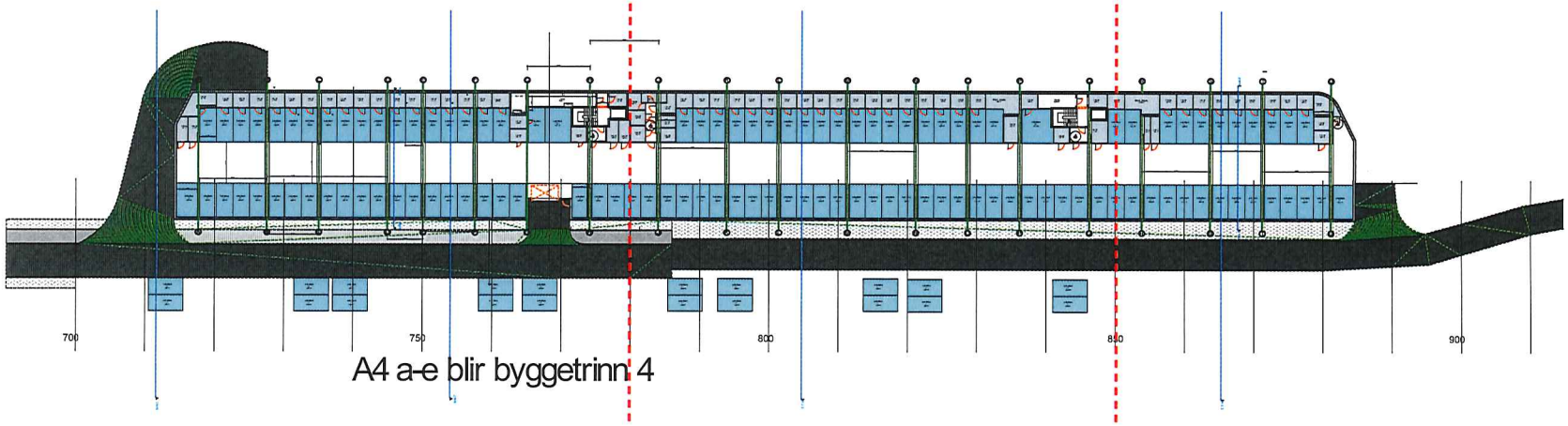
Int.ark. Laila Setting-O'Rourke
mobil: 913 53 700
e-mail: laila@nyerom.no




Byggetrinn 1

Byggetrinn 2

Byggetrinn 3




NOTE:

All detaljering skal utføres i henhold til tegninger såfremt alle tekniske krav er overholdt. Eventuelle endringer må godkjennes av arkitekt

© Alle rettigheter tilhører utlærende for prosekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

| REV. | DATO | |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

PROSJEKT:
Kongslia A3
Haugbro Terrasse
1405 Langhus

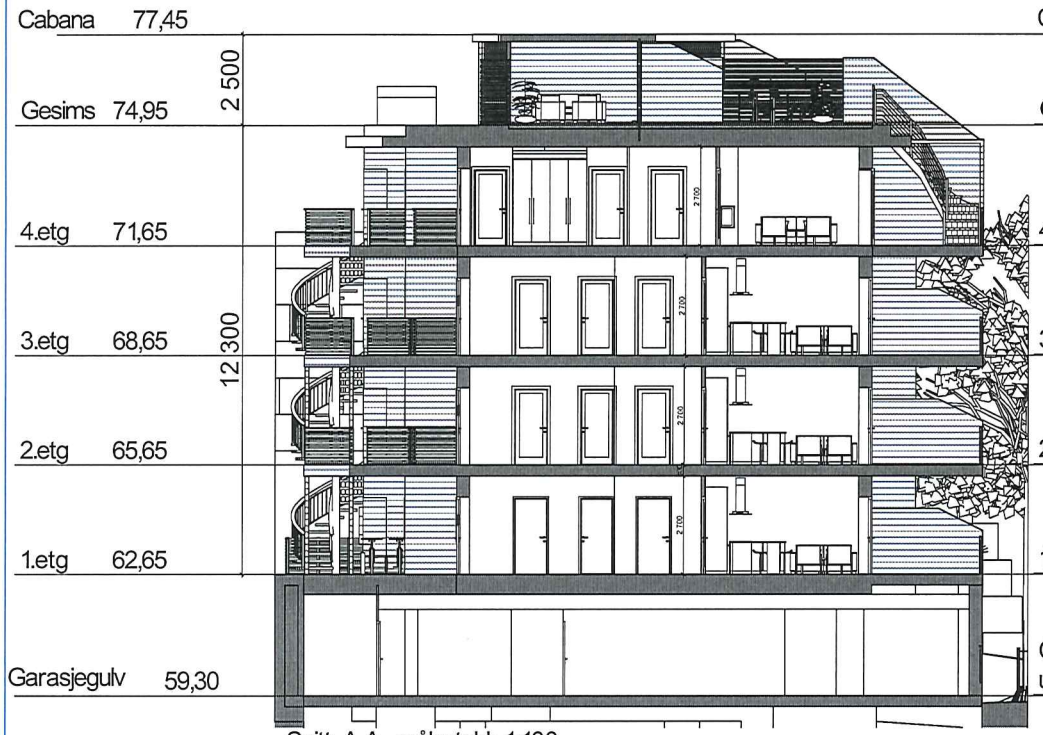
BYGGHERRE:
Villa Utvikling AS
Mosseveien 207
1169 Oslo

TEGNINGS TITTEL:
Byggetrinn

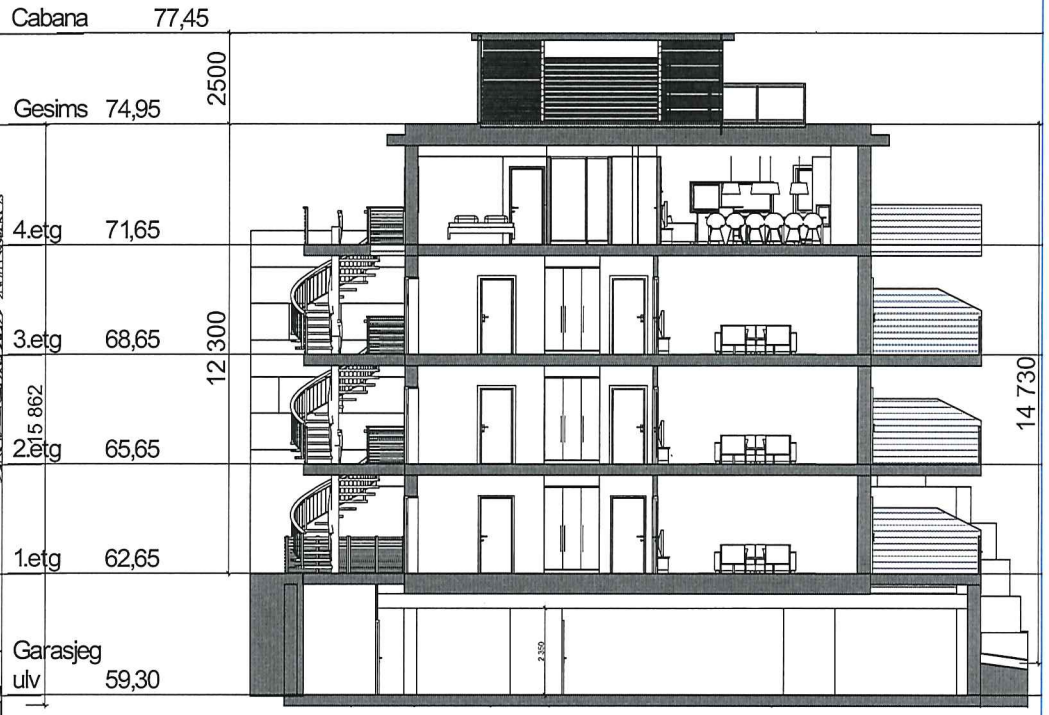
| MÅLESTOKK: | DATO: |
|---|---|
| 1:500 / A2 | 15.08.16 |

| TEGNINGS NUMMER: | REV: |
|---|---|
| A3-A10-2 | |

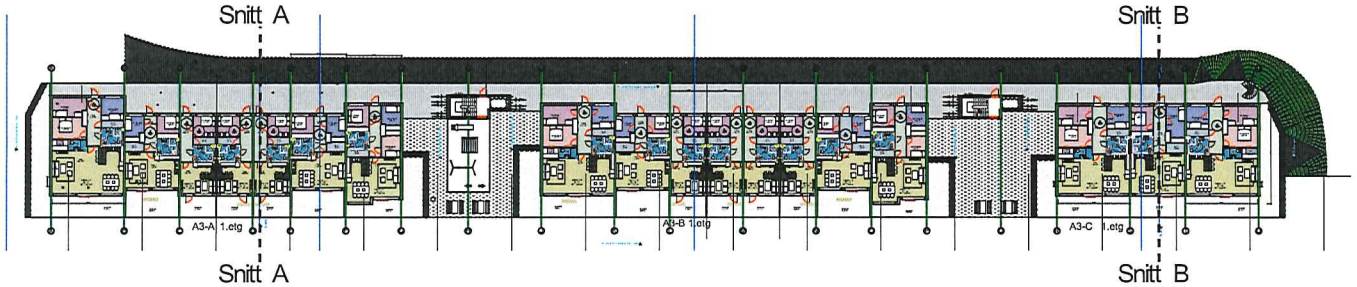
NYE ROM
INTERIØR & DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Int.ark. Laila Søfting-O'Rourke
mobil: 913 53 700
e-mail: laila@nyerom.no




Snitt A-A målestokk 1:100




Snitt B-B målestokk 1:100




Keyplan målestokk 1:500

NOTE:
All detaljering skal utføres i henhold til tegninger såfremt alle tekniske krav er overholdt.
Eventuelle endringer må godkjennes av arkitekt

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

| REV: | DATO: | |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

PROSJEKT:
Kongslia A3
Haugbro Terrasse
1405 Langhus

BYGGHERRE:
Villa Utvikling AS
Mosseveien 207
1169 Oslo

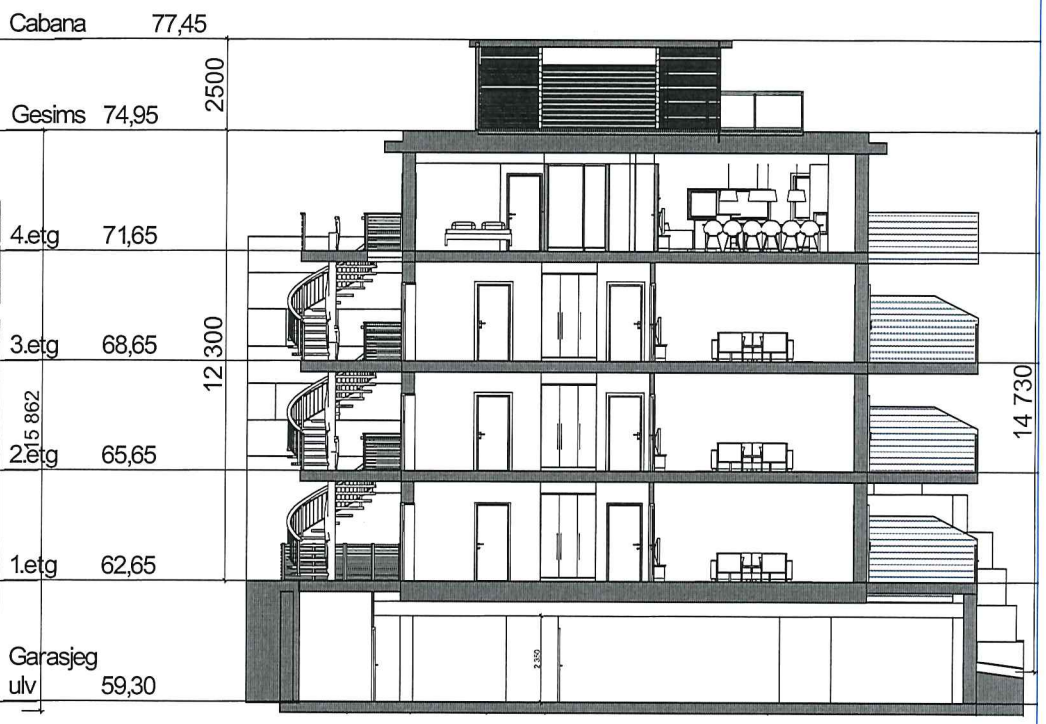
TEGNINGS TITTEL:
Snitt A-A og B-B

MÅLESTOKK: 1:100 / A2
DATO: 15.08.16

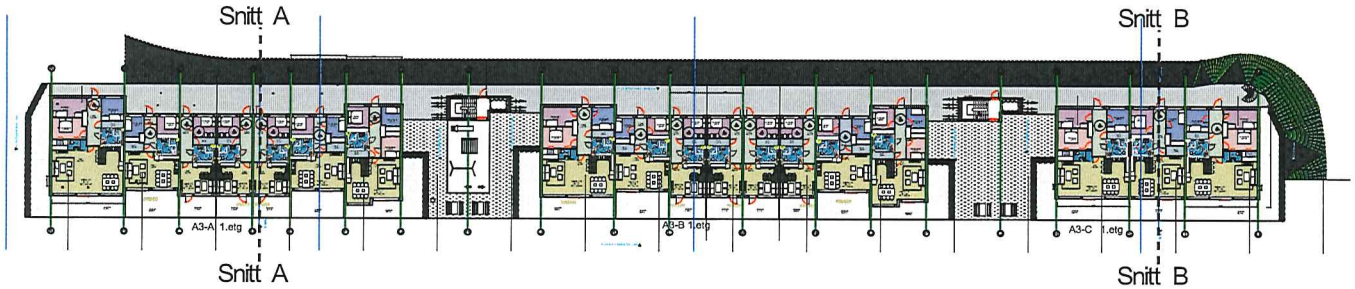
TEGNINGS NUMMER: A3-A30-1
REV:

NYE ROM
INTERIØR & DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Int.ark. Laila Sefting-O'Rourke
mobil: 913 53 700
e-mail: laila@nyerom.no

Snitt A-A målestokk 1:100




Snitt B-B målestokk 1:100




Keyplan målestokk 1:500

NOTE:
Alt detaljering skal utføres i henhold til tegninger såfremt alle tekniske krav er overholdt.
Eventuelle endringer må godkjennes av arkitekt

©Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

| REV: | DATO | |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

PROSJEKT:
Kongslia A3
Haugbro Terrasse
1405 Langhus

BYGGHERRE:
Villa Utvikling AS
Mosseveien 207
1169 Oslo

TEGNING TITTEL:
Snitt A-A og B-B

| MÅLESTOKK: | DATO: |
|---|---|
| 1:100 / A2 | 15.08.16 |

| TEGNING NUMMER: | REV: |
|---|---|
| A3-A30-1 | |

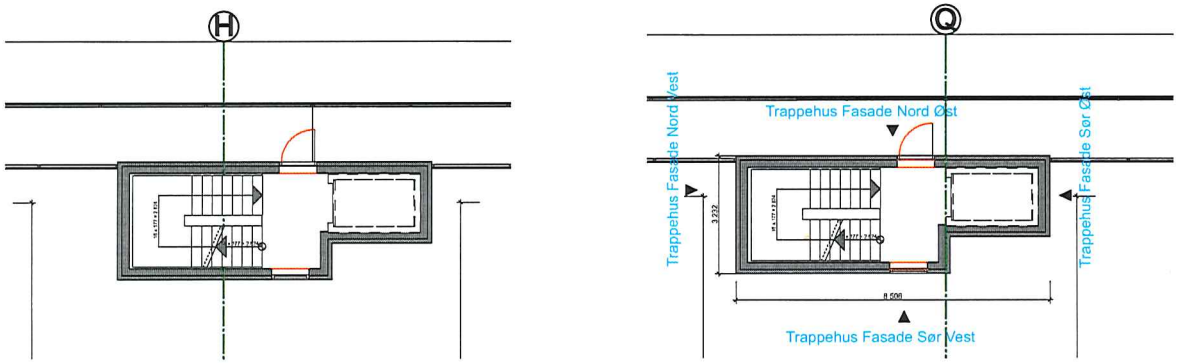
NYE ROM
INTERIØR & DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Int.ark. Laila Søfting-O'Rourke
mobil: 913 53 700
e-mail: laila@nyerom.no

Trappehus Fasade Nord Vest

Trappehus Fasade Sør Vest

Trappehus Fasade Sør Øst

Trappehus Fasade Nord Øst




NOTE:

All detaljering skal utføres i henhold til tegninger såfremt alle tekniske krav er overholdt. Eventuelle endringer må godkjennes av arkitekt

© Alle rettigheter tilhører utlevende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

| REV: | DATO | |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

PROSJEKT:
Kongslia A3
Haugbro Terrasse
1405 Langhus

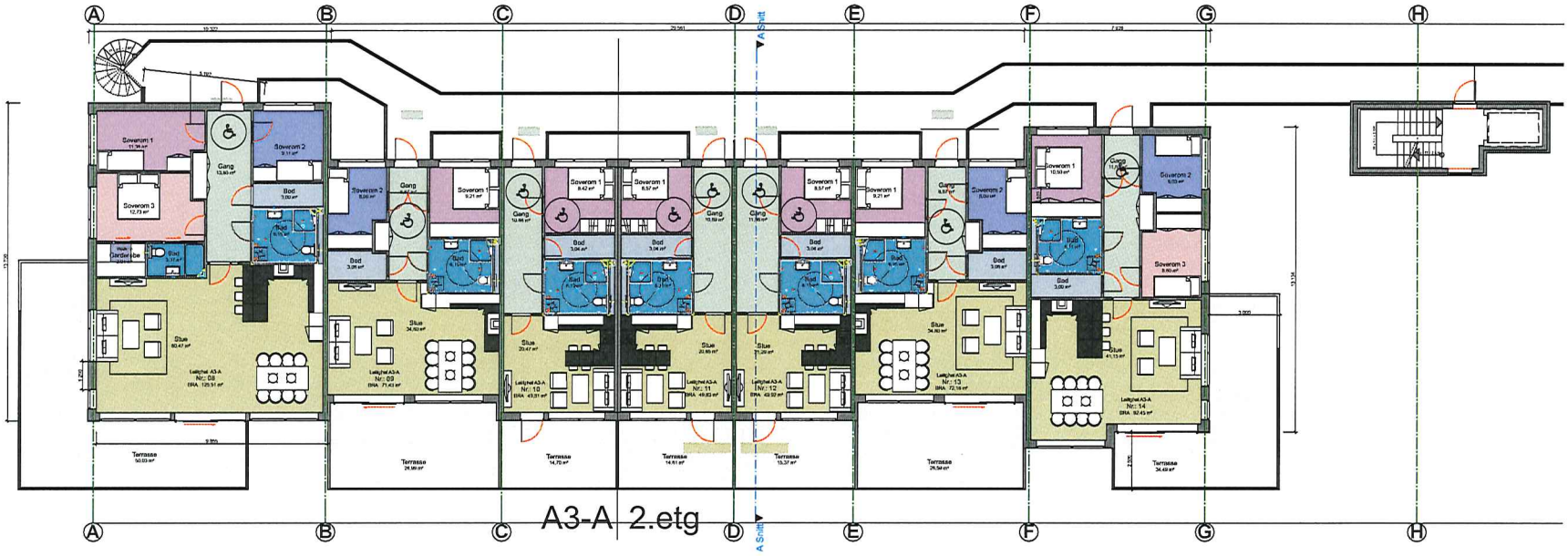
BYGGHERRE:
Villa Utvikling AS
Mossevolen 207
1169 Oslo

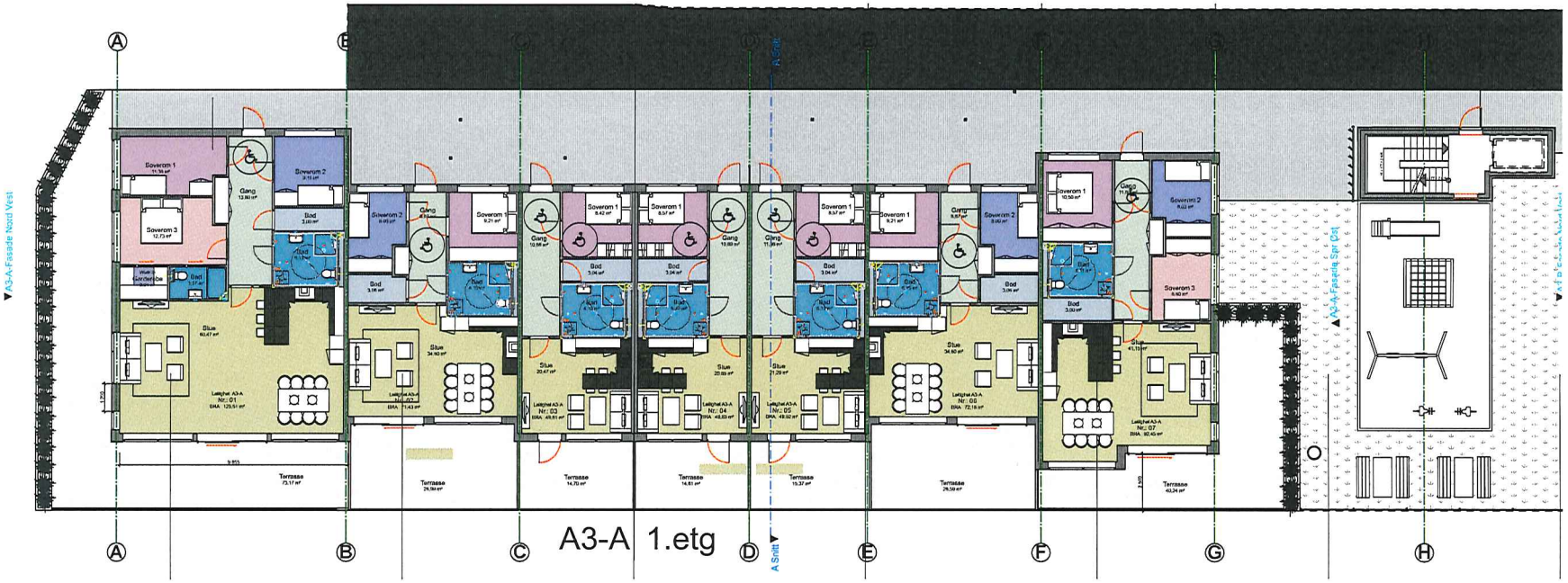
TEGNING TITTEL:
Trappehus 1 og 2

| MÅLESTOKK: | DATO |
|---|---|
| 1:100 / A2 | 15.08.16 |

| TEGNING NUMMER: | REV: |
|---|---|
| A3-A209 | |

NYE ROM
INTERIØR & DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Int.ark. Lalla Søfting-O'Rourke
mobil: 913 53 700
e-mail: lalla@nyerom.no




NOTE:
All detaljering skal utføres i henhold til lagringer utført ala lokalene kran er overholdt.
Eventuelle avvikjer må gjøjperres av arkitekt

© Alle rettigheter tilhører utlevende for prosjekteringer, tegning eller bilde av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

| REV | DATO | |
|---|---|---|
| | | |

PROSJEKT
Kongslia A3
Haugbro Terrasse
1400 Langhus

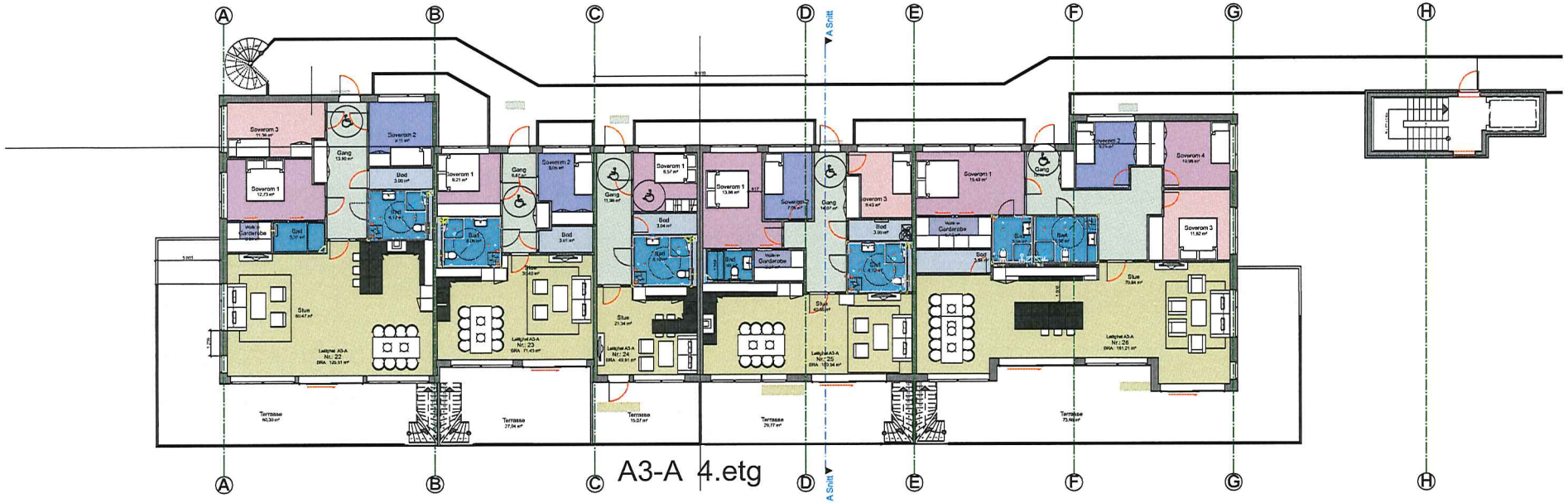
BYGGHERRE
Villa Utviking AS

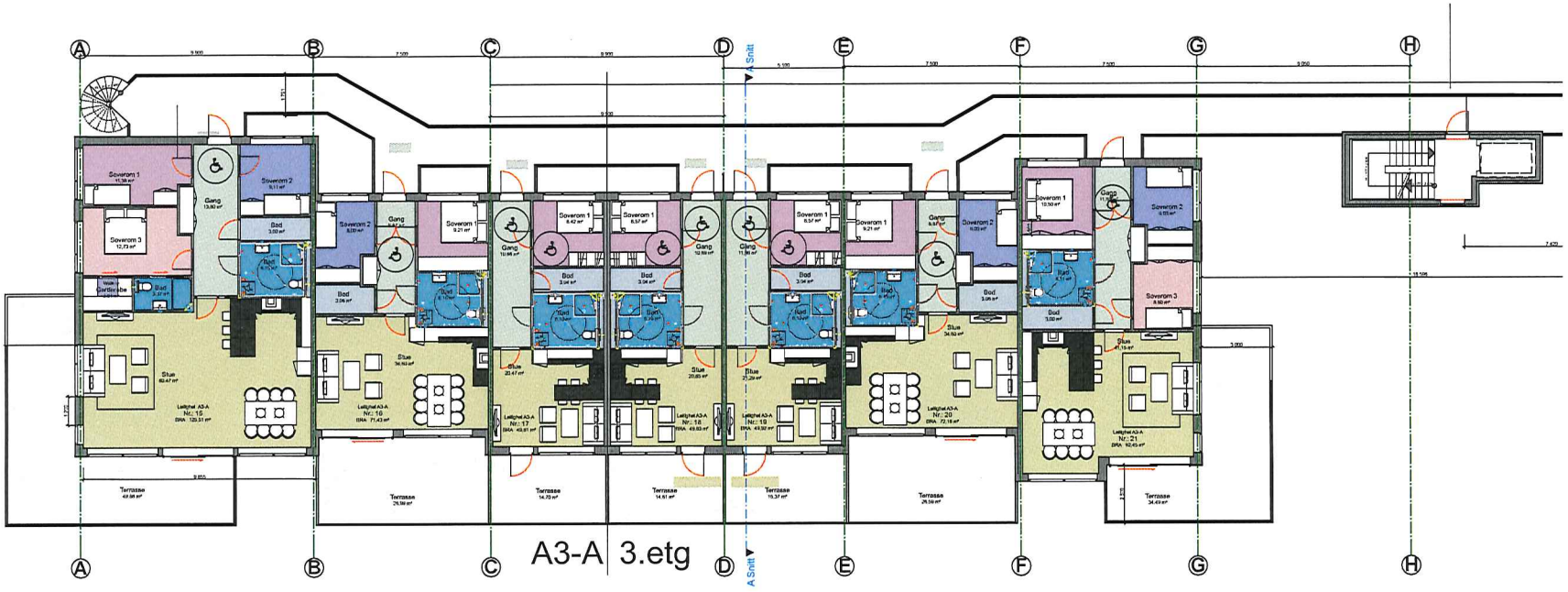
TEGNING TITTEL
A3A Plan 1. og 2.etg

| MÅLESTOK | DATO |
|---|---|
| 1:100 / A1 | 16.08.16 |

TEGNING NUMMER
A3-A-2D-1

NYE ROM
INTERIØR & DESIGN
Frydenborgveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Int.ark. Lalla Setting O'Rourke
mobil: 913 53 700
e-mail: lalla@nyerom.no




NOTE:
All detaljering skal tilføres i henhold til lovgivningen samt gjeldende normer og veiledninger. Eventuelle avvikinger må godkjennes av arkitekt.

© Alle rettigheter tilhører utlærerte for prosjekteringen, bygning eller bruk av disse tegningene er forbudt (jfr åndsverklovens).

| REV | DATO | |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

PROSJEKT
Kongslia A3
Haugbro Terrasse
1405 Langhus

BYGGHERRE
Villa Ulriking AS

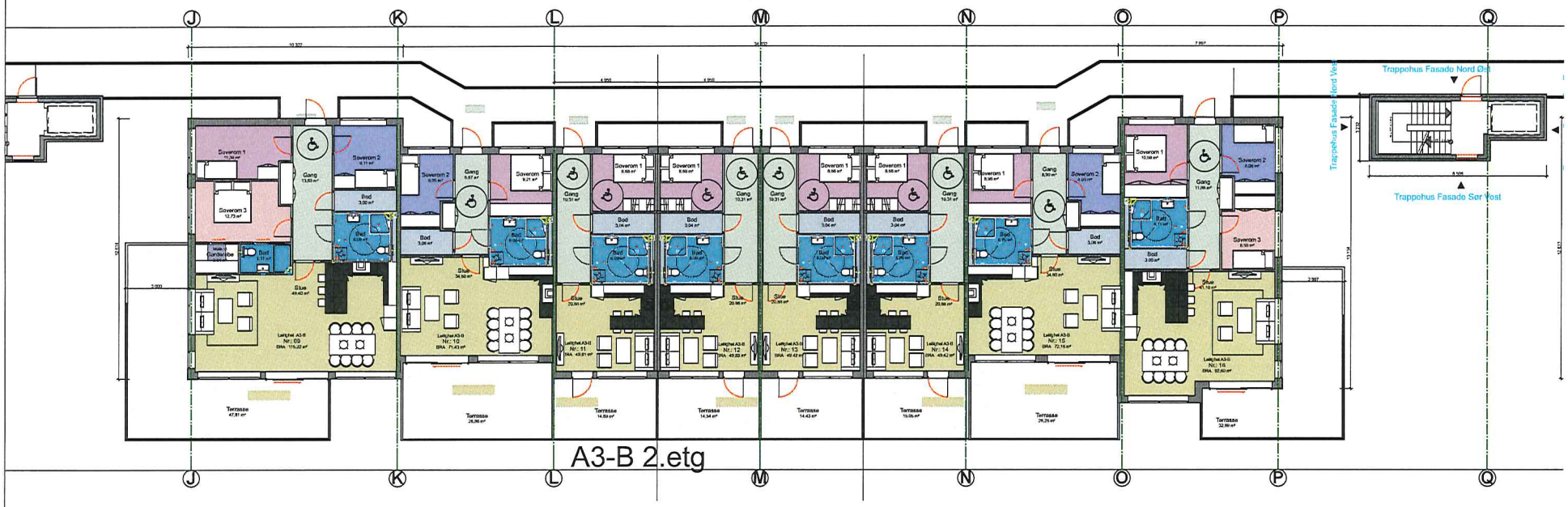
TEGNINGS TITTEL
A3A Plan 3 og 4 etg

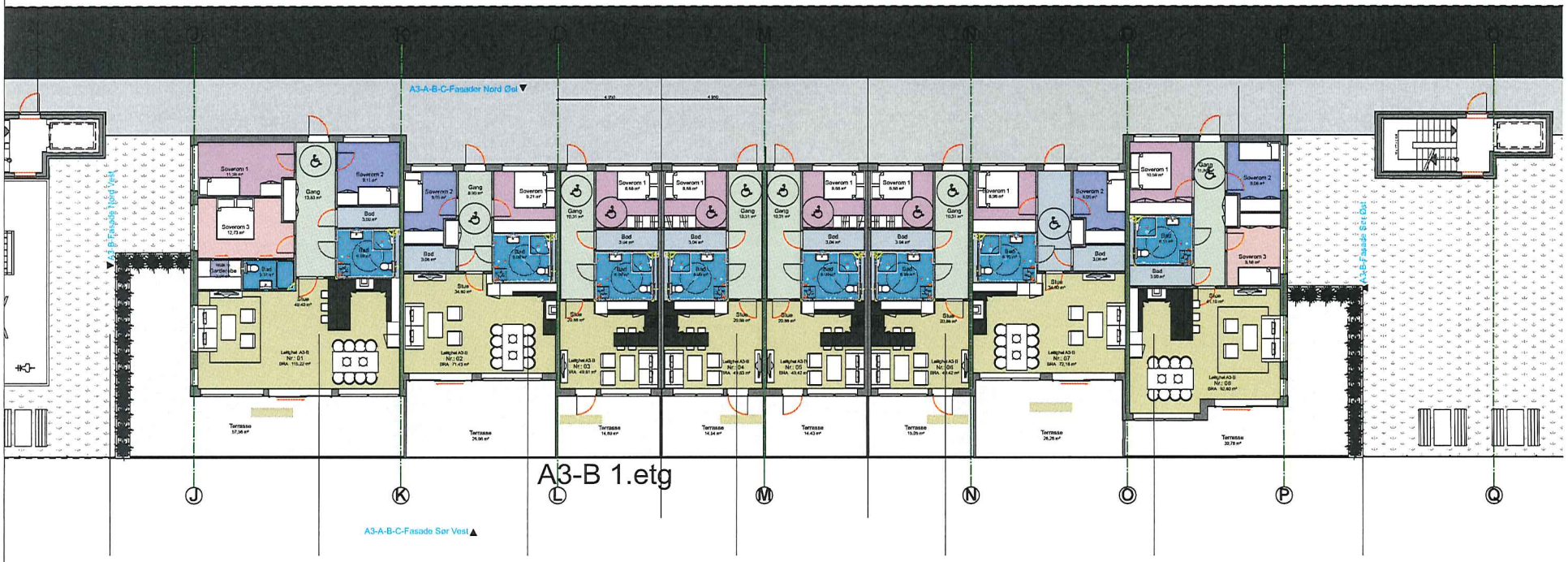
| MÅLESTOKK | DATO |
|---|---|
| 1:100 / A1 | 15.08.16 |

TEGNINGS NUMMER
A3-A-252

NYE ROM
INTERIØR & DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD

Int.ark. Laila Setting-O'Rourke
mobil: 913 53 700
e-mail: laila@nyerom.no




NOTE:
Alt detaljering skal utføres i henhold til lagringer utført på teknisk tegning er overholdt.
Eventuelle endringer må godkjennes av arkitekt.

© Alle rettigheter tilhører utlærerte for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig tertykkelse

| REV | DATO | |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

PROSJEKT
Kongslia A3
Haugbro Terrasse
1405 Langhus

BYGGHERRE
Villa Utvikling AS

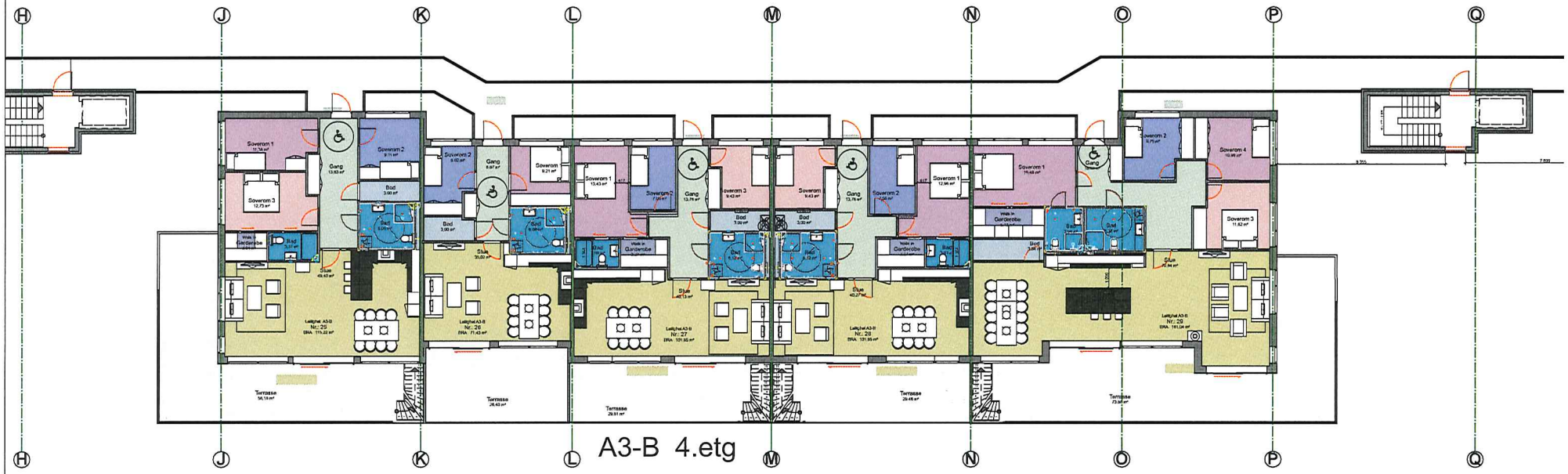
TEGNINGS TITTEL
A3-B Plan 1. og 2.etg

| MÅLESTOKK | DATO |
|---|---|
| 1:100 / A1 | 15.03.16 |

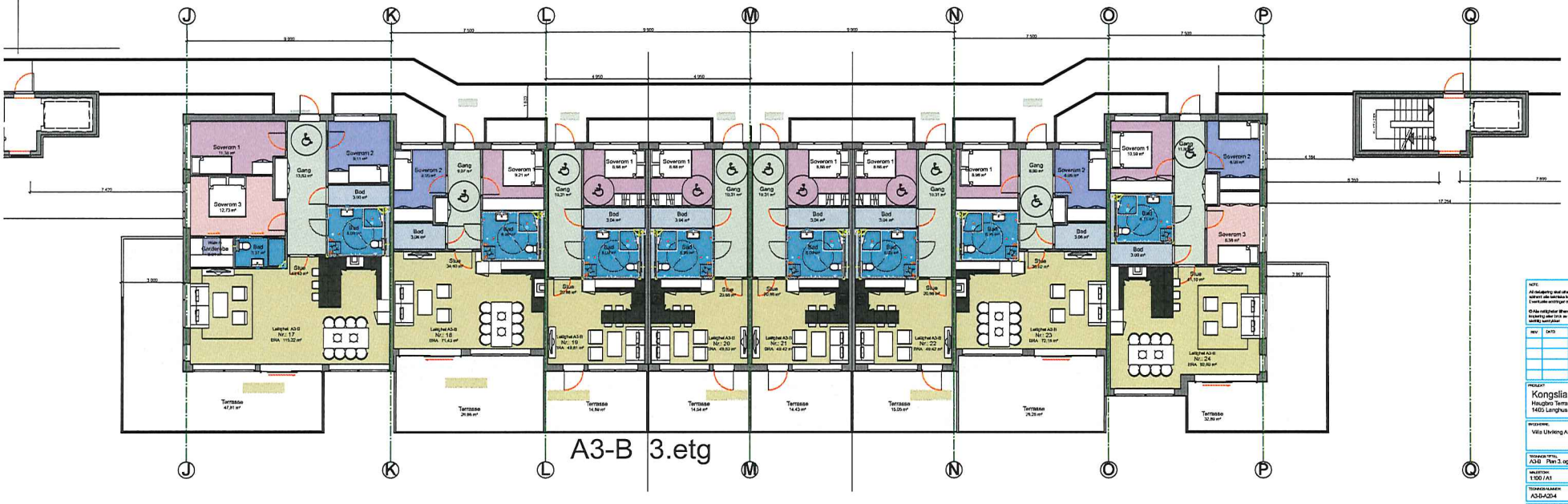
TEGNINGSNUMMER
A3-B-A203

NYE ROM
INTERIØR & DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD

Int.ark. Laila Setting-O'Rourke
mobil: 913 53 700
e-mail: laila@nyerom.no




A3-B 4.etg




A3-B 3.etg

NOTE

All detaljering skal utføres i henhold til tegninger samt alle berørte bygg- og fagtegninger. Eventuelle avvikjer må godkjennes av arkitekt

© Alle rettigheter tilhører tilhørende for prosjekteringer. Kopiering eller bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke

| REV | DATO | |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

PROSJEKT
Kongslia A3
Haugbro Terrasse
1405 Langhus

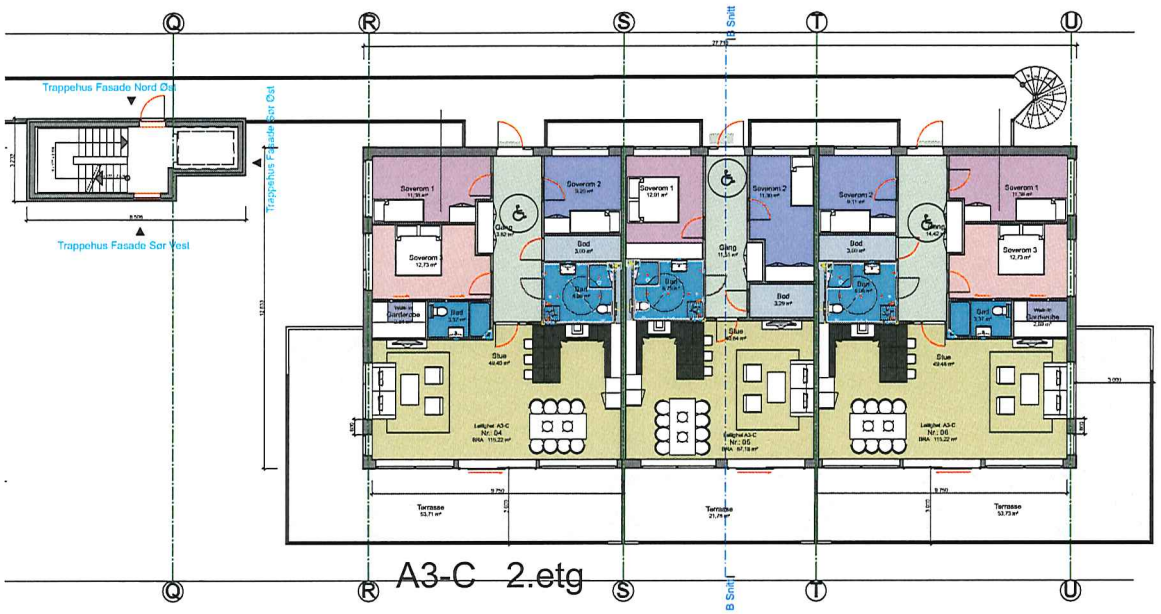
BYGGHERRE
Villa Utvikling AS

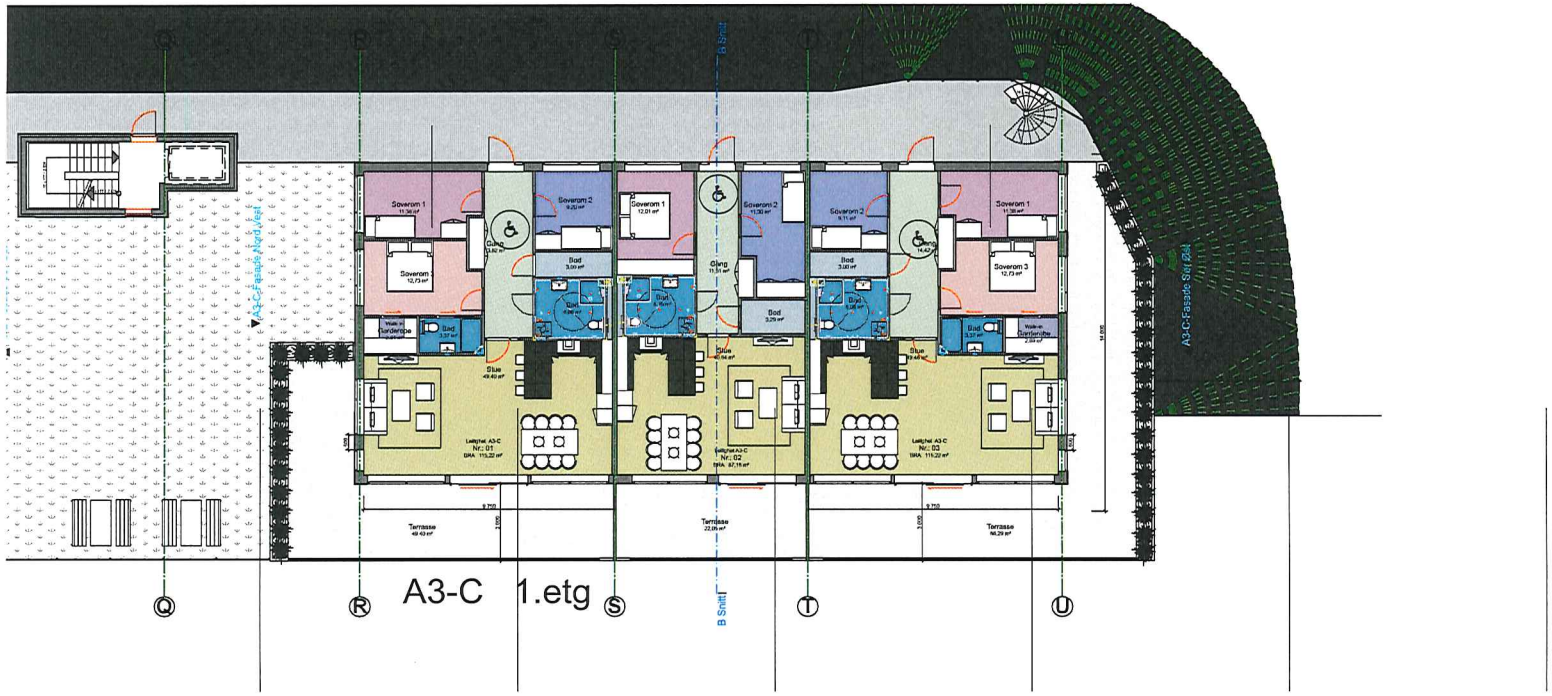
TEGNINGSTITTEL
A3B Plan 3. og 4.etg

| MÅLESTOKK | DATO |
|---|---|
| 1:100 / A1 | 15.08.16 |

TEGNINGSNUMMER
A3-B-A204

NYE ROM
INTERIØR & DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGARD
Int.ark. Laila Selling-O'Rourke
mobil: 913 53 700
e-mail: laila@nyerom.no




NOTE:
All detaljering skal utføres i henhold til tegninger utlevert av tekniske tjenester/ansvarlig.
Eventuelle avvikinger må godkjennes av arkitekt

© Alle rettigheter tilhører Utleiers for prosjekteringer, tegning eller lignende tilhørende utstyr som vedlegg eventyrkar

| REV | DATO | |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

PROSJEKT:
Kongslia A3
Haugbro Terrasse
1405 Langhus

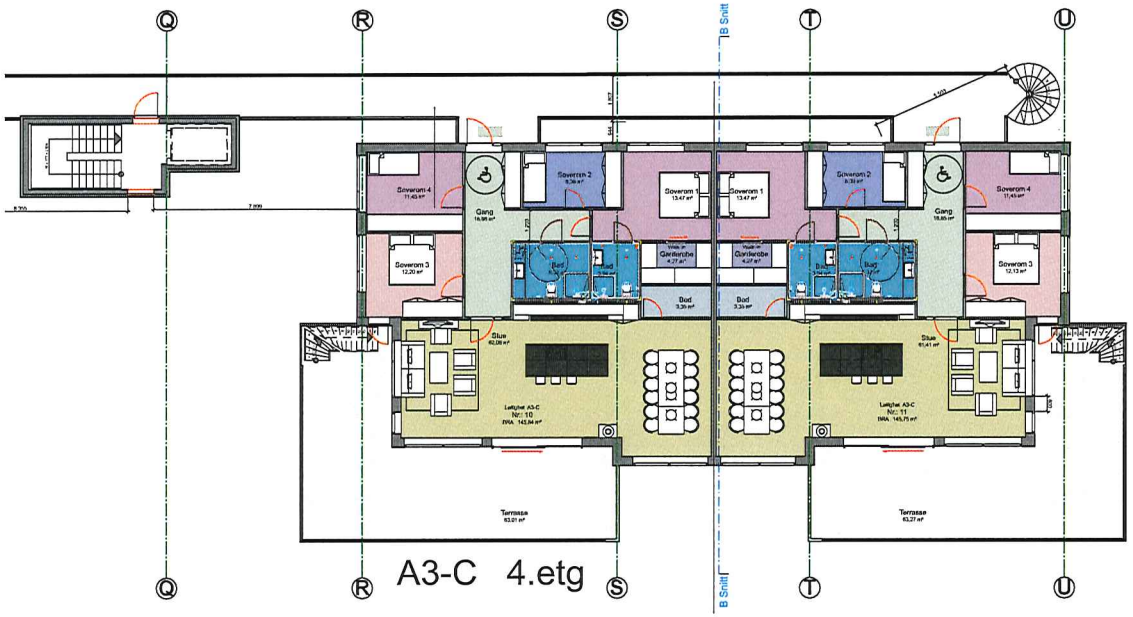
BYGGHERRE:
Villa Utvikling AS

TEGNINGS TITTEL:
A3C Plan 1. og 2.etg

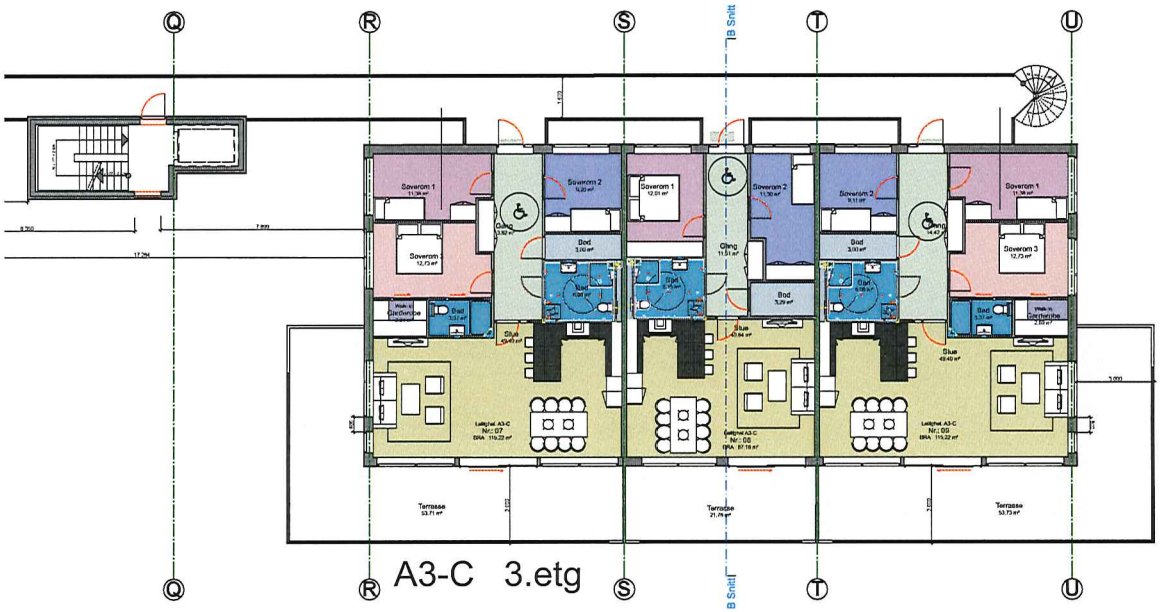
| MÅLESTOKK: | DATO: |
|---|---|
| 1:100 / A1 | 15.08.16 |

TEGNINGS NUMMER:
A3-C-A2/A1

NYE ROM
INTERIØR & DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Int.ark. Laila Setting O'Rourke
mobil: 913 53 700
e-mail: laila@nyerom.no




A3-C 4.etg




A3-C 3.etg

NOTE:
Alt detaljering skal utføres i henhold til leverandørens leveranse inn til overflate.
Eventuelle avvikinger må godkjennes av arkitekt.

© Alle rettigheter tilhørende utkastene for prosjekteringen, herunder eller ikke av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

| REV | DATO | |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

PROSJEKT
Kongslia A3
Haugbro Terrasse
1405 Langhus

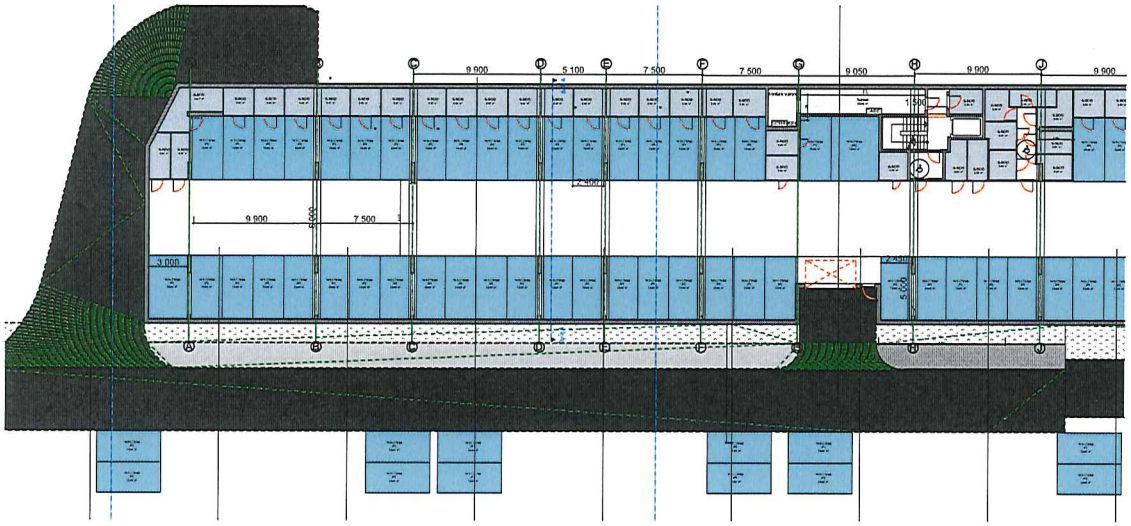
BYGGHERRE
Villa Utvikling AS

TEGNINGS-TITTEL
A3C Plan 3. og 4 etg

| MÅLESTOKK | DATO |
|---|---|
| 1:100 / A1 | 15.08.16 |

TEGNINGS-NUMMER
A3-C-A2b6

NYE ROM
INTERIØR & DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Int.ark. Laila Søfting-O'Rourke
mobil: 913 53 700
e-mail: laila@nyerom.no



NOTE:
All dokumentasjon skal utføres i henhold til lagmyndigheter samt alle lokalitetsmessige og materielle forutsetninger andre regler som gjelder ved de arbeider

© Alle rettigheter tilhører utfærdiede for prosjekteringen, kopiering eller bruk av denne tegningens er forbudt uten skriftlig samtykke

| REV | DATO | |
|---|---|---|
| A | 14.09.16 | Fremst parkering langs veg |

PROSJEKT:
Kongslia A3
Haugbro Terrasse
1405 Langhus

BYGGEERE:
Villa Utvikling AS
Makkeveien 207
1169 Oslo

TEGNINGS TITTEL:
A3-A, B og C Grunnplanner

| MÅLESTOKK | DATO |
|---|---|
| 1:100 / A1 | 15.08.16 |

| TEGNINGS NUMMER | REV |
|---|---|
| A3-A2D-8 | A |

NYE ROM
INTERIØR & DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD

Int.ark. Laila Selling-O'Rourke
mobil: 913 53 700
e-mail: laila@nyerom.no

OBOS
Eiendomsforvaltning

# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7955

A3 Slottet Boligsameie

# Velkommen til årsmøte i A3 Slottet Boligsameie

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. mai 2024 kl. 19:00, Langhuset.

**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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomiteen
9. Vedlikeholdsutvalg og grøntutvalg

Med vennlig hilsen,
**Styret i A3 Slottet Boligsameie**

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**

Møteleder velges på årsmøtet.

---

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**

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

---

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.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 7955 Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Fjeld

**Valg av 1 styremedlem 1** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 :

- Trine Stensen

**Valg av 1 styremedlem 2** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Tonje Hovland

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

- Trygve Åsheim

---

Sak 8

## Valgkomiteen

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Helge Schou
- John Torkel Vee

---

Sak 9

## Vedlikeholdsutvalg og grøntutvalg

### Roller og kandidater

**Valg av 6 vedlikeholdsutvalg** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som vedlikeholdsutvalg:

- David Adamson
- Jan O`Rourke
- John Vee
- Niels Erik Larsen

- Per Gautvik
- Svein Olsen

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

- Birgit Åsheim
- Heidi Borgen Larsen
- Kari Anne Vee

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

| **Styret** | | | **Valgperiode** |
|---|---|---|---|
| Leder | Christian Fjeld | Haugbro Terrasse 174 | 2023-2024 |
| Styremedlem | Jan Michael O'Rourke | Haugbro Terrasse 174 | 2023-2025 |
| Styremedlem | Trine Stensen | Haugbro Terrasse 196 | 2022-2024 |
| Styremedlem | Even Tveter | Haugbro Terrasse 174 | 2023-2025 |
| Varamedlem | Trygve Åsheim | Haugbro Terrasse 174 | 2023-2024 |

**Valgkomiteen**

| | |
|---|---|
| Helge Schou | Haugbro Terrasse 174 |
| John Torkel Vee | Haugbro Terrasse 174 |

**Kontaktinformasjon**
**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Vedlikeholdsutvalg**
John Vee, David Adamson, Per Gautvik, Niels Erik Larsen og Jan O`Rourke.

**Grøntutvalget**
Birgit Åsheim, Kari Anne Vee og Heidi Borgen Larsen.

**Generelle opplysninger om A3 Slottet Boligsameie**
Sameiet består av 67 seksjoner.
A3 Slottet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 921867905, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
125 458

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

A3 Slottet Boligsameie har ingen fast ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

**Forsikring**
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88177798. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS

Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Styrets arbeid**

Styremøter

Det er avholdt 11 styremøter i 2023.
Styret har utarbeidet retningslinjer for styrearbeid.
Medlemmer av styret har også deltatt på en rekke kurs i regi av OBOS og OBOS Høstseminar (om bl.a. økonomistyring, nye krav til energibruk i bygg, nye EU direktiver og vedlikehold, styrets og beboers ansvar, og digitale tjenester og verktøy).

Informasjon til eiere/beboere via VIBBO

VIBBO er styrets hovedkanal for all kommunikasjon mellom eiere/beboere og styret. Styret oppfordrer alle beboere til å benytte Vibbo for å oppsøke informasjon som legges ut og oppdateres av styret enten som nyhetssaker eller under ulike tema-bokser (kalt «Tema»).
Eiere/beboere blir varslet via mail/SMS når styret legger ut nyhetssaker.
Eiere/beboere benytter i stor grad VIBBO-portalen når de ønsker å sende mail til styret. Dette synes å fungere utmerket.
Når det har vært behov for det (f.eks. når det har vært nødvendig å flytte biler fra garasjeanlegget), har styret i tillegg hengt opp informasjon på dører til/fra garasjeanlegg og på oppslagstavlene i første etasje (begge innganger).
VIBBO-portalen har også en «Oppslag-funksjon» der alle eiere/beboere kan komme med innlegg.

HMS

Det er gjennomført månedlige HMS-runder i byggene, med kontroll av rømningsveier, fellesarealer, tekniske anlegg mm.
Styret har sendt ut informasjon om helse, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i boligsameiet, og vedlagt sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten. Dette ligger også ute på Vibbo under Tema «HMS - Egenkontroll Beboer».
I tillegg har styret fulgt opp service- og vedlikeholdskontrakter med en rekke leverandører (dørmatter (Stil tekstilservice), brannalarm- og nødlysanlegg (Hedengren), automatisk slokke-/sprinkleranlegg (Firesafe/Vekos), hovedtavler og elektriske anlegg i fellesområder (DE-elektro), kameraovervåking (Skan-kontroll), heiser (KONE), garasjeport (Hörmann), og vaktmestertjenester (Alt-mann)).
Disse utfører jevnlige kontroller av anleggene de har ansvar for, og styret mottar rapporter etter gjennomførte kontroller. Eventuelle avvik blir straks rettet opp.
Styret har særskilt jobbet mye med oppfølgning av vaktmesteravtalen med Alt-mann og de punktene vaktmesterselskapet skal utføre. Rutiner for oppfølging og rapportering er under stadig forbedring, og styret bruker mye ressurser på å følge opp dette.
Brannsentralen er tilknyttet brannvesenet med direkte tilknytning ved utløst brannalarm. Når tiden på 3 min etter første branndeteksjon er utløpt, så vil klokkene i hele blokka ringe og brannvesenet blir varslet for utrykning. Det er viktig å gjøre seg kjent med og følge de

branninnstrukser som er gitt på Vibbo under Tema «Brannalarm anlegg». Brann- og evakueringsøvelser er utført i 2023.

Dugnad og vedlikehold

Det ble avholdt 2 dugnader våren 2023 og 1 dugnad høsten 2023. På våren ble det hovedsakelig utført vasking av svalganger og vasking av garasjeanlegg. På høsten ble det utført ulike mindre oppgaver som utskiftning til LED lyspærer, oppsamling av slanger til vanningsanlegg, montering av transportvogn og vedlikehold av takrenner.
Et varierende oppmøte på dugnader viser seg, og det rettes en særdeles stor takk til de som gjentatte ganger viser engasjement og interesse for å hjelpe til med å holde kostnadene nede ved å utføre mindre dugnadsarbeid på frivillig innsats. Ekstern utførelse (innleid firma) av dugnadsoppgaver vurderes ved avtagende engasjement fremover i sameiet.

Gulvet i garasjeanlegget holdes rent og ryddes for vann og slaps ved hjelp av velvillige beboere som kjører garasjevaskeren på dugnad. Styret retter en særskilt stor takk og belønner innsatsen til de som stiller opp for sameiet. Opplæring på vaskeren gis gjerne på forespørsel.

Beplantningen som ble ferdigstilt våren 2022 vokste godt gjennom sommeren 2023. Det var behov for å fortsette vanningsanlegget som tidligere etablert. Dessverre en krevende og utfordrende oppgave å innhente frivillig innsats for å sørge for tilstrekkelig og kontinuerlig vanning gjennom sesongen, men resultatet ble vellykket. En stor takk rettes grøntutvalget som bidro stort til dette.
Det er mange oppgaver som kreves for å vedlikeholde vår bygningsmasse, og det er styrets ansvar å påse at bygningsmassen ivaretas på best mulig måte. Dette gjelder både små og store vedlikeholdsoppgaver - opprettholde bygningenes kvalitet og sikre at tekniske installasjoner fungerer etter hensikten. God oversikt over bygningsmassen, og en plan for vedlikeholdet med riktige prioriteringer, er derfor viktig. Styret jobber kontinuerlig med en digital vedlikeholdsportal som forsøker å ivareta plan for utførelse av ulike oppgaver i tiden fremover.

Fuktighet og vanninntrengning i garasjeanlegg og boder

Styret fortsatte oppfølgning og dokumentering av fukt og vanninntrengnings-problematikken fra taket i garasjeanlegget og boder mot Villa Utvikling også i 2023. Problemene som tidligere innmeldt har periodevis eskalerte i særskilt større grad. Sak ble opprettet mot sameiets forsikringsselskap og takstmann befarte garasjeanlegget. Saken ble avslått og avsluttet fra Gjensidige forsikring med oppfordring om videre reklamasjon mot utbygger. Styret meldte inn reklamasjon med underbyggende bilder og dokumentasjon på vanngjennomtrengning i garasjeanlegget til Villa Utvikling i februar, og gjorde forberedende undersøkelser med ulike eksterne konsulentselskaper. Villa Utvikling engasjerte Ing. Habbestad som utførte utbedrende tiltak med riisinjeksjon enkelte plasser i taket i garasjeanlegget. Styret jobber fortsatt aktivt med å følge opp dette videre opp mot utbygger og bruker mye ressurser på dokumentasjon og kommunikasjon rundt dette.

Skjeggkre bekjempelse i A3B

Det ble oppdaget flere dokumenterte funn av skjeggkre i A3B som styret meldte inn til Norsk Hussopp Forsikring. Skadedyrbekjempere fra Nokas utførte 1.runde med åte/gift den 02.03.23 med en oppfølgningsrunde 23.03.23.

Beboermøte
Årsmøtet 2023 ble gjennomført fysisk på Langhuset med påfølgende beboermøte. Det fungerte utmerket, og flere temaer ble diskutert som bl.a. årlige servicekontroller, brannøvelse, skjeggkrebekjempelse i A3B, dugnader, Haugbro Terrasse 200 byggeprosjekt, og utskiftning til LED-lyskilder. Styret anser beboermøter for å være en viktig arena for å utveksle informasjon og diskutere saker av betydning for oss alle.

Reforhandlet avtale med Telenor
En reforhandling av fellesavtalen for sameiet med Telenor ble behandlet og vedtatt av styret. Forslaget fra Telenor var å skifte til fellesavtalen «Frihet Medium». Beboere som ikke gjør noen endring, vil ikke oppleve dette som en forskjell. Men de som ønsker kan da justere sin egen fellesavtale, ved å bytte TV mot bredbånd og motsatt gjennom et poengsystem. Tilbudet inkluderte også utskiftning av dekodere og wifi rutere til nyeste sort. I tillegg førte denne nye avtalen til en vesentlig kostnadsbesparelse for sameiet. Styret jobber aktivt med å forsøke å oppnå kostnadsbesparelser gjennom innhenting av ulike pristilbud på kollektive avtaler.

LED lys og utskifning
EUs forbud mot kompaktlysrør har nærmet seg en stund og etter 24. februar 2023 ble det ikke lenger lov å importere eller produsere flere kompaktlysrør og "long life"-lysrør til EU og Norge. Det betyr ikke at det ikke er lov å bruke de, men styret begynte et omfattende arbeid for å undersøke et flertall alternativer for å ruste sameiet best mulig for en videre plan fremover.
Styret så blant annet på et oppkjøp av kompaktlysrør/ kilder som benyttes i dag for å utsette større kostbare utskiftninger av lamper og armaturer til teknologien hadde utviklet seg og kostnadene i innstegsfasen ville synke. Samtidig så vi også på hva det ville innebære av kostnader å skifte ut innmaten i dagens lamper for LED, dette også vesentlig kostbart. Styret havnet til slutt på en løsning som ble lansert høsten 2023. Denne løsningen er en direkte LED kilde/pære og LED lystoffrør erstatning mot de gamle kompaktlysrørene. Styret kjøpte i første omgang inn LED pærer til alle lampene på svalgangen. Pærene ble skiftet ut på dugnadsarbeid. Denne formen for utskiftning over dugnad er særdeles besparende for sameiet. Lysstoffrørene i garasjeanlegget og trappeoppgangen planlegges å skiftes ut til LED i 2024. Utskiftningen til LED kilder: pærer og lysstoffrør vil også være svært besparende for sameiet med hensyn til levetid og strømforbruk. I garasjen vil vi spare inn om lag 50% av strømforbruket pr lampe.

Innkjøp
- Ventilasjonsfilter til alle leiligheter – filtrene ble levert alle beboere i november 2023 og styret forutsetter at alle har sørget for utskiftning av disse i sine ventilasjonsanlegg
- Diverse utstyr og materiell til dugnader
- Transportvogn
- LED-lyspærer til svalgang

Andre utførte arbeider
- Styret har hatt kontakt med Nordre Follo kommune og entreprenør Grimsrud angående tunneldriving ifm. VA-utbyggingen. Vi har spesielt fokusert på sikker ferdsel når det gjelder kjøring av tunge anleggskjøretøy, og understreket viktigheten av nødvendig hensyn til myke trafikanter.

- Styret har også hatt kontakt med utbygger av Haugbro Terrasse 200, og informert via Vibbo angående forstyrrelser forbundet med sprenging. Vi har etterspurt løpende informasjon om videre plan for bygging.
- Styret har et løpende arbeide med å oppdatere lister og oversikt over navn tilknyttet de ulike leiligheter ved ringetablå, samt telefonnummer som skal godkjennes av telefonsystemet tilknyttet garasjeporten.
- Utekraner og ekstra sikringskurs til trappeoppgang.
- Forsikringssak: Brann i Cabana på taket sommeren 2023. Det oppstod kraftig brann i en Cabana som ble slukket av beboer selv sammen med naboer, og kontrollert av Brannvesenet i ettertid. Sak ble opprettet hos sameiets forsikringsselskap, egenandel ble belastet beboer. Utbedring av forebyggende brannvern har vært tema i styret i etterkant. En installasjon av detektor forriglet mot eksisterende anlegg viser seg vanskelig mht utenomhus forhold og er særdeles kostbart. Styret ser på en forenklet løsning i første omgang med batteridrevne detektorer som kjøpes inn av sameiet, men som må vedlikeholdes og testes av beboerne som har denne løsningen (dette da som et implementert ledd i HMS- og Egenkontroll).
- Forsikringssak: Vond lukt i bod. En beboer opprettet selv sak mot sameiets forsikringsselskap på «kloakk-lukt» i innvendig bod i området rundt ventilasjonsanlegget. Sameiets forsikringsselskap sendte ut takstmann og avsluttet saken i etterkant av rapporten med at beboer er nødt for å følge opp saken videre. Villa Utvikling har også befart saken.
- Forsikringssak: Avløp toalett på bad. Beboer opplever at toalett tetter seg og har måttet benytte spylebil ved 2 anledninger. Sak opprettet til sameiets forsikringsselskap av styret. Takstmann har befart tilfellet og utfra rapporten har Gjensidige avsluttet saken og bedt styret/beboer reklamere mot utbygger da det vises til «håndverkerfeil». Styret har gjentatte ganger brukt mye ressurser på å følge opp Villa Utvikling som igjen må følge dette opp mot sin utførende underentreprenør Østfold Rør.

<u>Planer fremover</u>

- Styret planlegger å innhente flere tilbud på sameiets strømavtale for å sikre at sameiet har gunstige og oppdaterte avtaler.
- Styret mener det er behov for en oppfrisking av trappeløpene fra garasjen og oppover i etasjene. Styret vil se på ulike, kostnadseffektive løsninger.
- Styret har besluttet at det skal monteres vannkraner oppover i svalganger og flere uttak i garasjen for å lette arbeid under dugnad og fremtidig innleide arbeider.
- Styret vurderer vedlikeholds-vask av all utvendig kledning utført av eksternt firma i året som kommer.
- Utarbeidelse av endret toalett/oppbevarings-bod/garasjevasker-plass i garasjeanlegg.
- Brannøvelse og dugnader vil varsles og settes opp også i året som kommer.
- Videre oppfølgning og dokumentasjon av vanngjennomtregning tak garasjeanlegg, og innhenting av ekstern fagkyndig kompetanse for mulig reklamasjonsrapport.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

**Vesentlig avvik**
Driftsinntektene er litt høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter fra El-bil. Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det var benyttet mindre til drift og vedlikehold generelt, videre var kommunale avgifter som skyldes avregningen for 2022 kommer i første kvartal 2023, og det viste seg at sameiet hadde betalt for mye i 2022 og det ble da trukket ifra, og det var også lavere kostnader til ladekostnader til El-bil. Samtidig var det høyere kostnader til energi/fyring og andre driftskostnader generelt enn budsjettert. Finansinntektene er også høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere renter gjennom året.

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

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 117 376.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

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

**Større vedlikehold**
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 544 500 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet, som blant annet vask av utvendig fasade og utskiftning til LED-pærer i fellesanlegg.

**Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune**
Det er kun vann- og avløpsavgift som blir betalt via felleskostnadene.

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A3 Slottet Boligsameie.

**Lån**
A3 Slottet Boligsameie har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 % og løpetiden er 5 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i A3 Slottet Boligsameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for A3 Slottet Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 04.04.2024

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 04.04.2024

# A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE
## ORG.NR. 921 867 905, KUNDENR. 7955

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 516 964 | 2 351 988 | 2 517 000 | 2 643 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 53 211 | 0 | 0 | 70 000 |
| Andre inntekter | 3 | 1 680 | -13 070 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 571 855** | **2 338 918** | **2 517 000** | **2 713 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -16 920 | -16 920 | -17 000 | -17 000 |
| Styrehonorar | 5 | -120 000 | -120 000 | -120 000 | -126 000 |
| Avskrivninger | 13 | -33 766 | -33 766 | -33 766 | -33 766 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 875 | -4 875 | -7 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -124 400 | -119 615 | -126 000 | -130 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -17 391 | -61 438 | -12 000 | -12 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -179 190 | -331 037 | -504 500 | -544 500 |
| Forsikringer | | -152 319 | -146 948 | -153 500 | -166 500 |
| Kommunale avgifter | 9 | -56 152 | -150 891 | -162 000 | -140 000 |
| Ladekostnader EL-bil | | -13 697 | -71 099 | -68 000 | -70 000 |
| Energi/fyring | | -211 885 | -160 858 | -150 000 | -200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -410 776 | -384 964 | -419 000 | -441 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -457 285 | -421 090 | -422 500 | -533 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 799 656** | **-2 023 500** | **-2 195 266** | **-2 422 266** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **772 199** | **315 418** | **321 734** | **290 734** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 31 450 | 19 382 | 17 500 | 21 500 |
| Finanskostnader | 12 | -46 714 | -45 665 | -40 000 | -30 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-15 264** | **-26 283** | **-22 500** | **-8 500** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **756 935** | **289 135** | **299 234** | **282 234** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 586 995 | 0 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 169 940 | 289 135 | | |

# A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE
## ORG.NR. 921 867 905, KUNDENR. 7955

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 1 | 33 767 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1** | **33 767** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 2 251 | 50 |
| Kundefordringer | | 0 | 175 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 150 805 | 139 788 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 2 443 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 229 340 | 135 746 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 793 988 | 376 763 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 178 827** | **652 522** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 178 828** | **686 289** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 586 995 | 0 |
| Udekket tap | | 0 | -169 940 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **586 995** | **-169 940** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 530 382 | 783 429 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **530 382** | **783 429** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 17 747 | 33 944 |
| Leverandørgjeld | | 17 920 | 16 298 |
| Påløpte renter | | 3 640 | 269 |
| Påløpte kostnader | | 22 143 | 22 290 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **61 451** | **72 800** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 178 828** | **686 289** |

| | | |
|---|---|---|
| Pantstillelse | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 0 | 0 |

Langhus, 03.04.2024
Styret i A3 Slottet Boligsameie

Christian Fjeld/s/ Even Tveter/s/ Trine Stensen/s/

Jan Michael Søfting-O'rourke/s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 097 204 |
| Kabel-TV | 419 760 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 516 964** |

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Salg av nøkler | 1 680 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **1 680** |

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -16 920 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-16 920** |

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 7 533, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| OBOS Prosjekt AS | -3 100 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -14 291 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-17 391** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -7 369 |
| Drift/vedlikehold VVS | -10 745 |
| Drift/vedlikehold elektro | -925 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -2 864 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -8 957 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -34 560 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -41 239 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -30 518 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -17 820 |
| Egenandel forsikring | -20 000 |
| Kostnader dugnader | -4 195 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-179 190** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -56 152 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-56 152** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Leie parkerinsplasser | -103 010 |
| Lokalleie | -400 |
| Verktøy og redskaper | -19 693 |
| Driftsmateriell | -908 |
| Lyspærer og sikringer | -4 015 |
| Vaktmestertjenester | -228 252 |
| Renhold ved firmaer | -33 806 |
| Andre fremmede tjenester | -14 690 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -3 160 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -7 533 |

| | |
|---|---|
| Andre kontorkostnader | -205 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -31 355 |
| Bank- og kortgebyr | -3 231 |
| Velferdskostnader | -7 027 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-457 285** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 162 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 13 315 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 224 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 15 749 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **31 450** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -46 714 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-46 714** |

**NOTE: 13**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**
**Gulvvaskemaskin**

| | | |
|---|---|---|
| Tilgang 2019 | 168 831 | |
| Avskrevet tidligere | -135 064 | |
| Avskrevet i år | -33 766 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **1** |
| | | |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-33 766** |

**NOTE: 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Viderefakturert kostnad | 2 443 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **2 443** |

**NOTE: 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
**OBOS-banken**
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 5 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2020 | -1 400 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 616 571 | |
| Nedbetalt i år | 253 047 | |
| | | -530 382 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-530 382** |

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.05.24
**Selskapsnummer:** 7955 **Selskapsnavn:** A3 Slottet Boligsameie

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.

# V E D T E K T E R

**for**

A3 Slottet Boligsameie org. nr. 921 867 905

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er A3 Slottet Boligsameie Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22.10.2018.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 66 boligseksjoner og 1 næringsseksjoneparkering på eiendommen gnr. 125, bnr. 458 i Ski kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder for næringseksjonen.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjonen er det fastsatt en vektet eierbrøk på 1000.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

## 4. Sameiets parkeringsplasser og boder

### 4-1 Organisering

Det er 117 innendørs parkeringsplasser som ligger i egen næringsseksjon (seksjon 67). Parkeringsplasser disponeres av eierne av garasjeanlegget. To eierandeler gir rett til en parkeringsplass i garasjeanlegget. Eierandelene tinglyses med realkobling til sameiet for de seksjonene som kjøper andeler. Parkeringsplasser på utendørs fellesareal er HC-plasser. Styret kan gi regler for bruk av plassene i fellesarealet.

Sameiets boder ligger i seksjon 67. Hver enkelt seksjon har en eierandel hver som gir rett til en bod. Eierandel til bod er tinglyst med realkobling til hver seksjon. Bodene fordeles av utbygger. Bodfordelingen kan bare endres dersom de berørte seksjonseierne sier seg enig.

Hver seksjon skal til enhver tid ha en eierandel med rett til bod. To eierandeler gir rett til en parkeringsplass i seksjon 67.

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

Det er kun eier av seksjon i sameiet som kan eie andel i parkeringsseksjonen. Unntak fra dette er utbygger frem til alle plassene er solgt.
P-plasser kan fritt disponeres og leies ut.

Eierandeler som gjelder rett til bod og som er tinglyst med realkobling til seksjon i sameiet, kan ikke avhendes fra seksjonen. Slike boder kan heller ikke leies ut. Boder som eies uten realkobling til eierseksjon kan leies ut (boder eiet av utbygger).
Eierandeler med rett til parkeringsplass som er tinglyst med realkobling til seksjonene kan fritt omsettes.
Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Ski kommune.

### 4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

### 4-4 Kostnader

Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
  andre kostnader.

### 4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

**4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### 6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

### 7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### 7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### 8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**8-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) 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, besluttes 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) 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 deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseiere.

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

**10-1 Forretningsfører**
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

**10-2 Regnskap og revisjon**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

**10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

**11 Diverse opplysninger**

**11-1 Definisjoner**
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

**11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

**11-3 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**11-4 Generelle plikter**
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

**11- 5 Rettigheter i eiendommen**
Seksjonseierne i naboeiendommen (A3d) har rett til å benytte felles kjørevei over sameiets eiendom. Retten kan ikke slettes eller avhendes.

# A3

# SLOTTET BOLIGSAMEIE

# HUSORDENSREGLER

**Rev. 06.04.2022**

**INNHOLDSFORTEGNELSE:**


| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **INNLEDNING** | **Side 3** |
| **2.** | **FORMÅL** | **Side 3** |
| **3.** | **BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE** | **Side 3** |
| 4. | **RO OG ORDEN** | **Side 3** |
| 5. | **VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN OG VED UTLEIE AV LEILIGHETEN** | **Side 4** |
| **6.** | **HEISBRUK** | **Side 4** |
| **7.** | **DYREHOLD** | **Side 4** |
| **8.** | **SKADEDYR** | **Side 5** |
| **9.** | **INNENDØRS FELLESOMRÅDER** | **Side 5** |
| **10.** | **UTVENDIG FELLESOMRÅDE** | **Side 6** |
| **11.** | **FASADE** | **Side 6** |
| **12.** | **TERRASSER OG BALKONGER** | **Side 7** |
| **13.** | **ANTENNEANLEGG** | **Side 7** |
| **14.** | **BODER** | **Side 7** |
| **15.** | **GARASJE/PARKERING PÅ FELLESAREALER** | **Side 7** |
| **16.** | **GJESTEPARKERING** | **Side 8** |
| **17.** | **LADING AV EL-BILER** | **Side 9** |
| 18. | **UTLEIE AV GARASJEPLASS** | **Side 9** |
| **19.** | **AVFALLSHÅNDTERING** | **Side 9** |
| **20.** | **HELSE-, MILJØ OG SIKKERHET I BOLIGSAMEIET** | **Side 10** |

## 1.INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Husordensreglene fastsettes av årsmøtet og forvaltes av styret i sameiet.

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter som ligger på Vibbo, tema «Vedtekter», og beboerne er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av dem som gis adgang til leiligheten.

## 2. FORMÅL

Ordensreglene fastsetter hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i A3 Slottet. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt, og ved at alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre, og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som årsmøtet og styret gir. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg og uteområder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler.

## 3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboer kontakte styret. Klager skal være skriftlige og sendes styret på epost, a3slottet@styrerommet.no. Klagene skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelses av ordensreglene og/eller vedtektene. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel/orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i A3 slottet forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner, §§ 38 og 39 (jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13).

## 4. RO OG ORDEN

Det skal være stille i perioden kl. 23.00-07.00. Ved større selskaper og fester som man regner med vil medføre støy etter kl. 23 skal naboer varsles.

Svært støyende arbeider (som f. eks. opp-pigging) skal varsles på forhånd. I tillegg skal arbeidene utelukkende utføres i normal arbeidstid mandag til fredag.

Ved bruk av radio, stereoanlegg e.l. inne i leilighet eller på veranda/balkong må lydnivå ikke sjenere øvrige beboere.

## 5. VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN OG VED UTLEIE AV LEILIGHETEN

Nye eiere/beboere skal ta kontakt med styret for informasjon om Vibbo (et digitalt kommunikasjonsverktøy forvaltet av OBOS, som er sameiets forretningsfører). Vibbo vil være primærkilden for kommunikasjon mellom beboerne og styret. Her skal man registrere seg med kontaktinformasjon på aktuell leilighet. Ved slik registrering vil styret få oversikt over hvem som til enhver tid bor i hvilke leiligheter i sameiet. På denne måten får styret også gitt nye beboere tilgang til garasjeanlegget.

Alle leiligheter er merket med H–nummer. Disse numrene samsvarer med nummer på postkassene ved inngang 174 og 192. På innsiden av hver enkelt postkasse er det en lang plastlomme hvor man legger inn navn på beboere (Type DYMO). Det er ikke tillatt å sette opp egne navneskilt på utsiden av egen postkasse.

Ved utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om Vedtekter og Husordensregler for A3 slottet. Leiekontrakten må henvise til Husordensreglene og til husleieloven. Vedlikeholdsplikten som gjelder både utleier og leietaker bør inkluderes i leiekontrakten. Ref. §5-3 i husleieloven, 2.ledd, som lyder: *"Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslokkingsutstyr. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis ikke annet er avtalt"*

## 6. HEISBRUK

Heisanlegget er et stort gode, men kostbart i drift og vedlikehold. Heisene må derfor ikke misbrukes av barn eller voksne. Heisene er direkte koblet til en alarmsentral, som kan ringes opp fra den enkelte heis.

Heisdørene skal ikke blokkeres. Hvis heisdørene holdes åpne grunnet flytting e.l. i lengre enn 1 min går heisen i dvale og kan ikke betjenes. Heisen må da resettes av autorisert/instruert personell.

Ved generell heisstopp, eller dersom heisen er gått i dvale som nevnt over, skal styret kontaktes.

NB! Heisene skal ikke brukes ved brann!

## 7. DYREHOLD

Dyreeiere bes ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasser. Det er montert søppelkasser ved lekeplass, på fasadevegg ved hjørnet av A3A og utenfor A3C. Det er montert beholder med nye hundeposer på fasadevegg ved hjørnet av A3A.

## 8. SKADEDYR

Den enkelte eier/beboer har ansvar for å holde boligen fri for skadedyr.

*Skjeggkre og sølvkre* livnærer seg på ulike organiske stoffer som de finner i **papirbasert** materialer (typisk pappkartonger), bygningsmateriale, støv og smuler. Pappesker er veldig ofte hovedårsaken til innførsel av disse skadedyrene. Det anbefales derfor at man **pakker ut nye ting ute og kaster emballasjen så raskt som mulig.**

Boligsameiet er forsikret gjennom Norsk Hussopp Forsikring, som dekker behandling for bekjempelse av skjeggkre. Det er en egenandel for boligsameiet på kr 10.000 for slik behandling.

Har uhellet likevel oppstått plikter eier/beboer å **informere styret** om dette snarest mulig på a3slottet@styrerommet.no. I tillegg er det en del en selv kan gjøre for å redusere problemet:

- Sett ut lim-feller for å finne ut hvor i boligen de bor, og raskt stadfeste funn, samt for å redusere antall skjeggkre
- Støvsuge ofte for å fjerne mattilgang
- Fjerne mulige gjemmesteder ved f.eks. å reparere gulvbelegg, løse fuger og tette langs lister
- Skjeggkre tåler tørrere forhold enn sølvkre, likevel kan reduksjon av fuktige forhold i boligen hjelpe

For å unngå invasjon av *rotter og mus* skal ikke matavfall plasseres i svalganger utenfor leiligheter eller ved siden av avfallsbrønnene (ref. pkt. 19). Dyrefor eller mat som blir liggende ved husvegg, plen eller i busker tiltrekker seg mus og rotter. Mat skal heller ikke legges i blomsterkasser eller på veranda/terrasser. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på borettslagets eiendom, med unntak av egne husdyr.

## 9. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Hovedinngangsdørene og dørene inn til garasjen skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Av hensyn til renhold og generell adkomst til fellesarealer er det ikke anledning til å oppbevare gjenstander i inngangsparti, trappeoppganger eller i øvrige fellesanlegg.

Det er ikke tillatt å oppbevare avfall utenfor leilighetenes inngangsdører.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

Si ifra til styret på a3slottet@styrerommet.no hvis skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje ikke blir utbedret, eller ved behov for å klage på renhold og lignende.

Skader forårsaket av den enkelte beboer skal varsles til styret. Styret, i samarbeid med beboeren, bestemmer hvordan skaden best skal utbedres. Reparasjonskostnadene belastes beboeren som har forårsaket skaden.

## 10. UTVENDIG FELLESOMRÅDE

Ved bruk av utvendig fellesområde må det vises hensyn slik at ingen blir unødvendig forstyrret, og at beplantning, lekeapparater o.l. ikke blir ødelagt.

Vær behjelpelig med å holde området ryddig og rent. Bruk oppsatte søppelkasser.

Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplassen/inngangspartiet, unntatt for av- og pålessing. Se også pkt. 11.

Det er ikke tillatt å vaske bil eller andre tyngre kjøretøyer, båter etc. på vårt område. Dette er i henhold til kommunale regler.

Seksjonseiere har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, estetikk, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal (typisk balkonger og terrasser) uten forhåndsgodkjenning av styret eller årsmøtet. Dette gjelder alle installasjoner, herunder:

- Oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning eller lignende.

Dette følger av sameiets vedtekter § 3-1, pkt. 5.

## 11. FASADE

Markiser og annen solskjerming kan settes opp i.h.t. bestemmelser etablert av styret. For å skape et enhetlig og harmonisk uttrykk har styret vedtatt at utvendige markiser skal være i fargespekteret ensfarget lys grå til sort. Utvendige ZIP screens skal ha sort ramme og mørk grå eller sort duk. Innvendig screens kan ha valgfri farge.

Vindusrammer, tak, stolpe og vegger på balkonger eller terrasser skal kun males i angitte fargekoder, det vil si tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i boligpermen og på Vibbo, tema «Fargekoder».

## 12. TERRASSER OG BALKONGER

Ikke rist tekstiler (tepper mv.) ut fra balkongen/terrassen.

Elektrisk- og gass-grill er tillatt. Kullgriller, eller engangsgriller, tillates ikke på grunn av brannfare.

Det er ikke tillatt å sende fyrverkeri ut fra balkonger. Bruk av fyrverkeri skal ikke skje i nærheten av bygningsmassen.

## 13. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse eller vegg er ikke tillatt. Det vil bli fjernet.

## 14. BODER

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander der.

## 15. GARASJE/PARKERING PÅ FELLESAREALER

Døren inn til garasjen skal alltid være låst.

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Det er trangt, og man må holde lav fart.

Garasjen er ikke et oppholdssted eller lekeområde for barn og unge.

Det er forbudt å lagre brannfarlige væsker eller varer i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til brannfarlig arbeide av noe slag.

Etter vedtak på årsmøte 2020 er det montert overvåkningskameraer i garasjeanlegget. Disse er rettet mot dører og port som leder til garasjeanlegget fra inn- og utsiden. Hensikten er å sikre beboernes verdigjenstander mot tyveri og hærverk. Overvåkingen skjer i tråd med de anbefalinger og retningslinjer gitt av Datatilsynet, bl.a. når det gjelder personvernet til den enkelte beboer.

Etter vedtak på årsmøtet 2020 har sameiet inngått avtale med parkeringsselskapet P-service som skal håndheve sameiets parkeringsbestemmelser. Parkeringsbestemmelsene fremgår av skilting som opplyser om hvilke regler som gjelder hvor på vårt område.

Følgende punkter oppsummerer disse i korte trekk:

- Ingen **beboere** kan parkere på gjesteparkering. Da blir man bøtelagt for feilaktig parkering.
- **Ingen** kan parkere på sidene eller på baksiden (ved postkasser) av byggene. Da blir man også bøtelagt.
- På baksiden er det tillatt med av- og pålessing av bil og for syketransport e.l.

  Det er dog ikke lov til å la bilen stå forlatt og lukket i mer enn 6 min på sidene og på baksiden. Dette er regulert i trafikkparkeringsloven, som parkeringsselskaper er pålagt å følge.

  Ved av- og pålessing som krever lenger tid en 6 min.: For eksempel ut/inn-flytting, møbel- og markise-leveranser o.l. er det viktig å tilkjennegi at det foregår lossing, f.eks. ved å la dørene/bakdørene stå åpne, slik at det tydelig kommer frem at det foregår lossingsarbeider.

Av- og pålessingsområdet er definert som asfaltert område på baksiden. Ingen biler skal bevege seg inn på belegningssteinen på bakkenivå under svalgangene. Dette området er kun for gangtrafikk og er ikke egnet for tunge kjøretøyer av noe slag.

## 16. GJESTEPARKERING

Kun gjester kan benytte seg av merkede gjesteparkeringer i garasjen. Alle gjester (inkl. håndverkere) som skal parkere på gjesteparkeringer må bli registrert av den beboer som får besøk. Registreringen gjøres på nettet til P-service:

www.gjest.pservice.no
Bruker: A3
Passord: Boligsameie

Her kan man velge mellom 6 timers parkering (typisk for besøk av eksempelvis håndverkere/helsepersonell/hjemmetjenesten/vaskehjelp/venner og familie etc.) eller 3 dager for lengre besøk.

6 timers parkering kan legges inn flere ganger etter hverandre på samme gjestebil.
3 døgns parkering kan legges inn 1 gang på samme bil. Når 3 døgn er utløpt får denne bilen 3 døgns karantene før den kan legges inn igjen.

Beboere i sameiet har også mulighet til å søke styret om parkering på gjesteparkering lengre enn 3 dager dersom de får besøk som varer ut over denne perioden. Slik søknad må sendes styret på e-post minimum 3 virkedager før forventet besøk.

## 17. LADING AV EL-BILER

I henhold til Eierseksjonslovens §25a har alle eiere/beboere i A3 Slottet Boligsameie rett til å installere ladepunkter på sine parkeringsplasser i garasjen.

Infrastruktur for ladesystemet i vår garasje (Zaptec) er etablert av firmaet Elaway. Anlegget er tilknyttet vårt elektriske hovedsikringssystem, men med egne målere som er direkte knyttet til Elaway. Sameiet leier denne infrastrukturen av Elaway.

Beboere som ønsker ladepunkt på sin parkeringsplass, skal/må kobles til dette ladesystemet. Beboer må selv bestille ladepunkt direkte hos Elaway på deres boligportal: https://consumer.elaway.io/ . Her legger man inn «A3 Slottet Boligsameie», og kan velge om man vil kjøpe eller leie ladepunkt. Avtale som gjøres med Elaway er direkte mellom beboer og Elaway og inkluderer strømforbruk for ladepunktet. Dvs at strømforbruk belastes beboer direkte fra Elaway.

Lading av el-biler skal i størst mulig grad skje i tidsrom der elforbruket i sameiet er lavest, dvs. mellom kl. 2000 – 0900. Spesielt skal dette tas hensyn til ved høytider.

## 18. UTLEIE AV GARASJEPLASS

Det er anledning til å leie ut garasjeplass, men p.g.a. adgang til garasjeanlegget skal garasjeplass primært leies ut til øvrige beboere i A3 Slottet.

Ved utleie av garasjeplass gjelder følgende:

- Kunngjøring om ledig garasjeplass skal gjøres på oppslagstavle ved heiser i 1.etg.
- Styret skal varsles om ny leietaker av garasjeplass.
- Ved eventuell ekstern utleie plikter utleier å gjøre ekstern leier kjent med husordensreglene, med spesiell vekt på det som gjelder for garasjeanlegget.

## 19. AVFALLSHÅNDTERING

Restavfall og papir kastes i avfallsbrønner. Det er ikke tillatt å oppbevare avfall utenfor inngangsdørene eller andre steder på fellesarealet.

Dersom avfallsbrønnene blir fulle skal det **ikke plasseres søppel ved siden av avfallsbrønnene**. Man må da selv ta vare på sitt eget søppel frem til avfallsbrønnene blir tømt, eventuelt dra til gjenvinningsanlegg med søppelet.

Større pappkartonger e.l. skal **ikke** kastes i avfallsbrønn for papir og papp. Disse må fraktes til gjenvinningsanlegg.

Søppelkassene på gårdsplassen og på fasadeveggene skal **ikke** brukes til å kaste husholdningsavfall.

Glass og metall skal kastets i glasscontainer som er utplassert ved A1/A2. Denne glasscontaineren er felles for hele området. Se også tema «Avfall» på Vibbo.

Vis hensyn ved deponering av avfall.

**20. HELSE-, MILJØ OG SIKKERHET I BOLIGSAMEIET**

Vi ønsker å skape et *trivelig og sikkert bomiljø* for alle beboere, og det har alle eiere/beboere et medansvar for. Når det oppdages feil og mangler, f eks. på lekeplassen eller lekeplassutstyret, skader på fellesanlegg, lekkasjer, hærverk, uforsvarlig lagring av søppel og avfall, eller andre forhold som kan medføre skade på person eller bygninger meldes dette til styret på a3slottet@styrerommet.no.

Når det gjelder det *elektriske anlegget og utstyr* i fellesarealene er det styrets ansvar å påse at dette til enhver tid er i orden.

Eiere/beboere må selv sørge for at det innenfor leiligheten (sikringsskap, sikringer og sikringselementer) blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold. Styret har utarbeidet en sjekkliste som beboerne kan benytte for sin årlige kontroll. Denne sjekklisten ligger på Vibbo, under tema «HMS-Egenkontroll Beboer». Feil og mangler må rettes snarest, og det er eier/beboer som må dekke kostnadene ved reparasjon og vedlikehold.

Når det gjelder *brannvern og brannvernutstyr* skal alle leiligheter ha manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er eier/beboers ansvar å vedlikeholde og kontrollere dette utstyret. Det innebærer bl.a. årlig kontroll av pulverapparatet og evt. husbrannslange. Det er eier/beboers ansvar å utbedre feil eller mangler på brannvernutstyret i egen bolig.

Branninstruksen henger ved brannsentralen i oppgangene, og på Vibbo under tema «Brannalarm anlegg». Brannalarmsystemet i sameiet er direkte tilknyttet Brannvesenet, som vil bli varslet ved utløp av 3 minutter etter første branndeteksjon.