

ROMSÅS

# Ravnkollbakken 15



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 500 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

79/85 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

14343 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

3 986 285,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

7 873,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 476 789,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

15 613,-

BYGGEÅR

1972

# Din megler



## Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

[emir.resulbegovic@emera.no](mailto:emir.resulbegovic@emera.no)

+47 473 97 811

Jeg har vært aktiv som eiendomsmegler siden sommeren 2016 og har i denne perioden formidlet godt over 1000 hjem i og rundt Oslo. For meg handler eiendomsmegling om langt mer enn selve transaksjonen; det er drømmer som skal realiseres for både selger og kjøper. Det å bidra til at mennesker tar trygge og veloverveide valg i en av livets viktigste prosesser, er noe jeg er genuint opptatt av.

Mine holdninger til jobben og livet er synkrone. Jeg lever og ånder for eiendomsmegling og tar med meg verdifull erfaring fra en tidligere karriere i toppidretten. For meg er det ikke rom for andre prioriteringer enn familien og jobben. Det er dette fokuset som har gjort at jeg har klatret til toppen og i dag regnes som en av landets beste eiendomsmedglere. Når du velger meg, velger du fullt fokus hele veien.

Jeg jobber etter en enkel leveregel: Lykkes du, lykkes jeg.

Er du nysgjerrig på hvordan jeg tilfører verdi til ditt boligsalg? Klikk på kontaktknappen. Det kommer du ikke til å angre på.



## Deres nye hjem?

Velkommen til Ravnkollbakken 15,

Her får dere en lys, gjennomgående og romslig leilighet i byggets 4. etasje. Planløsningen er god med et stort oppholdsrom i åpen løsning, tre soverom, bad/vaskerom og en praktisk innvendig bod. Direkte utgang til en stor balkong på 12 m<sup>2</sup>, samt en sydvendt lufteveranda på 2 m<sup>2</sup>.

Rolig og attraktiv beliggenhet på Romsås, med kort vei til marka og flotte turmuligheter året rundt. Området har nærhet til offentlig kommunikasjon, butikker, servicetilbud samt skoler og barnehager.

- Fantastisk utsikt mot Oslofjorden og marka
- Baderom/vaskerom pusset opp i regi av brl 2021
- Tv, internett og varmtvann inkl.
- Garasjeplass med mulighet for lader
- To boder, én i kjeller og én i utvendig bodhus
- Barnevennlig i et rolig og tilbaketrukket nabolag
- Veldrevet brl





















# INNSENDIG BOD





# BALKONG MED UTSIKT









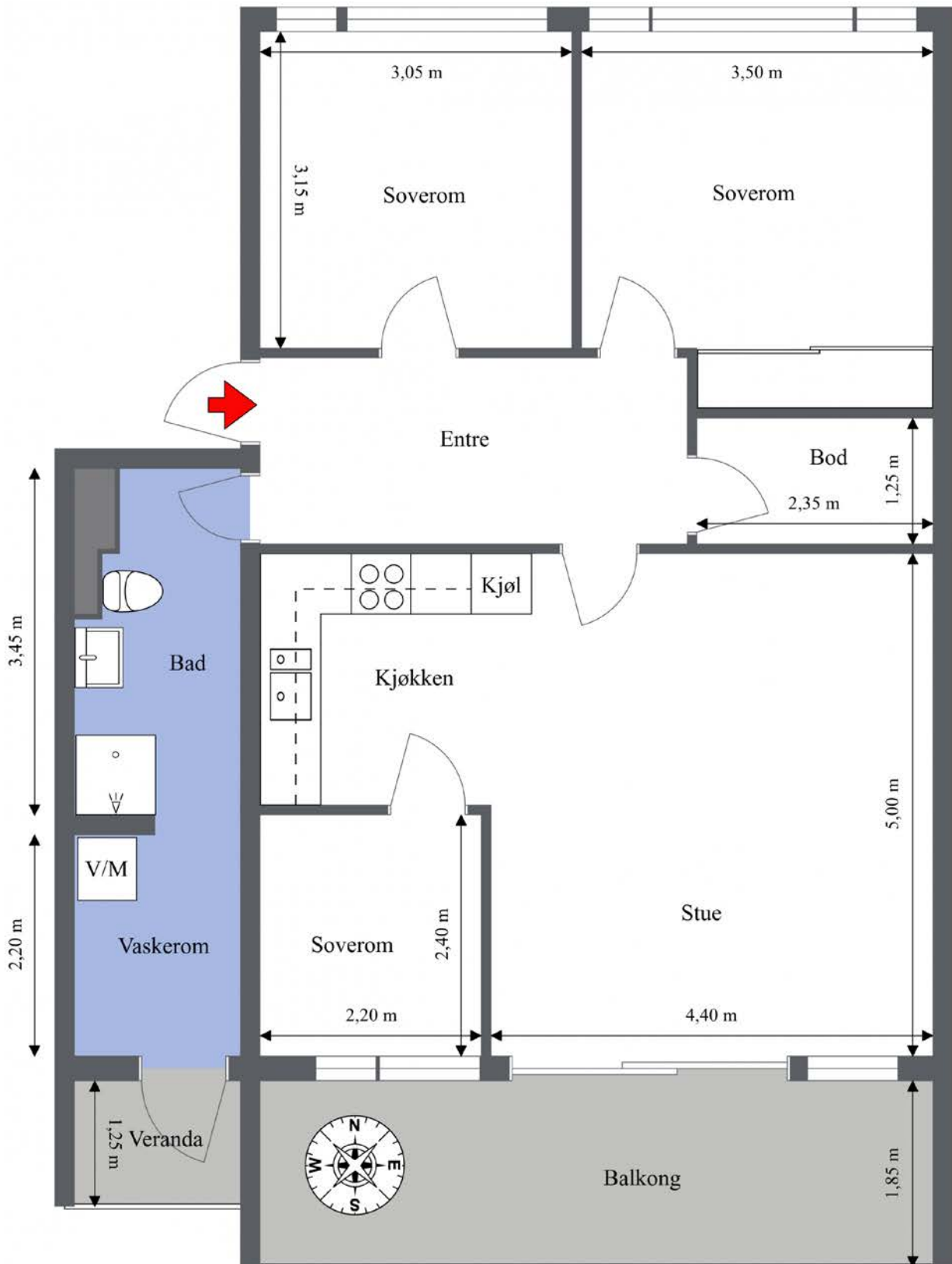




# Plantegning



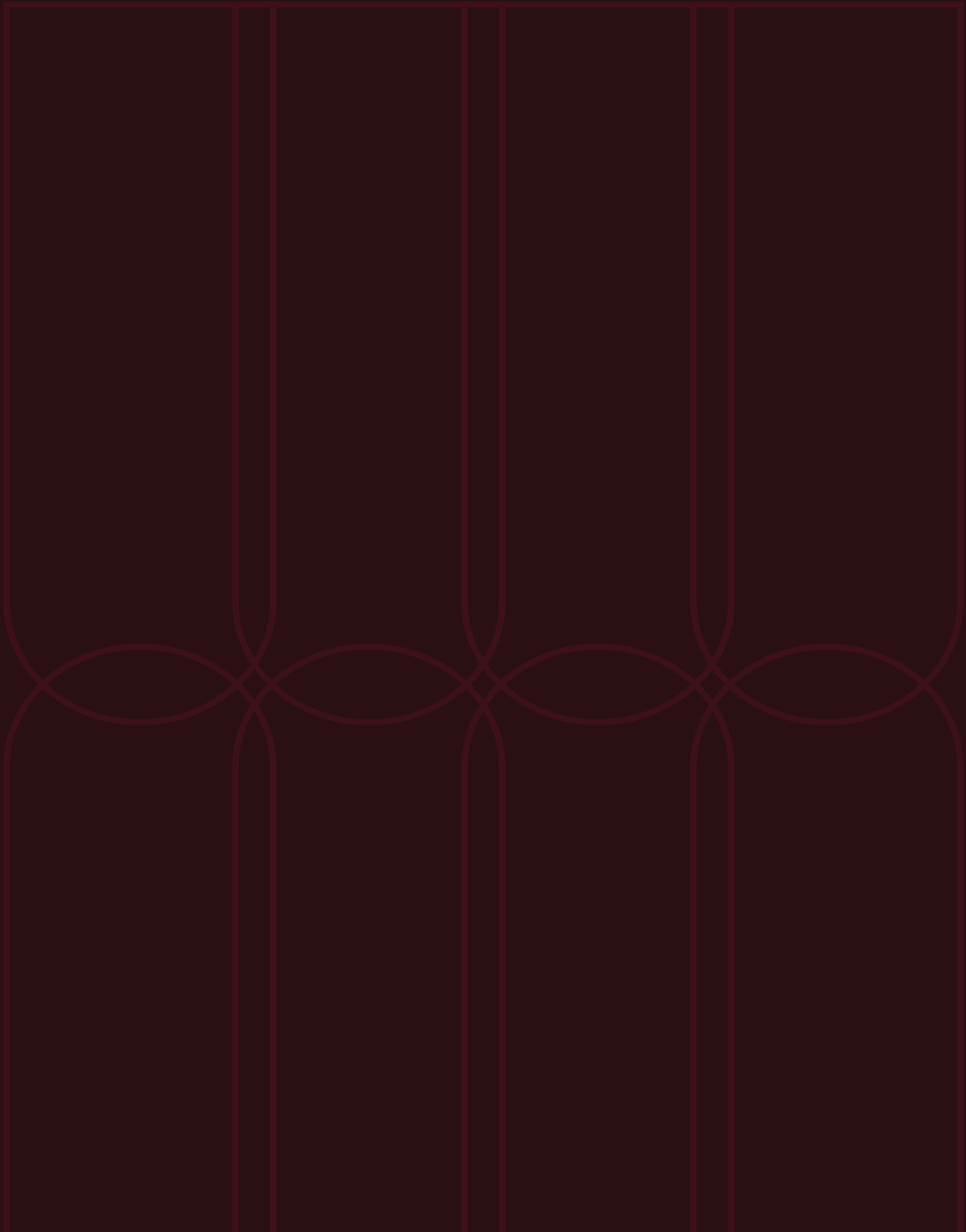
Ravnkollbakken 15, Inr 4023



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

RAVNKOLLBAKKEN 15

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 500 000

## Omkostning kjøper

3 500 000 (Prisantydning)

476 789 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 976 789 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
9 496 (Omkostninger totalt)

-----  
3 986 285 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 986 285

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 873,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Tv, internett, varmtvann, garasje plass, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, forretningsfører, felles byggforsikring, drift og vedlikehold mm.

## Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelisterne. <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

## Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

## Fellesgjeld

Kr 476 789 pr. 15.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: Husbanken

Lånenr.: 11451595-30

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 0,00%

Restsaldo 0,00

Innfrielsesdato: 01.01.2026

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 2

IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11451595-20

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 0,00%

Restsaldo 0,00

Innfrielsesdato: 01.01.2026

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 2

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207838756

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 30 245 524,00

Andel fellesgjeld: 91 192,23

Innfrielsesdato: 30.09.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207984108

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 97 703 726,00

Andel fellesgjeld: 294 581,71

Innfrielsesdato: 29.02.2060

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208142593

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,79%

Restsaldo 914 967,00

Andel fellesgjeld: 2 757,14

Innfrielsesdato: 30.05.2048

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208457810

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 29 269 055,00

Andel fellesgjeld: 88 257,92

Innfrielsesdato: 30.12.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld kr 476 789,- pr. 15.04.2026.

## Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Borettslaget har fellesavtale gjennom Telia inkludert i husleien.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader vil det påløpe kostnader som strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 15 613 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 118 260 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 473 038 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Velkommen til Ravnkollbakken 15, et hjem som kombinerer det beste fra to verdener: umiddelbar nærhet til marka og en effektiv reisevei til sentrum. Området er stille og tilbaketrukket, med et lavt støynivå, samtidig som det er en del av et etablert og barnevennlig nabolag. Dette er et ideelt utgangspunkt for deg som setter pris på både aktive naturopplevelser og en enkel hverdag.

Hverdagslivet på Romsås er praktisk og familieorientert. Med Tiurleiken skole kun et par minutters gange unna, og flere barnehager som Tiurleiken barnehage i nærmiljøet, er logistikken for barnefamilier svært enkel. For dagligvarehandelen ligger Kiwi Romsås og Romsås Senter med apotek bare en kort spasertur unna. Grorud Senter og Coop Extra er også lett tilgjengelig for et utvidet servicetilbud.

For den aktive byr området på rike muligheter. Rett utenfor døren har du Oslomarka med sine utallige turstier for fotturer om sommeren og skiløyper om vinteren. I tillegg finnes det flere lokale aktivitetstilbud, som aktivitetshallen ved Tiurleiken skole, treningssenteret Fresh Fitness og populære Romsås Bad med svømmebasseng og badstue. Grorud Sportssenter er også bare en kort tur unna.

Kommunikasjonsmulighetene er utmerkede. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til Romsås T-banestasjon, hvor linje 4 og 5 tar deg direkte til Oslo sentrum på litt over 20 minutter. Det er også gode bussforbindelser i området, og Grorud stasjon med

L1-toget er lett tilgjengelig. For lengre reiser er det en effektiv kjøretur til Oslo lufthavn Gardermoen på rundt 30 minutter.

## Parkering

Det medfølger en fast garasjeplass med leiligheten. De som disponerer plass i garasjehuset kan bestille ladeboks (Garo) til sin plass fra Enviro Elektro. Det tillates ikke andre typer ladebokser.

## Adkomst

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

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 14343 m<sup>2</sup>

Borettslagets uteområder er bilfrie og består av lekeplasser, frukttrær, ballplass og grillplass.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen datert 1974.

### Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er etablert et nytt soverom i stue iht originale tegninger.

## Innhold

### Areal

BRA - i: 79 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 85 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

#### Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

#### Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> bod.

4. etasje

BRA-i: 79 m<sup>2</sup> entré, stue og kjøkken i åpen løsning, bad/vaskerom, tre soverom og innvendig bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

14 m<sup>2</sup> sydvendt balkong fra stue på 12 m<sup>2</sup>, og en sydvendt lufteveranda fra kjøkken på 2m<sup>2</sup>.

### Bodhus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> bod.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Takhøyde 2.45m rom med nedsenket himling 2,35m.

# Standard

Entré - velkommen hjem!

Bak inngangsdøren blir dere møtt av en lys entré med gode muligheter for å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. I enden av entreén ligger en praktisk bod med ytterligere lagringsplass.

Stue og kjøkken i åpen løsning

Stuen er av god størrelse med plass til både sofagruppe og spiseplass. Store vinduer gir godt med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. På gulvet er det lagt en moderne laminat.

Kjøkkenet med innredning bestående av profilerte skapfronter og benkeplate i eik. Porselen oppvaskkum med armatur, samt integrert stekeovn og induksjonstopp. Flislagt felt mellom benk og overskap gir et tidløst uttrykk.

Det er ikke montert waterguard eller komfyrvakt.

Baderom og vaskerom

Baderom med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet ble modernisert i borettslagets regi i 2021 og holder en moderne standard. Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, servant med skuffeinnredning samt vegghengt toalett med innebygget susterne. Det er opplegg for vaskemaskin, og baderommet har avtrekk tilkoblet byggets felles ventilasjonsanlegg.

Hovedsoverom

Stort hovedsoverom med plass til dobbeltseng og nattbord, samt god lagringsplass i en integrert garderobe.

Soverom 2 og 3

Soverom 2 og 3 har gode størrelser som gir plass til både seng, oppbevaring og arbeidsplass ved behov. Rommene gir boligen en fleksibel planløsning og kan enkelt brukes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger, samt kjøleskap og vaskemaskin som nevnt ovenfor.

Innbo og løsøre: Løsøre som følger med:

- TV
- Vaskemaskin fra Miele
- Kjøleskap fra Samsung
- Stort speil

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Det var totalreovering av badrommet.

Arbeidet er utført via Obos.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
Ja, arbeidet ble gjort i helle Tiurleiken borettslaget.

Er arbeidet byggemeldt?  
Ja, all informasjon om arbeidet er hos Tiurleiken borettslaget.

## Byggemåte

Boligblokker med 6 og 9 etasjer og adkomst fra gangveier til felles trapperom. 1/2 etasje opp til 1. etasje. Grunnmur i støpt betong. Støpte etasjeskillere og støpt kjellergulv. Støpt betong i bærende konstruksjoner og utfyllende fasader i bindingsverk utvendig kledd med trepanel ved balkonger. Yttervegger etterisolert og forblendet med spekkmurt gul teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke tekket med folie/platetekking. Støpte trapper belagt med terrazzo og malte Lecaelementer på vegger mellom etasjer. Eiendommen har personheis.

Vinduer  
Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Dører  
Entredør fra byggeår.  
Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Balkong og lufteveranda  
Adkomst til sydvendt balkong fra stue på 12 m<sup>2</sup>, og en sydvendt lufteveranda fra kjøkken på 2 m<sup>2</sup>.  
Rekkverks høyde målt til 1,15m.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig > Vinduer

Bygningsdelen er nå 25-30 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

- Utvendig > Dører

Døren mangler brann- og lydklassifisering, og er over 50 år gammel, noe som innebærer økt risiko for redusert brann- og lydisolasjon samt svekket funksjon. Det anbefales å vurdere utskifting av døren for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet og komfort.

- Utvendig > Balkongdør

Døren er nå 25-30 år gammel og anbefalt brukstid er snart overskredet.

- Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert Water-guard eller komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Det er tegn på avvik i branncelleinnådeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift  
Entredøren mangler brann- og lydklassifisering, noe som innebærer økt risiko for redusert brann- og lydisolasjon samt svekket funksjon.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lagt i forhold til dagens krav

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk. Dette skal vurderes opp mot dagens krav. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,20 m.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Ravnkollbakken 15, 0971 OSLO

Gnr. 96, bnr. 61, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune. Andelsnr. 211 i Tiurleiken Borettslag med orgnr. 951081728

### Selger

Audrius Boguslauskas

### Borettslag

Tiurleiken Borettslag

Organisasjonsnummer: 951081728

Andelsnummer: 211

Tiurleiken Borettslag sto ferdig våren 1972. Borettslaget omfatter 332 leiligheter. 206 fire-roms, 68 tre-roms og 58 to-roms. Alle tre- og fire-romsleilighetene har balkong og luftbalkong, samt kjellerbod. Alle leilighetene har

utebod.

Våren 2000 avsluttet borettslaget en omfattende fasaderehabilitering hvor man etterisolerte, samt skiftet ut alle vinduer og dører på ytterveggene. Alle balkongene fikk nye fronter, og markiser ble montert til alle.

Tiurleiken Borettslag er deleiere av samvirkeforetaket Romsås Vaktmestersentral, som leverer vaktmestertjenester til boligselskapet.

Høsten 2021 sluttførte borettslaget rør og våtroms-rehabilitering av samtlige bad og vaskerom. Felles varmtvann ble også etablert.

Det er varmekabler i asfalt på gangveier i helninger, slik at disse er isfrie om vinteren.

Grendehuset Tiurstua

Borettslaget har et utleielokale med plass til 45 gjester. Grendehuset kan leies av andelseierne til ulike arrangement. Se mer om dette på Vibbo.

Forretningsfører: Obos forkjøp

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 3087500

Husdyr: Reglene for dyrehold gjelder dyr i både eierforhold og pensjon. Brudd på disse reglene er å anse som brudd på husordenen, og vil føre til at vedkommende eier blir nektet dyrehold. Det er ikke tillatt med mer enn to dyr (hund/katt) per leilighet. Det er ikke tillatt å drive med noen form for oppdrett av dyr.

Alle former for dyrehold må godkjennes av styret før anskaffelsen. Dette gjelder også hvis beboer skal ha dyr i pensjon. Søknad om dyrehold, eller hvis beboer skal ha dyr i pensjon, skal sendes styret for godkjenning. Behandlingstid for slike søknader er ca. 3 uker.

Se mer informasjon om dyrehold i husordensreglene.

**Forkjøpsrett:** Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget, ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent.

**Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger:** Borettslaget hadde samlede driftsinntekter på ca. kr 27,2 millioner i 2024, hovedsakelig fra innkrevde felleskostnader. Driftskostnadene utgjorde ca. kr 16 millioner, hvor kommunale avgifter, drift og vedlikehold samt finanskostnader representerer de største utgiftspostene. Årsresultatet for 2024 ble positivt med et overskudd på ca. kr 3,94 millioner, mot ca. kr 3,38 millioner året før. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

## Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i prospektet.

## Energiklasse

D

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på bad.

Selger informerer om et strømbruk på ca. 700 kr på sommerstid og 1100 kr vinterstid.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside. Det går en offentlig gang- og sykkelsti over borettslagets eiendom.

## Tinglyste heftelser

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

## Vei, vann og avløp

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

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

## Radonmåling

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

## Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

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

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

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

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

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

#### Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

#### Slitasje og bruk

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

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

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

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Hvitvasking

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

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

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

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 42 500,00  
 Grunnpakke bolig info\*\* kr 6 000,00  
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00  
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00  
 Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00  
 Eierskiftegebyr kr 6 725,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 122 375,00  
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

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

## Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic  
 Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner  
[emir.resulbegovic@emera.no](mailto:emir.resulbegovic@emera.no)  
 Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen  
 Eiendomsmegler  
[marthe.holt.jensen@emera.no](mailto:marthe.holt.jensen@emera.no)  
 Tlf: 906 33 227

## Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic  
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner  
emir.resulbegovic@emera.no  
Tlf: 473 97 811

## Meglerforetaket

Emera No2 AS  
Organisasjonsnummer 934963407  
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

18.05.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

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

RAVNKOLLBAKKEN 15

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260128	
Selger 1 navn	
Audrius Boguslauskas	
Gateadresse	
Ravnkollbakken 15	
Poststed	Postnr
OSLO	0971
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260128

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AB

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det var totalrenovering av badrommet.
Arbeid utført av	Obos

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Arbeidet ble gjort i helle Tiurleiken borettslaget.
-------------	-----------------------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Alt informasjon om arbeidet er hos Tiurleiken borettslaget.
-------------	-------------------------------------------------------------

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

Initialer selger: AB

2

Document reference: 02260128

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).


- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Audrius Boguslauskas	fe694cc6531f727acdc3d5 f567851c8e62d7cc87	30.04.2026 05:55:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260128

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

 Ravnkollbakken 15, 0971 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 96, bnr. 61

 Andelsnummer 211

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 15467-3005

Eiendomsverdi ref nr: CY1030

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

### Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet og vedlikeholdt borettslag med bygningsmasse oppført på 1970 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter og hvor fortløpende vedlikehold gjøres. Blant annet ble alle badrom rehabilitert i felles regi i 2021.

Blokken er bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført og rehabilitert. Derfor kan standard avvike fra dagens strengere krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering osv.

Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong og har bortsett fra modernisert badrom kjøkkeninnredning fra 2014.

Tilstandsanalysen har avdekket noen symptomer svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 2 og TG 1. TG2 er for gitt pga alder på entredør, balkongdører, vinduer og fordi det ikke er montert komfyrvakt og water-guard på kjøkken.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

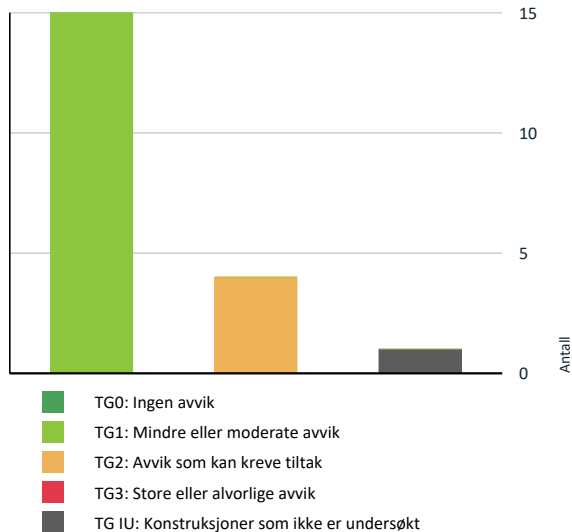
### Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Det er etablert et nytt soverom i stue iht originale tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinnledning ut ifra dagens byggetekniske forskrift. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Oppsummering av avvik

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

## Andelseilighet i boligbygg med flere boenheter

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)



Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Bygning tatt i bruk ifølge Norges  
Eiendommer.

## UTVENDIG

### Felles bygningsmasse

#### Beskrivelse

Boligblokker med 6 og 9 etasjer og adkomst fra gangveier til felles trapperom. 1/2 etasje opp til 1. etasje. Grunnmur i støpt betong. Støpte etasjeskillere og støpt kjellergulv. Støpt betong i bærende konstruksjoner og utfyllende fasader i bindingsverk utvendig kledd med trepanel ved balkonger. Yttervegger etterisolert og forblendet med spekkmurt gul teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke teknet med folie/platetekking. Støpte trapper belagt med terrazzo og malte Lecaelementer på vegger mellom etasjer. Eiendommen har personheis. Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 1999      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av trevindu med isolerglass er 20 - 40 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen er nå 25-30 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Entredør fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Original entredør dør uten brann og lyd klassifisering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren mangler brann- og lydklassifisering, og er over 50 år gammel, noe som innebærer økt risiko for redusert brann- og lydisolasjon samt svekket funksjon.

Det anbefales å vurdere utskifting av døren for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet og komfort.

### TG 2 Balkongdør

#### Beskrivelse

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 1999      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for balkongdører er på ca. 30-40 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren er nå 25-30 år gammel og anbefalt brukstid er snart overskredet

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Adkomst til sydvendt balkong fra stue på 12m<sup>2</sup>, og en sydvendt luften veranda fra kjøkken på 2m<sup>2</sup>. Rekkverks høyde målt til 1,15m.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Oppholdsrom med laminat på gulvene, malte mur og platekledde vegger og nedsenket himling med malte plater på kjøkken. Førøvrig malte betonghimlinger. Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Hvite formpressede dører med hvite karmen.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Baderom med flislagte overflater og varmekabler. Baderom ble modernisert i borettslagets regi i 2021.

**Årstall:** 2021      **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Flislagte vegger og malte plater i tak.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 20/20 fliser med fall mot sluk plassert i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er montert membran og to plastsluk med klemring på bad.



## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinneordning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget susterne. Opplegg for vaskemaskin.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk fra badetrom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med profilerte skapfronter, eik benkeplater, porselen oppvaskum og et greps armatur. Integriert stekeovn med induksjon koketopp. Fliser mellom benk og overskap. Ikke montert Water-guard og komfyrvakt.

Årstall: 2014

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert Water-guard eller komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Det er krav om at komfyrvakt skal monteres i kjøkkenet som er satt inn etter 2010, men kravet gjelder dersom det legges opp ny kurs til komfyr/platetopp. Selv om det ikke er krav om ettermontering i eldre boliger, anbefales det sterkt, da komfyrrann er den hyppigste årsaken til boligbrann.

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator over koketopp tilkopledd felles anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2021 samtidig med våtromsrehabilitering.

Vannrør i leiligheten lagt som rør i rør system (PEX rør) og fordelingskap med stoppekran plassert på bad.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2021 samtidig med våtromsrehabilitering.

Årstall: 2021

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon med mekanisk avtrekk i leiligheten med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Friskluftstilførsel fra ventiler i vegg/vinduer. Styres fra ventilator på kjøkken.

## 1 TG 1 Oppvarming

### Beskrivelse

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på bad.

## 1 TG 1 Belysning

### Beskrivelse

Downlights montert i tak på bad og kjøkken.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, 40 Amp hoved sikringer, 3x10, 6x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.**

# Tilstandsrapport



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtেকnisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtেকniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Entredøren mangler brann- og lydklassifisering, noe som innebærer økt risiko for redusert brann- og lydisolasjon samt svekket funksjon. Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk. Dette skal vurderes opp mot dagens krav. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,20 m

#### Konsekvens/tiltak

Det bør etableres eller dokumenteres tilfredsstillende brann- og lydklassifisering av entredøren for å sikre tilstrekkelig brann- og lydisolasjon. Manglende klassifisering medfører økt risiko for spredning av brann og røyk, samt redusert lydisolasjon mellom brannceller.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

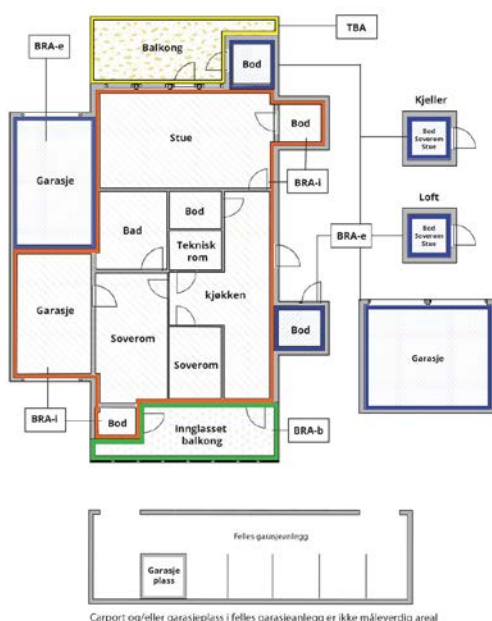
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

### Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	79			79	14
Kjeller		2		2	
Bodhus		4		4	
<b>SUM</b>	<b>79</b>	<b>6</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bod, soverom 3		
Kjeller		Bod	
Bodhus		Bod	

### Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.  
Takhøyde 2.45m rom med nedsenket himling 2,35m.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Det er etablert et nytt soverom i stue iht originale tegninger.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Audrius Boguslauskas	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	96	61		0	14343.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ravnkollbakken 15

### Hjemmelshaver

Tiurleiken Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4023/TIURLEIKEN BORETTSLAG	951081728	4023	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99	Audrius Boguslauskas

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel felleformue	Andel fellesgjeld
211	100	18 900	15 613    31.12.2025	483 918    31.12.2025

## Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	33 200
Omløpsmidler:		3 975 819 Samlet innskuddskapital:	654 800
Kortsiktig gjeld (-)	-	2 700 690 Langsiktig gjeld (+):	+ 133 063 269
Disponible midler:		1 275 129 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	133 718 069

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

4 roms borettslagsleilighet beliggende på Romsås i et veletablert blokkbebygget boligstrøk. Kort vei til skole, offentlige kommunikasjonsmidler og forretningscenter. Idrettsplass, badeplass og marka med gode turmuligheter liggende i nærheten.

### Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Om tomten

Store åpne opparbeidede fellesarealer med store plenarealer, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

### Boligopplysninger

Felleskostnader er for tiden kr. 7 873.- pr. mnd. Beløpet inkluderer felles forsikring, offentlige avgifter, nedbetaling av andel gjeld med renter, trappevask, kabel-tv og vaktmestertjeneste.

Pr. 31/12-2025 er andel av felles gjeld kr. 483 918.- og andel av formue kr. 15 613.- i borettslaget i følge forretningsfører.

### Parkering

Andelen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 4023 i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser og gjesteparkeringsplasser.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
if... Skadeforsikring AS	3087500			
<b>Kommentar</b>				
Fellespolise for borettslaget.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Årsmøte 2025 med regnskap for 2024.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende husleie, andelsnummer, andelseiere og forsikringsselskap oppgitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CY1030>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

EMERA NO2 AS  
Emera Oslo Øst v/Marthe Holt Jensen  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: marthe.holt.jensen@emera.no

Deres ref.: 02260128 . Vår ref.: 0376-1-4023

Dato: 15.04.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Tiurleiken Borettslag  
Organisasjonsnr: 951081728  
Andelseier: Boguslauskas, Audrius  
Leilighetsnummer: 4023  
Adresse: Ravnkollbakken 15, 0971 OSLO  
Andelsnummer: 211  
Gnr. 96  
Bnr. 61

Borettsinnskudd: Kr. 18 900,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3087500.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Eksisterende og nye beboere, inkludert eiendomsめglere, oppfordres til å holde seg oppdatert via borettslagets side på Vibbo: [Vibbo.no/tiurleiken](http://Vibbo.no/tiurleiken). Epost til styret i Tiurleiken Borettslag: [styret@tiurleiken.no](mailto:styret@tiurleiken.no) M-nøkleretc Nøkler/skilt: Nøkler, tag og postkasseskilt kan bestilles og betales på Vibbo. Endring navn på ringeklokke bestilles av vaktmester: [narvestad1966@gmail.com](mailto:narvestad1966@gmail.com) Vaktmester: Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS). RVS har kontoradresse i Romsås senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, eller e-post: [post@romsas.no](mailto:post@romsas.no). Åpningstid mandag til torsdag er kl. 07.00 - 15.30, fredag til 13.00. Parkering: Alle leiligheter, unntatt 44 leiligheter i underetasje, har parkeringsplass i felles parkerings-hus. Borettslaget bruker Oslo Parkeringsservice for feilparkerte biler etc. Andelseiere som disponerer plass i garasjehuset kan bestille ladeboks (Garo) til sin plass fra Enviro Elektro. Pr. 1. september 2023 er prisen 18812 kroner inkludert installasjon. Det tillates ikke andre typer ladebokser. Tiurleiken har også seks ladepunkter utendørs. Samtlige ladeplasser administreres av Movei, og månedspris er kwh spotpris + 45 kr/mnd. Tiurleiken har et pent opparbeidet uteområde bestående av lekeplasser, ballplass, grillplass, grønnsakshage, frukttrær og sitteområder. Vårt indre område er bilfritt. Det betales gebyr for å kjøre inn, og kjøretøy som står lenger enn en halvtime blir bøtelagt. Det er varmekabler i asfalt på gangveier i helninger, slik at disse er isfrie om vinteren. Grendehuset Tiurstua: Borettslaget har et utleielokale med plass til 45 gjester. Grendehuset kan leies av andelseierne til ulike arrangement. Se mer om dette på Vibbo. Dyrehold: Oppgang 3, 20 og 25 er dyrefrie oppganger på grunn av allergi. 19. mai 2003 vedtok generalforsamlingen at kamphunder som pitbullterrier, amerikansk staffordshireterrier (såkalt amstaff) og andre kamphundlignende raser ikke er tillatt, jf. Husordensreglene. Rør- og våtromsrehabilitering ble sluttført oktober 2021. Alle rør ble skiftet og badetrom rehabilitert. Felles varmtvann ble etablert med luft til varmepumper. Det er 5 års garanti på arbeidene som er gjort. Borettslaget har fellesavtale gjennom Telia inkludert i husleien. Kontakt Telia ved spørsmål/feil om/ved TV og Internett. Felleskostnader: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november Avdragsfrihet på lån: OBBK01 er avdragsfritt til og med 30.12.2025 og OBOS01 er avdragsfritt til og med 30.12.2025 Borettslaget har i 2025 tatt opp lån stort kr. 30 000 000 i forbindelse med rehabilitering av balkongfronter.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

**Bank:** **Husbanken**  
Lånenr.: 11451595-30  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 0,00%  
Restsaldo: 0,00  
Innfrielsesdato: 01.01.2026  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 2  
IN-avtale: Nei

**Bank:** **Husbanken**  
Lånenr.: 11451595-20  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 0,00%  
Restsaldo: 0,00  
Innfrielsesdato: 01.01.2026  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 2  
IN-avtale: Nei

**Bank:** **OBOS Boligkreditt AS**  
Lånenr.: 98207838756  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,89%  
Restsaldo: 30 245 524,00  
Innfrielsesdato: 30.09.2054  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank:** **OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98207984108  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,89%  
Restsaldo: 97 703 726,00  
Innfrielsesdato: 29.02.2060  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank:** **OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208142593  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,79%  
Restsaldo: 914 967,00  
Innfrielsesdato: 30.05.2048  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank:** **OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208457810  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,89%  
Restsaldo: 29 269 055,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2054  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

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: 7 873,68,-

Herav:

Etterslep: Felleskostnader	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	222,84	
	7 650,84	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	87,-
Fradragsberettigede kostnader:	23 248,-
Annen formue:	15 613,-
Gjeld:	483 918,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>Husbanken</b>
Lånenummer:	11451595-30
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	

<b>Bank:</b>	<b>Husbanken</b>
Lånenummer:	11451595-20
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenummer:	98207838756
Restsaldo:	91 192,23
Kapitalkostnader:	494,97

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207984108
Restsaldo:	294 581,71
Kapitalkostnader:	1 484,35

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208142593
Restsaldo:	2 757,14
Kapitalkostnader:	16,85

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208457810
Restsaldo:	88 257,92
Kapitalkostnader:	477,08

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 476 789,00,-, 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.

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

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

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.  
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

#### **Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

#### **Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Nordby Tuft pr. e-post: [christoffer.tuft@OBOS.no](mailto:christoffer.tuft@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 uaksomhet.

#### **Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett og salg sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Knut Schønning, e-post: [styret@tiurleiken.no](mailto:styret@tiurleiken.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

## **INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV**

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### **Noen viktige punkter:**

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### **Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):**

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgs melding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

#### **Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

#### **Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

#### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

### Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

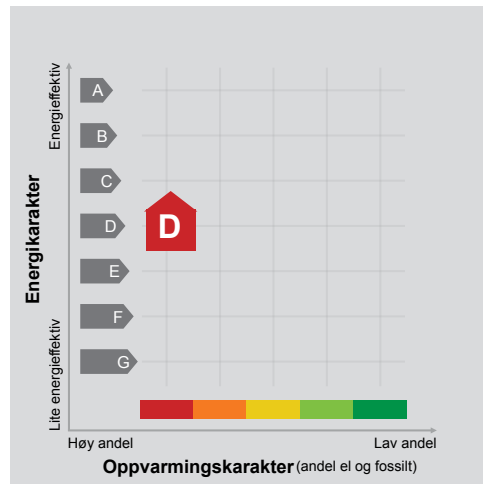
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TIURLEIKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	14
Postnummer	0971
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	61
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81082758
Merkenummer	Energiattest-2025-214269
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



**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

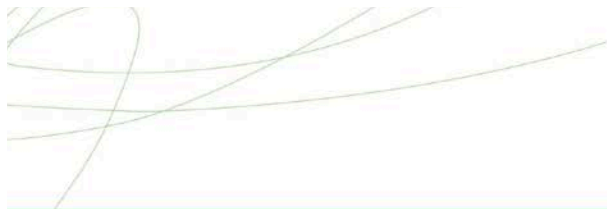
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### 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. Energebrevet 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.

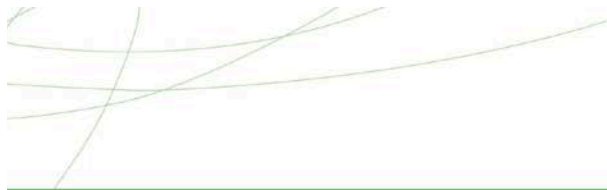
**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## 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.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1971

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 70

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (14)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ravnkollbakken 15	81082758	H0301	0	0	167
Ravnkollbakken 1	81534411	H0301	0	0	149
Ravnkollbakken 5	81534411	H0301	0	0	153
Ravnkollbakken 3	81534411	H0301	0	0	151
Ravnkollbakken 17	81082758	H0301	0	0	165
Ravnkollbakken 3	81534411	H0302	0	0	152
Ravnkollbakken 17	81082758	H0302	0	0	166
Ravnkollbakken 7	81534411	H0302	0	0	156
Ravnkollbakken 5	81534411	H0302	0	0	154
Ravnkollbakken 19	81082758	H0302	0	0	164
Ravnkollbakken 15	81082758	H0401	0	0	211
Ravnkollbakken 3	81534411	H0401	0	0	195
Ravnkollbakken 3	81534411	H0402	0	0	196
Ravnkollbakken 15	81082758	H0501	0	0	245

<b>Enheter</b>	<b>Inngangsverdi</b>
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1971

<b>Byggstandard</b>	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei

Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	28 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	70 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	70 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	168 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,56 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	200,3 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.11.2022
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	73,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	142,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 442 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	134,88 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 694 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	134,88 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 442 kWh/år

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigeret målt energi for et år.**

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	9 442 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 442 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	84,3 %
--------------------------------------	--------

# Vedtekter

for Tiurleiken borettslag org nr 951081728.  
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 22. mai 2006. Sist endret av ordinær generalforsamling 28.05.2021.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- (7) Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde ha hatt kjennskap til dette.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, som OBOS utpeker, forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i OBOS som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
  - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
  - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

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

(4) Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

(7) Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre og ikke selv bor i den, skal informere styret om hvor og hvordan han/hun kan kontaktes.

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og parabol- og TV-antennener, markiser mv. må bare foretas i samsvar med retningslinjer som generalforsamlingen fastsetter.

#### **4-4 Eksklusiv bruksrett til forhager**

(1) Andelseiere med boliger på bakkeplan, inngår skriftlig avtale med borettslaget om eksklusiv bruksrett til forhager, som er i direkte tilknytning til boligen, i en tidsbestemt periode på inntil 30 år. Avtalen følger andelen ved eierskifte.

(2) Ved inngått avtale om eksklusiv bruksrett, aksepterer andelseier følgende:

- Det er ikke anledning å ha beplantning/gjerde/skjerming høyere enn 180 cm
- Forhagen skal ikke benyttes til lufting av dyr, ref. husordensreglene 4-3 Plikter for eier av dyr.
- Andelseier har ansvar for at dyr ikke oppholder i forhagene alene, og at oppholdet ikke er til fare eller sjenanse for naboene ved for eksempel bjeffing eller bråk, eller føre til ubehag eller ulemper for forbipasserende.
- Andelseier har ansvar for at bruk av forhagene ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere
- Etter søknad til styret kan andelseier selv bekoste og legge plutting på området bruksretten gjelder for. Det er andelseiers ansvar å sørge for at en slik plutting holder en standard som ikke medfører risiko for skader eller andre uønskede hendelser.
- Andelseier har ansvar for vedlikehold av beplantning/gjerde/skjerming, plen osv., samt kostnadene ved vedlikeholdet.
- Mating av dyr skal ikke forekomme.

(3) Dersom andelseier ikke vedlikeholder forhagen i samsvar med andre ledd, og mangelfullt vedlikehold kan medføre skade eller ødeleggelse av eiendommen, kan styret, etter varsel til andelseier, beslutte å istandsette forhagen. I slike tilfeller vil styret, på vegne av borettslaget, kreve andelseier for å medgåtte kostnader.

(4) Dersom andelseier ikke innretter bruken av forhagen i samsvar med andre ledd og Husordensreglene, vil styret vurdere å trekke tilbake bruksrett.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, entredør og innvendige dører med karmen. (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og ytterdører til oppgangen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har vedlikeholdsplikt av markiser og duegardiner, med mindre behovet for vedlikehold skyldes mislighold fra andelseiers side. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjoner og utskifting.

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Alle varamedlemmene innkalles vanligvis til styremøtene og har tale- og forslagsrett. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være lagt fram. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, må styret ha mottatt skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen, og at det velges to andelseiere til å undertegne protokollen.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er lagt fram i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **12. Forbud mot kommersiell salgsvirksomhet**

Det er ikke tillatt å drive kommersiell salgsvirksomhet på indre område, jf.

Innenfor bommene. Brudd på denne bestemmelse medfører bortvisning.  
Styret kan dispensere fra denne bestemmelsen.

---

# HUSORDENSREGLER FOR TIURLEIKEN BORETTSLAG

---

Vedtatt av ordinær generalforsamling i Tiurleiken borettslag den 28.04.2011  
Sist endret på generalforsamling 29.04.24

## 1. GENERELT

Det vises til borettslagsloven og vedtektene for Tiurleiken Borettslag, som inneholder overordnede bestemmelser om andelseiernes plikter og ansvar.

Applikasjonen Vibbo og Vibbo.no inneholder nyttig informasjon om borettslaget og er hovedplattform for kommunikasjon mellom beboere og styret.

### 1-1 Formål

Et borettslag utgjør et felleskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

### 1-2 Om husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til husstanden. Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

## 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER

### 2-1 Ferdsl og uteaktiviteter på borettslagets uteområder

Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

Fotballsparking er kun tillatt på ballplassen nedre tun fra kl. 11-21.

Opphold på bodtakene er ikke tillatt. Lek på bodtak skal ikke forekomme, da dette sliter sterkt på pappen, og derved vil påføre oss unødige vedlikeholdsutgifter.

Snøballkasting er ikke tillatt.

All bruk av fyrverkeri på borettslagets område er forbudt.

### 2-2 Bruk av balkonger og forhager

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Tørking og lufting av tøy skal skje på luftebalkongene, og for underetasjes leiligheter på dertil egnet tørkestativ.

Av hensyn til brannfaren er det ikke tillatt å grille med kull på balkongene og i forhagene. Grilling med gassgrill krever god utlufting med tanke på ev lekket gass. Det er kun tillatt å oppbevare inntil 2 stk 11 kg gassbeholdere pr leilighet. Beholderne skal ikke etterlates på balkonger, boder eller i fellesarealer når grillen ikke er i bruk.

Den enkelte beboer kan ikke gjøre tiltak på balkongene som endrer byggets fasade. Dette vil være slik som å endre fargen på husveggene eller installere lys etc. slik at helheten i fasaden brytes. Dette skal ikke være til hinder for vanlig belysning på balkongene.

Flaggstenger, antenner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Parabolantennener kan bare settes opp inne på balkongene. Ingen del av antennen eller holderen kan stikke utenfor balkongkanten, heller ikke om det bare er mens antennen er i bruk. Dette gjelder både hovedbalkong og luftebalkong.

Gjentatte brudd på denne bestemmelsen er vesentlig mislighold fra andelseiers side, og gir borettslaget hjemmel til å pålegge vedkommende å selge andelen.

### **2-3 Bruk av innvendige fellesarealer**

Inngangsdørene og dører til kjeller skal alltid være låst. Det er forbudt å sette fra seg sportsutstyr, leketøy, barnevogner, med mer i oppgangen. All oppbevaring av søppel eller andre eiendeler i oppgang eller kjellergang er forbudt. Åpen ild i kjellerrom er strengt forbudt. Lek og unødig opphold i kjeller og trappeoppgangen er ikke tillatt.

### **3. RO**

Det skal være ro i leiligheten fra kl.23.00 til kl. 06.00.

- Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl.20.00 – 08.00 og på helligdager. Musikkundevisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke fra naboene over, under og ved siden av.
- Banking og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager og heller ikke før kl.08.00 og etter kl.20.00 på hverdager og før kl.09.00 og etter kl.17.00 på lørdager.
- Ved arbeid i leiligheten som fører til banking og boring over flere dager, skal naboene varsles i god tid om dette.

Beboere i borettslaget er pliktig til å varsle naboene når man skal ha fester som kan forstyrre etter kl.23.00.

### **4 DYREHOLD**

Reglene for dyrehold gjelder dyr i både eierforhold og pensjon. Brudd på disse reglene er å anse som brudd på husordenen, og vil føre til at vedkommende eier blir nektet dyrehold.

Det er ikke tillatt med mer enn to dyr (hund/katt) per leilighet.

Det er ikke tillatt å drive med noen form for oppdrett av dyr.

#### **4-1 Søknadsplikt**

Alle former for dyrehold må godkjennes av styret før anskaffelsen. Dette gjelder også hvis beboer skal ha dyr i pensjon. Søknad om dyrehold, eller hvis beboer skal ha dyr i pensjon, skal sendes styret for godkjenning. Behandlingstid for slike søknader er ca. 3 uker.

#### **4-2 Forbud mot enkelte hunderaser**

Hunderaser, som pitbullterrier, amerikansk staffordshireterrier (såkalt amstaff) og andre kamphundlignende raser er det ikke tillatt å holde i borettslaget.

#### **4-3 Plikter for eier av dyr**

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter.

Dyreholdet skal ikke være til fare eller sjenanse for naboene ved for eksempel bjeffing eller bråk, eller føre til andre ulemper for borettslaget.

Det er forbudt å lufte dyr på borettslagets område, og dyreeiere må påse at deres dyr ikke skitner til verken ute eller inne i borettslaget. Det vil i praksis si at dyret bør luftes på andre siden av Romsås Ring (Ravnkollbakken). Ekskrementer dyr etterlater seg på borettslagets område, må fjernes umiddelbart. Den som passer dyret, må ha full kontroll over dyret, og all lufting for øvrig foregår på eiers ansvar. Det er en selvfølge at man ikke lufte dyrene på de andre borettslagenes områder, tilknyttede friområder, på barnehager, eller på skoleområder. Alle hunder og katter skal være merket med eierens adresse og telefonnummer.

#### **4-4 Dyrefrie oppganger**

I de oppgangene der det foreligger legeattest for at dyrehold vil føre til helseskade for beboere, er det således ikke tillatt å holde dyr.

Forbudet gjelder følgende oppganger:

- Ravnkollbakken 3 ,

- Ravnkollbakken 20 og
- Ravnkollbakken 25.

#### **4-5 Erstatningsansvar**

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

#### **4-6 Klage på dyrehold**

Ved skriftlige klager over at dyrehold sjenerer naboer, gjennom lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslagets område. Styret skal på forhånd undersøke om en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er saklig begrunnet.

### **5 SØPPEL OG AVFALL**

Innenfor borettslagets eiendom skal søppel, søppelposer, kartonger, møbler osv. settes på anvist plass. Det er beboernes ansvar å kaste søppel i borettslagets søppelboder og søppelkasser. Beboerne skal selv kjøre bort store gjenstander som skal kastes, eller oppbevare gjenstandene hos seg selv til ekstra søppelbil kommer.

#### **5-1 Krav til sortering**

Søppel skal sorteres.

- Papir, glass og spesialavfall skal ikke blandes med vanlig husholdningsavfall.
- Glass kastes i særskilte beholdere som er satt opp bak Tiurstua ved bilbrygga.
- Papir og husholdningsavfall kastes i hver sin luke i søppelhusene i samsvar med merkingen.
- Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljet avfall i søppelhusene.
- Det skal ikke settes søppel utenfor søppelhusene.
- Større pappkartonger kastes i pappcontainer satt opp bak Tiurstua ved bilbrygga.

#### **5-2 Spesialavfall**

Spesialavfall må leveres på spesialavfallsstasjoner, som finnes på mange bensinstasjoner, for eksempel:

- Olje, maling, lakk, løsemidler, plantevernmidler, andre kjemikalier, væsker og flytende stoffer.
- Brann- eller eksplosjonsfarlige materialer, eksempelvis gassflasker
- Asbestholdige materialer
- Blybatterier
- Bildekk
- Lysstoffrør og pærer

Elektriske og elektroniske produkter av en hver art skal ikke kastes i søppelhusene eller i søppelbilen. Slikt avfall kan leveres i butikker som selger tilsvarende produkter eller til godkjent mottak som kommunen driver. Det samme gjelder dekk.

#### **5-3 Ekstra søppelbil**

Det går ekstra søppelbil gjennom borettslaget en gang i måneden. Denne kan brukes til å kaste slikt som kartonger av papp, gamle møbler, rester etter oppussing (trevirke etc.) osv.

Det kan ikke legges spesialavfall i eller våtorganisk avfall som matrester i søppelbilen.

Hvitevarer (kjøleskap, fryser, komfyrer) eller andre større elektriske/elektroniske produkter (TV, PC-skjermer, etc.) kan avhendes i trådkurv som settes opp på baksiden av Tiurstua v/muren samme dag som månedlig søppelbil.

Tidspunkter for søppelbil annonseres på Vibbo og ved oppslag i oppgangene.

#### **5-4 Forsøpling og tilgrising**

Forsøpling og tilgrising av borettslagets område vurderes som vesentlig mislighold fra andelseiers side som kan gi borettslaget hjemmel til å pålegge vedkommende å selge andelen.

## 6. RENHOLD

Renhold av trapper, og heis utføres som innleid tjeneste. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.

## 7. VENTILASJON OG AVLØP

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Ventilasjonskanaler må ikke stenges, tapes igjen eller lukkes på annen måte enn med standard ventiler. Det kan føre til at andre leiligheter får sterk ventilasjonsstøy, eller trekk og ubalanse i hele ventilasjonen av leiligheten.

### MERK

Det er ikke tillatt å koble seg på ventilasjonsanlegget med en ekstra avtrekksvifte eksempelvis beregnet for komfyr. Dette vil påvirke avtrekket i hele oppgangen. Det skal kun brukes kullfilter i avtrekksvifter.

**Det er ikke tillatt å lufte ut matlukt gjennom inngangsdøren til leiligheten.**

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalett papir.

Rensing av sluk tilhører andelseiers vedlikeholdsplikt og bør utføres regelmessig.

## 8. PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

Kjøring med motorkjøretøy på indre område er generelt ikke tillatt.

### 8-1 Unntaksbestemmelse

Unntak fra disse bestemmelser gjelder for:

- Tjenestebiler i oppdrag.
- Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon (søknad om dispensasjon sendes styret skriftlig, eventuelle bekreftelser/attester vedlegges).
- Absolutt nødvendig kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetrallene. (Varetraller finnes i parkeringshuset og skal settes på plass etter bruk.)

### 8-2 Kjøring innenfor bommene

All kjøring innenfor bommene skal skje i gangfart. Offentlige tjenestebiler kan kjøre gjennom bommene ved hjelp av radiosender/bomåpner uten å betale gebyr. Andre kjøretøyer (biler) som passerer bommen, skal betale gebyr, og skal kjøres ut igjen innen 30 minutter. Biler som parkeres ut over dette tidsrom, kan bøtelegges eller bli fjernet på eiers regning og risiko.

Det er strengt forbudt å kjøre og/eller parkere motorsykler eller mopeder på borettslagets indre områder. Motorsykler eller mopeder som etterlates på borettslagets indre område, kan fjernes for eiers regning og risiko.

Sykling og bruk av rulleskøyter eller rullebrett må skje på en slik måte at det ikke er til fare eller sjenanse for andre.

### 8-3 Parkering

All parkering av kjøretøyer som eies eller disponeres av beboerne, skal skje i parkeringshus eller utenfor borettslagets område. Ordensreglene som er satt opp i parkeringshusene, må følges.

Gjester kan parkere inntil 3 døgn på anviste gjesteplasser. Etter søknad kan styret innvilge forlenget gjesteparkering. Parkeringstillatelsen skal legges synlig i frontruten.

Feilparkering medfører gebyr og borttauing.

### 8-4 Parkeringsplasser og vaskeplassen

Ved bruk av parkeringsplassene og vaskeplassen, skal det tas hensyn til naboer. Det skal eksempelvis ikke bruke støyende verktøy eller musikk.

### 8-5 Ladeplasser utendør

Ladeplassene utendørs er kun for kjøretøy som lader. Biler skal fjernes når ladning er fullført.

Biler som står på ladeplass utendørs uten å lade, vil bli bøtelagt på lik linje som øvrige beboere som parkerer på gjesteparkeringen, jf punkt 8.3.

Gjentagende brudd på denne bestemmelsen, vil medføre fjerning av tilgang til ladeplassene.

## 9. MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal etterleves på samme måte som husordenens bestemmelser.

Klager til styret i samband med husorden må foregå skriftlig til [styret@tiurleiken.no](mailto:styret@tiurleiken.no) eller ved brev.

Styret i Tiurleiken har åpent styrerom i Tiurstua regelmessig. Dato og tidspunkt for åpent styrerom annonseres på Vibbo og i rundskriv.

Usaklige beskyldninger og trakasering av tillitsvalgte, samt unødig bruk tillitsvalgtes tid, aksepteres ikke.

## 10. ANDRE BESTEMMELSER

Mislighold, salgspålegg og fravikelse (tidl. Oppsigelse av leieforhold). (se vedtektenes kapittel 7, 7-1 om mislighold, 7-2 pålegg om salg og 7-3 fravikelse.

### 10-1 Inn- utflytting

Følgende skal leveres til den nye eier av leiligheten:

- Nøkler til sikringsskap, garasje, inngangsdør, postkasse og entredør.

Dersom dette utstyret ikke overleveres til ny eier ved fraflytting, vil borettslaget kunne kreve dekning av utgiftene ved bytting av låsesylinder. Det samme gjelder hvis brannslukningsapparat og røykvarslere fjernes fra leiligheten.

### 10-2 Forsikring

Borettslagets forsikring dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

**Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til telefon 21 49 24 00 eller vi nettsiden: <https://www.if.no/bedrift/meld-skade>**

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringselskaper en egenandel. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

### 10-3 Vedlikehold

Se vedtektenes kapittel 5, 5-1 andelseierens vedlikeholdsplikt, 5-2 borettslagets vedlikeholdsplikt og 5-3 utbedringsansvar og erstatning.

Vegger på balkonger må ikke males i annen farge enn den opprinnelige. Hvis det er behov for maling, må andelseieren først skaffe seg styrets tillatelse. Styret vil dessuten skaffe andelseieren maling i riktig farge og kvalitet.

### 10-4 Navneskilter og forandring på ringeklokke

Skiltene og forandring på ringeklokke kan bestilles på styrerommet i åpningstiden, eller per mail.

Mailadresse: [styret@tiurleiken.no](mailto:styret@tiurleiken.no)

**10-5 Kabelanlegget**

Ved feil på kabelanlegget for bredbånd, radio og TV, ring leverandøren.

**10-6 Brannsikkerhet**

Nødutgangene på luftebalkongene må ikke blokkeres. Disse befinner seg i leiligheter med like nummer (de som ligger til høyre i oppgangen). Påse at utdelt brannslukningsapparat og røykvarsler virker.

**10-7 Utebodene**

Andelseierens utebod er eierens ansvar, og skal holdes låst.

**10-8 Tilrådinger for bruk av borettslagets eiendom**

Uteområder:

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Brukspolener bør brukes med forsiktighet. Enhver bør bidra til å verne anlegget ved bl.a. å be barna følge styrets anvisninger.

Bad, WC, kraner, avløp og vannledninger

Det er i andelseierens egen interesse å behandle boligens innredning forsiktig. Tøm ikke fett eller kaffegrut i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med oppløsningsmiddel for å hindre tilstopping av avløpsrør. Steng av vannet når du reiser bort. Stoppekraner finnes i teknisk skap på bad. Det er også installert automatisk stoppekran (waterguard), som kobler ut vannet ved fuktighet på kjøkkenet.

Spesielt om ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i leilighetene. Det vil si at det er en vifte på taket for hver oppgang. Denne viften går 24 timer i døgnet. Mesteparten av tiden går den på halv hastighet, men i en periode om morgenen og ved middagstider går den for fullt. Det er avtrekksventiler i kjøkken og bad i alle leiligheter.

For at viften skal kunne suge ut luft, er den avhengig av at det kommer ny luft inn i leilighetene, og at dette skjer gjennom spalteventiler i alle vinduene. Disse må være åpne, for hvis de stenges så stiger luftfuktigheten meget raskt og det oppstår fuktighets-/muggskader i leiligheten. Slike skader på leiligheten som følge av feil bruk av ventilasjonsanlegget er derfor beboerens eget ansvar. Hvis du har mistanke om at viften er ute av drift, kan du holde et papirark foran ventilen. Hvis arket suges fast, er det sannsynligvis ikke noe feil på viften. Hvis arket ikke suges fast, ta da kontakt med styret slik at vi kan få meldt fra om feilen.

Spesielt i 2-roms leilighetene må man være oppmerksom på dette med fuktighet. Disse leilighetene har vindu bare på en side og får derfor ingen naturlig gjennomtrekk.



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 376

TIURLEIKEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i TIURLEIKEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

24. mars 2025 kl. 18:00, Romsås Kulturhus, Romsås Senter 2 .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av andre honorar
8. Skilting - parkeringsplasser
9. Forslag om åpning av bommen for handikappede
10. Om den månedlige innsamling av avfall fra beboerne. Endring av husordensreglene
11. Anleggsforsterkning garasjehus.
12. Seriekobling brannalarm
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomité
16. Velferdsutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i TIURLEIKEN BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner velges under møtet.

---

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. 0376 Tiurleiken Borettslag.pdf
  - 2. 376 Regnskap 2024.pdf
  - 3. RVS Årsregnskap 2023.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 432 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 432 000

---

Sak 7

## Fastsettelse av andre honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre honorar foreslås satt til kr. 50 000

Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr. 50 000

---

Sak 8

## Skilting - parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Jim Aleksander Stornes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I løpet av 2024 besluttet styret å skifte enkelte skilter som står over parkeringsplassene i parkeringshuset uten at det forelå en avtale om varig bytte mellom de berørte partene.

For å sikre en ryddig og rettferdig forvaltning av borettslagets parkeringsplasser i garasjen, foreslås det å innføre en rutine for overføring av varig bruksrett. Dette tiltaket vil bidra til en mer rettferdig og transparent håndtering av parkeringsplassene, samt forhindre misforståelser og konflikter knyttet til bruken av disse.

### Styrets innstilling

De fleste leilighetene i borettslaget har rett på en P-plass. Dette er ikke definert som rettighet til en spesiell plass. Det har alltid vært mulig å bytte plass, noe som har foregått jevnlig de siste femtitre årene. Styret har bare ønsket å vite hvem som disponerer den enkelte plassen. Skiltene over plassene har så vært byttet etter hvert, men har ikke alltid vært fulgt opp av sittende styre. Nåværende styre ønsket å rydde opp, med mål om å få skilt og plass mest mulig ajour.

Styret mener at å tilbakeføre alle plassene til slik de var i 1972, er en umulig oppgave. Det er heller ikke hensiktsmessig, siden styret bare har fått én henvendelse om tilbakeføring. Dette ønsket om tilbakeføring har styret behandlet og avvist.

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Urettmessige skiltbytter reverseres og parkeringsplasser tilbakestilles til opprinnelig plass og det innføres rutine for overføring av varig bruksrett av parkeringsplasser, der dette skal avtales skriftlig og at skilter skiftes fortløpende.

Sak 9

## Forslag om åpning av bommen for handikappede

Forslag fremmet av:

Ewa Thim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Åpning av bommen for handikappede. Alle borettslagene på Romsås har fri innkjørsel til borettslaget for handikappede bortsett fra Tiurleiken. Vi må betale kr 40 ved hver passering. Hvis vi bestiller henting av Rosa busser, må vi komme oss ned til Tiurstua hvor bussen venter. Den kommer ikke inn i borettslaget uten å betale 40 kroner. Det hadde vært bra å ha en app (gratis) til dette bruk. Det er nok ikke bare meg som har dette problemet. Jeg ser mange som går rundt med rullator. Vi som har dette problemet vil selvfølgelig ikke misbruke tilbudet ved å stadig kjøre inn, slik enkelte "unge friske" beboere gjør.

Håper på et positivt vedtak.

### Styrets innstilling

Denne saken har vært behandlet på flere årsmøter. Styret mener at kjøring på indre område bør holdes på et minimum. Det vil være vanskelig å administrere en ordning som foreslått, blant annet hvilke kriterier som skal anvendes om noen skal ha «fri innkjøring». Selv om styret har all mulig sympati med forslagstillerens formål; å minske utgiftene for beboere med et handikap, tror vi ulempene blir for store.

Forslaget foreslås avvist.

### Forslag til vedtak

Det innføres en ordning der beboere med handikap kan komme gratis gjennom bommen.

---

Sak 10

## Om den månedlige innsamling av avfall fra beboerne. Endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Siden borettslaget stod ferdig, har det vært en månedlig innsamling av avfall fra beboerne. En bil har samlet inn avfall. Det er flere grunner til at denne ordningen nå bør opphøre:

Økte kostnader: Ordningen er blitt dyrere med årene og koster nå borettslaget mer enn en halv million kroner per år, det vil si mer enn 150 kroner måneden per leilighet.

Gebyr for farlig avfall: Klimaendringene har gjort at borettslaget må levere avfallet sortert. Det medfører økte kostnader. Det er også gebyr for usortert avfall. Vi har for eksempel betalt kr. 10.000, - for ett enkelt, lite batteri, gjenglemt i et leketøy.

Endret offentlig tilbud: Muligheten til å bli kvitt avfall er vesentlig bedret de siste årene. Mottaket på Haraldrud ligger bare 11 minutter unna og har åpent til langt på kveld. Levering er gratis. Det er også åpnet et velfungerende tilbud for gjenvinning og levering av avfall på Romsås senter.

En ulempe kan bli at noen fyller opp balkongen med avfall. Enkelte kan også ha problemer med å frakte ting til avfallsdeponiet. Styret bør derfor prøve ut noen alternativer, for eksempel container på nedre tun en gang eller to i året.

Endring av ordningen krever endring av husordensreglene og derfor et generalforsamlingsvedtak.

#### Forslag til vedtak

1. § 5-3 i husordensreglene endres til: Beboerne oppfordres til å levere avfall som er større enn vanlig husholdningsavfall på dertil egnet avfallsdeponi. 2. Styret kan prøve ut enkelte andre måter å organisere dette på i løpet av året, for eksempel at buret for brun- og hvitevarer beholdes.

---

Sak 11

### Anleggsforsterkning garasjehus.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret viser til tidligere informasjon om situasjon med strømkapasitet til garasjehuset. Vi har mottatt noen alternativer og estimater på pris fra Elvia, og ønsker å legge alternativene frem for årsmøtet.

Dagens situasjon er at kapasitet ikke er stor nok til varmekabler i bakken og elbillading samtidig.

Styret har budsjettet med 1,3 millioner kroner til denne anleggsforsterkningen i inneværende år.

**Anbefaling fra elektriker:**

Min vurdering er at alternativ 2 er den beste løsningen, da merkostnaden for et veldig fremtidsrettet anlegg er minimal i forhold til fordelene det kan utgjøre i fremtiden med en så stor garasje.

Dere får bedre kapasitet til ladeanlegget med 400V, dere kan lade 3 ganger så fort, det er bedre egnet for solceller og batterier da de fleste systemer er designet for 400V fordi 230V er særnorsk og ikke internasjonalt.

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler årsmøtet å stemme for forslag 2. (Kan medføre låneopptak).

a)

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

- For Anleggsforsterkning garasjehus.
- Mot Anleggsforsterkning garasjehus.

b)

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

1. Beholde 230V (slipper å bytte nettstasjon) - 1250A, 230V (500kW) Samlet estimert pris elektroteknisk andel, etablering av stikkledning, graving og ny fordeling :1 067 500 kroner.

2. Går over til 400V, 1250A (866kW) -( Forårsaker ny NS for 3 vikl trafo samt ny 3 vikl Trafo) Samlet estimert pris elektroteknisk andel, etablering av stikkledning, graving, ny fordeling og infrastruktur (400 V): 1 905 000 kroner

---

Sak 12

## Seriekobling brannalarm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved siste årsmøte ble det vedtatt at styret skal innhente tilbud på felles røykvarsling.

Prisen for et slikt system har en oppstartskostnad på ca. 900 000 kroner.

I tillegg kommer en årlig abonnementskostnad på 300 000 kroner.

Om man i tillegg ønsker røykvarslere i fellesområder (trappeoppganger) ligger prisen i størrelsesorden 2,4 millioner. (kostnaden her er mye høyere fordi det må legges opp internett)

Det er i inneværende år ikke budsjettet for felles røykvarsling

Det er sterkt anbefalt, men ikke lovpålagt å ha et slikt system. Vedlikeholdsplan bestilt fra Obos anbefaler også at vi installerer dette.

Fordel med felles røykvarsling:

Økt trygghet for varsling – en forsikring om at samtlige andeler har fungerende røykvarslere. Systemet minner andelseier om å bytte batteri, og styret får beskjed om det ikke er gjort

### Styrets innstilling

Styret har ikke budsjettet med et slikt system i inneværende år. Ønsker vi en slik installasjon i 2025 forutsetter dette låneopptak og/eller husleieøkning.

Styret anbefaler årsmøtet å vedta at et system for felles varsling installeres i løpet av 2026.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet gir sin tilslutning til at styret innhenter tilbud og fremmer forslag om felles brannvarsling i 2026

---

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Schøning

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellinor Terp
- Inger Bøvre

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Omar Garcia-Perez
- Torun Hegre

**Vedlegg**

1. 376 Valgkomiteens innstilling.pdf

---

Sak 14

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Inger Bøvre

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Knut Schøning

---

Sak 15

## **Valg av valgkomité**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Egil Hoffsbakken
  - Karin Syversen
- 

Sak 16

## Velferdsutvalg

### Roller og kandidater

**Valg av 4 velferdsutvalg** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalg:

- Egil Hoffsbakken
  - Svein Lanser
  - Thorleif Skålerud
  - Trond Vatne
-

## Styrets årsrapport

Det har vært avholdt 11 styremøter, regnskapsmøte, konstituerende møte samt budsjettmøte.

I februar og oktober ble det avholdt heldags arbeidsseminar for styremedlemmer.

Åpent styrerom har vært avholdt i Tiurstua mandager ca. hver 14. dag.

Styret har deltatt på 13 befaringer

Mottatte email styret@tiurleiken.no: 2152

Besvarte email styret@tiurleiken.no: 878

Meldingstråder mottatt og besvart på Vibbo: 360

Nyheter publisert på Vibbo: 35

Rundskriv postkassa/oppslag i oppganger: 9

**Oppfølging vedtak fra forrige årsmøte.**

Husordensreglenes punkt 10-2 er endret i henhold til vedtak

Seriekobling brannalarmer. (se egen sak i innkalling)

**Velferdstiltak og andre sosiale tiltak.**

Det ble invitert til blomsterdugnad og rusken i juni, med hyggelig innvielse av grillplassen etter dugnaden. Styret takker de fremmøtte for innsatsen.

Gjennom sommeren har 17 ungdommer i Tiurleiken hatt sommerjobb med luking, vanning av blomster, maling av benker og Tiurstua. Styret takker for positivt bidrag til bomiljøet vårt.

Første søndag i advent ble det arrangert sammenkomst i Tiurstua for beboerne med julegrantenning, pepperkaker, gløgg og nisseorkester. Styret takker velferdsutvalget for innsatsen.

Før jul ble det tradisjonen tro utdelt konfekt til beboerne.

Velferdsutvalget har arrangert pensjonisttreff med vafler og kaffe for pensjonistene i borettslaget i januar og mai og november – et populært og kjærkomment tiltak for mange.

**Styrets planer fremover.**

Rehabilitering av balkongfasader glassbyggerstein

Styret har fortsatt planer om å bytte oppgangsslys til sensorstyrt led-lys når budsjett tillater

Det er planer om å fornye skilter utendørs.

Om årsmøtet vil er det også planer om mer strøm til garasjehuset.

**Selskapets økonomiske situasjon**

Renta er fortsatt høy, Oslo Kommune har varslet videre økninger av vann og avløpsgebyr. Låneopptak til fasaderehabilitering glassbyggerstein medfører også økte finanskostnader.

Våre lån i husbanken vil være nedbetalt i begynnelsen av januar 2026, og vi ser at dette vil frigjøre midler i budsjettet til nedbetaling av lån knyttet til rør og våtromsrehabilitering, samt fasaderehabilitering.

Varslede styringsrentekutt fra Norges Bank vil kunne påvirke vår økonomiske situasjon på en positiv måte.

**Vedlikehold 2024:**

Reparasjon taklekkasje rkb 17,samt taksikring rbk 17 og 19

Takutbedringer samtlige tak

Nye stoler og bord Tiurstua

Sensorstyrt lys garasjehus

Utbedringer grunnmursplast

Taktekking og reparasjoner av takavløp Tiurstua

Byttet til ledlys lyktestolper

Fjernet defekt gjerde langs Ravnkollbakken

Forlenget gelender trapp mellom øvre og nedre tun

Byttet flaggstang

Byttet GSM sendere i betalingsautomat og bommer til 5g

Digitalisert heislogg

Etablert flere plasser på gjesteparkering

Reklamasjonsarbeider og utbedringer i garasjehus (Consolvo)

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TIURLEIKEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIURLEIKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Aarvold, Sven Mozart**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-21 09:22:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M6KMU-1KEYL-WSKXH-E4245-HMECE-LVNB8

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

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

Vedlegg 1

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

14 av 34

**TIURLEIKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951 081 728, KUNDENR. 376**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>855 324</b>	<b>-386 125</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 937 855	3 377 829
Tilbakeføring av avskrivning	15 83 364	83 364
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	485 608
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15 1	0
Tillegg salgssum anl. midler	15 1	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-187 193
Tillegg for nye langsiktige lån	18 0	973 775
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -3 600 165	-3 485 926
Innsk. øremerk. bankkto	-1 251	-6 008
<b>B. ARETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>419 806</b>	<b>1 241 449</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 275 130</b>	<b>855 325</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>		
Omløpsmidler	3 975 819	4 157 827
Kortsiktig gjeld	-2 700 690	-3 302 502
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 275 129</b>	<b>855 325</b>

**TIURLEIKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951 081 728, KUNDENR. 376**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	26 944 898	23 920 776	26 981 000	29 573 000
Ladeinntekter EL-bil		0	93 654	0	0
Andre inntekter	3	247 043	581 337	200 000	225 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>27 191 941</b>	<b>24 595 768</b>	<b>27 181 000</b>	<b>29 798 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-187 090	-180 177	-317 000	-319 000
Styrehonorar	5	-420 000	-405 000	-420 000	-432 000
Avskrivninger	15	-83 364	-83 364	-80 000	-84 000
Revisjonshonorar	6	-25 102	-35 056	-25 000	-35 000
Andre honorarer		-39 000	70 500	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-305 145	-289 785	-308 000	-323 000
Konsulenthonorar	7	-36 132	-214 809	-100 000	-70 000
Kontingenter		-66 400	-66 400	-66 400	-66 000
Drift og vedlikehold	8	-3 058 349	-2 979 848	-2 777 000	-3 778 000
Forsikringer		-1 062 140	-878 123	-967 000	-1 240 000
Kommunale avgifter	9	-3 425 357	-2 914 201	-3 408 000	-3 889 000
Andre anlegg	10	-3 012 508	-2 742 419	-2 992 000	-2 992 000
Energi/fyring		-1 636 129	-1 990 148	-1 800 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 778 338	-1 711 337	-1 800 000	-1 872 000
Andre driftskostnader	11	-816 649	-741 886	-673 000	-746 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-15 951 702</b>	<b>-15 162 053</b>	<b>-15 783 400</b>	<b>-17 396 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>11 240 238</b>	<b>9 433 714</b>	<b>11 397 600</b>	<b>12 402 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	29 584	17 708	400 000	0
Finanskostnader	13	-7 331 967	-6 073 593	-7 544 000	-8 608 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-7 302 383</b>	<b>-6 055 885</b>	<b>-7 144 000</b>	<b>-8 608 600</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>3 937 855</b>	<b>3 377 829</b>	<b>4 253 600</b>	<b>3 793 400</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 937 855	3 377 829		

**TIURLEIKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951 081 728, KUNDENR. 376**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	129 522 149	129 522 149
Tomt		1 066 677	1 066 677
Andre varige driftsmidler	15	841 810	925 176
Miljøbankkonto, øremerket		71 999	77 197
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>131 502 635</b>	<b>131 591 198</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		47 842	0
Forskuddsbetalte kostnader		523 997	542 130
Andre kortsiktige fordringer	16	9 375	9 416
Driftskonto OBOS-banken		2 936 727	3 183 389
Driftskonto OBOS-banken II		14 689	7 525
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 470	2 820
Sparekonto OBOS-banken		424 557	409 747
Innestående i andre banker		8 162	2 801
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 975 819</b>	<b>4 157 827</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>135 478 454</b>	<b>135 749 025</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 332 * 100		33 200	33 200
Udekket tap	17	-6 924 462	-10 862 318
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 891 262</b>	<b>-10 829 118</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	133 063 269	136 663 434
Borettsinnskudd	19	6 542 800	6 542 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	62 957	69 406
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>139 669 026</b>	<b>143 275 640</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		692 924	777 936
Skyldige offentlige avgifter	21	17 166	6 978
Påløpte renter		169 873	758 956
Påløpte avdrag		1 809 236	1 746 142
Annen kortsiktig gjeld	22	11 491	12 490
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 700 690</b>	<b>3 302 502</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>135 478 454</b>	<b>135 749 025</b>

Pantstillelse	23	255 427 800	225 427 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2025  
Styret i Tiurleiken Borettslag

Knut Schøning

Hanne Braathen

Trond Vatne

Ioanni Veras

Elinor Synnøve Terp

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	26 843 192
Basestasjon/antenn	68 156
Bod	51 700
Parkering	18 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>26 981 048</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-17 100
Parkering	-10 800
Basestasjon/antenn	-8 250
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>26 944 898</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vaskeriinntekter	194 042
Nettinnbetalinger	747
Nøkler	7 484
Skilt	550
Utleie	44 220
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>247 043</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-95 758
Påløpte feriepenge	-11 491
Arbeidsgiveravgift	-79 841
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-187 090</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 420 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 31 567, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 102.

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

Juridisk bistand	-4 063
OBOS Prosjekt AS	-5 830
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 864
Fornebu Forvaltning AS	-9 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-36 132</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 247 981
Drift/vedlikehold VVS	-7 252
Drift/vedlikehold elektro	-175 141
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-450 813
Drift/vedlikehold heisanlegg	-625 615
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 471
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-363 862
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-53 301
Kostnader leiligheter, lokaler	-84 869
Kostnader dugnader	-1 044
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 058 349</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 471 352
Renovasjonsavgift	-954 005
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 425 357</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE ANLEGG**

**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Romsås Vaktmestersentral SA	-3 012 508
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-3 012 508</b>

<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-3 012 508</b>
-------------------------	-------------------

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 550
Container	-379 671
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 205
Verktøy og redskaper	-11 305
Driftsmateriell	-20 090
Vakthold	-160 496
Andre fremmede tjenester	-22 452
Trykksaker	-12 652
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-240
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 650
Andre kostnader tillitsvalgte	-31 567
Andre kontorkostnader	-39 183
Telefon, annet	-25 948
Porto	-225
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 690
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 007
Gaver	-1 015
Bank- og kortgebyr	-2 701
Velferdskostnader	-57 001
Tap v/avgang anleggsmidler	-1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-816 649</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 845
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 061
Andre renteinntekter	678
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>29 584</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Husbanken		0
Renter og gebyr på lån i Husbanken		-276 742
Husbanken		-22 643
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt		-1 652 073
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken		-5 329 199
OBOS-banken		-51 019
Renter på leverandørgjeld		-291
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>		<b>-7 331 967</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973		31 538 000
Tilgang 2002		97 984 149
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>129 522 149</b>

Tomten ble kjøpt i 1983. Gnr.96/brn.61 og 63.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin			
Tilgang 2014	70 926		
Avskrevet tidligere	-70 925		1
Avfallskomprimator			
Tilgang 2013	21 886		
Avskrevet tidligere	-21 885		1
Kopieringsmaskin			
Tilgang 2007	24 688		
Avskrevet tidligere	-24 687		
Avskrevet i år	-1		0
Oppvaskmaskin			
Tilgang 2015	30 750		
Avskrevet tidligere	-30 749		1

Plenklipper			
Tilgang 2018	77 000		
Avskrevet tidligere	-76 999		1
Snøfreser			
Tilgang 2012	30 000		
Avskrevet tidligere	-29 999		1
Bom			
Kostpris	201 334		
Avskrevet tidligere	-201 333		1
Garasjeanlegg			
Kostpris	385 000		
		385 000	
Lekeapparat			
Tilgang 2023	187 193		
Avskrevet tidligere	-18 719		
Avskrevet i år	-18 719		
		149 754	
Lekeplass			
Tilgang 2016	645 453		
Avskrevet tidligere	-516 760		
Avskrevet i år	-64 645		
		64 048	
Parkantehus			
Kostpris	123 000		
		123 000	
Tilgang 2013	67 771		
Avskrevet tidligere	-67 770		
			1
Velhus			
Kostpris	120 000		
		120 000	
Ladebokser elbil			
Tilgang 2018	142 000		
Avskrevet tidligere	-141 999		
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>841 810</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-83 364</b>	

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utbetalt forskudd lønn som tilhørte et annet selskap, tilbakebetaling ventes	9 375
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 375</b>

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

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

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken Utbedringslån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-52 000 000	
Nedbetalt tidligere	45 225 137	
Nedbetalt i år	3 309 502	
		-3 465 361

Husbanken Utbedringslån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 445 520	
Nedbetalt i år	270 862	
		-283 618

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2019	-32 387 037	
Nedbetalt tidligere	2 014 895	
Nedbetalt i år	0	
		-30 372 142

## OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2021	-98 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-98 000 000

## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2023	-973 775	
Nedbetalt tidligere	11 826	
Nedbetalt i år	19 801	-942 148

## **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

**-133 063 269**

### AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

låneprosjektene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

OBOS Boligkreditt AS

Første avdrag er 30/12-2025

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2026

1, 2, 3, 4, 5, 6	100
7, 8, 9, 10, 11, 12	100
13, 14, 15, 16, 17, 18	100
19, 20, 21, 22, 23, 24	100
25, 26, 27, 28, 29, 30	100
31, 32, 33, 34, 35, 36	100
37, 38, 39, 40, 41, 42	100
43, 44, 105, 106, 107, 108	100
109, 110, 111, 112, 119, 120	100
121, 122, 123, 124	100
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006	150
1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012	150
1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018	150
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024	150

1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030	150
1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036	150
1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042	150
1043, 1044, 2001, 2002, 2003, 2004	150
2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010	150
2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016	150
2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022	150
2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028	150
2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034	150
2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040	150
2041, 2042, 2043, 2044, 3001, 3002	150
3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008	150
3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014	150
3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020	150
3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026	150
3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032	150
3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044	150
4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006	150
4007, 4008, 4009, 4010, 4011, 4012	150
4013, 4014, 4015, 4016, 4017, 4018	150
4019, 4020, 4021, 4022, 4023, 4024	150
4025, 4026, 4027, 4028, 4029, 4030	150
4031, 4032, 4033, 4034, 4035, 4036	150
4037, 4038, 4039, 4040, 4041, 4042	150
4043, 4044, 5001, 5002, 5003, 5004	150
5007, 5008, 5013, 5014, 5015, 5016	150
5017, 5018, 5023, 5024, 5025, 5026	150
5027, 5028, 5031, 5032, 5033, 5034	150
5035, 5036, 5037, 5038, 5039, 5040	150
5041, 5042, 5043, 5044, 6001, 6002	150
6003, 6004, 6007, 6008, 6013, 6014	150
6015, 6016, 6017, 6018, 6023, 6024	150
6025, 6026, 6027, 6028, 6031, 6032	150
6033, 6034, 6035, 6036, 6037, 6038	150
6039, 6040, 6041, 6042, 6043, 6044	150
7003, 7004, 7007, 7008, 7013, 7014	150
7015, 7016, 7023, 7024, 7027, 7028	150
7033, 7034, 7035, 7036, 7039, 7040	150
7041, 7042, 8003, 8004, 8015, 8016	150
8027, 8028, 8033, 8034, 8035, 8036	150
8039, 8040, 8041, 8042	150

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973 -6 502 000

Økt 2003 -40 800

---

**SUM BORETTSINNSKUDD -6 542 800**

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-62 957
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-62 957</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 470
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 696
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-17 166</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-11 491
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-11 491</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 542 800
Pantelån	133 063 269
Påløpte avdrag	1 809 236
<b>TOTALT</b>	<b>141 415 305</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	129 522 149
Tomt	1 066 677
<b>TOTALT</b>	<b>130 588 826</b>

**ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA**  
**ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	19 051 104	17 797 955	19 051 000	24 766 000
Avgiftspliktige inntekter		-33 303	635 623	0	0
Andre anlegg	3	369 208	287 318	300 000	360 000
Andre inntekter	4	2 871	4 632	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>19 389 880</b>	<b>18 725 528</b>	<b>19 351 000</b>	<b>25 126 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	5	-13 858 959	-14 507 766	-15 180 000	-17 115 500
Styrehonorar	6	-1 000 000	-950 000	-1 000 000	-1 000 000
Avskrivninger	17	-193 859	-138 346	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	7	-49 187	-48 963	-50 000	-50 000
Andre honorarer		-53 500	-111 000	-100 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-234 345	-225 330	-235 000	-248 500
Konsulenthonorar	8	-14 900	-173 524	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	9	-136 686	-103 278	-146 000	-115 000
Forsikringer		-67 303	-61 903	-68 000	-76 000
Kommunale avgifter	10	-101 318	-100 286	-123 500	-122 400
Kostnader til fordeling	3	-453 173	-566 692	-300 000	-360 000
Kostnader sameie		-163 716	-153 100	0	0
Energi/fyring	11	-537 467	-473 945	-360 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-5 477	-4 668	-6 000	-6 000
Andre driftskostnader	12	-2 590 038	-2 395 276	-2 853 500	-2 943 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-19 459 928</b>	<b>-20 014 076</b>	<b>-20 632 000</b>	<b>-22 787 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-70 048</b>	<b>-1 288 548</b>	<b>-1 281 000</b>	<b>2 338 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	6 736	6 857	0	0
Finanskostnader	14	-129 092	-88 151	-76 000	-70 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-122 357</b>	<b>-81 294</b>	<b>-76 000</b>	<b>-70 000</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>-192 405</b>	<b>-1 369 842</b>	<b>-1 357 000</b>	<b>2 268 700</b>
Skattekostnad	19	-62 501	-50 361	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-254 906</b>	<b>-1 420 203</b>	<b>-1 357 000</b>	<b>2 268 700</b>
<b>Overføringer:</b>					
Fra opptjent egenkapital		-254 906	-1 420 203		

**ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA**  
**ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	323 523	254 270
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 783 746</b>	<b>5 714 493</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	206
Kundefordringer		1 920 850	0
Forskuddsbetalte kostnader		151 265	131 482
Andre kortsiktige fordringer	17	36 680	70 447
Driftskonto OBOS-banken		0	736 021
Driftskonto OBOS-banken II		39 611	7 502
Sparekonto OBOS-banken		56 891	63 015
Skattetrekkskonto OBOS-banken		405 240	468 128
Innestående i andre banker		8 358	1 943
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 618 895</b>	<b>1 478 744</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 402 641</b>	<b>7 193 237</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 590 393	1 845 298
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 590 393</b>	<b>1 845 298</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 297 561	1 803 416
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 297 561</b>	<b>1 803 416</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		333 654	701 142
Leverandørgjeld		507 539	655 550
Betalbar skatt	19	62 501	50 361
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kredit kr 1 500 000)		767 330	0
Skyldige offentlige avgifter	20	786 281	962 856
Påløpte renter		7 682	474
Påløpte avdrag		42 885	0
Annen kortsiktig gjeld	21	3 006 814	1 174 140
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 514 686</b>	<b>3 544 523</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 402 641</b>	<b>7 193 237</b>
---------------------------------	------------------	------------------

---

Pantstillelse	8 200 000	8 200 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, 13.05.2024  
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard

Bjørn Heidemann

Anne Mette Hyrve

Kim Lansborg

Andres Quempumil

Elinor Synnøve Terp

**0376 Tiurleiken Borettslag**  
**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A Som leder foreslås:**

Knut Schønning Adresse: Ravnkollbakken 1  
Epost: [knutstai@hotmail.com](mailto:knutstai@hotmail.com)

**B.Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Inger Bøvre Adresse: Ravnkollbakken 2  
Epost: [ibvre@gmail.no](mailto:ibvre@gmail.no)

Ellinor Terp Adresse: Ravnkollbakken 20  
Epost: [ellinor\\_ronille@hotmail.com](mailto:ellinor_ronille@hotmail.com)

**C Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Torun Hegre Adresse: Ravnkollbakken 25  
Epost: [torunhegre@gmail.com](mailto:torunhegre@gmail.com)

Omar Garcia-Perez Adresse: Ravnkollbakken 4  
Epost: [omar\\_garcia\\_perez@protonmail.com](mailto:omar_garcia_perez@protonmail.com)

**D Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Hanne Braathen Adresse: Ravnkollbakken 3  
Epost: [hannebt@gmail.com](mailto:hannebt@gmail.com)

Ioanni Veras Adresse: Ravnkollbakken 4  
Epost: [ch.gi.veras@gmail.com](mailto:ch.gi.veras@gmail.com)

**E Som valgkomité foreslås:**

Egil Hoffsbakken Adresse: Ravnkollbakken 21  
Epost: [egil.hoffsbakken@hotmail.com](mailto:egil.hoffsbakken@hotmail.com)

Karin Syversen Adresse: Ravnkollbakken 20  
Epost: [karin.syversen@hotmail.com](mailto:karin.syversen@hotmail.com)

**F Som representant til styret i Romsås Vaktmestersental foreslås:**  
Velges av styret

**Som vararepresentant til styret i Romsås Vaktmestersental foreslås:**  
Velges av styret

**G Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Inger Bøvre Adresse: Ravnkollbakken 2  
Epost: [ibvre@gmail.no](mailto:ibvre@gmail.no)

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Knut Schønning Adresse: Ravnkollbakken 1  
Epost: [knutstai@hotmail.com](mailto:knutstai@hotmail.com)

**H Som velferdsutvalg foreslås**

Thorleif Skålerud Adresse: Ravnkollbakken 25  
Epost:

Egil Hoffsbakken Adresse: Ravnkollbakken 21

Epost: [egil.hoffsbakken@hotmail.com](mailto:egil.hoffsbakken@hotmail.com)

Trond Vatne

Adresse: Ravnkollbakken 12

Epost: [trondvatne@gmail.com](mailto:trondvatne@gmail.com)

Svein Lanser

Adresse: Ravnkollbakken 2

Epost: [publanser@gmail.com](mailto:publanser@gmail.com)

Dato: 03.mars 2025

Sign:

Karin Syversen

Sign:

Egil Hoffsbakken

Sign:

Thorleif Skålerud

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25

Selskapsnummer: 376 Selskapsnavn: TIURLEIKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for TIURLEIKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951081728

Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Romsås Kulturhus, Romsås Senter 2 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 70

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner velges under møtet.

✓ Vedtatt. Protokollvitne 1: Kristin Simonsen

Protokollvitne 2: Heidi Jægtvik

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

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

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 432 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 432 000

✓ Vedtatt.

## 7. Fastsettelse av andre honorar

Andre honorar foreslås satt til kr. 50 000

### Forslag til vedtak:

Andre honorar settes til kr. 50 000

✓ Vedtatt. Skriftlig votering. Med 36 for og 31 mot.

## 8. Skilting - parkeringsplasser

Fremmet av: Jim Aleksander Stornes

I løpet av 2024 besluttet styret å skifte enkelte skilter som står over parkeringsplassene i parkeringshuset uten at det forelåg en avtale om varig bytte mellom de berørte partene.

For å sikre en ryddig og rettferdig forvaltning av borettslagets parkeringsplasser i garasjen, foreslås det å innføre en rutine for overføring av varig bruksrett. Dette tiltaket vil bidra til en mer rettferdig og transparent håndtering av parkeringsplassene, samt forhindre misforståelser og konflikter knyttet til bruken av disse.


### Styrets innstilling

De fleste leilighetene i borettslaget har rett på en P-plass. Dette er ikke definert som rettighet til en spesiell plass. Det har alltid vært mulig å bytte plass, noe som har foregått jevnlig de siste femtite årene. Styret har bare ønsket å vite hvem som disponerer den enkelte plassen. Skiltene over plassene har så vært byttet etter hvert, men har ikke alltid vært fulgt opp av sittende styre. Nåværende styre ønsket å rydde opp, med mål om å få skilt og plass mest mulig ajour.

Styret mener at å tilbakeføre alle plassene til slik de var i 1972, er en umulig oppgave. Det er heller ikke hensiktsmessig, siden styret bare har fått én henvendelse om tilbakeføring. Dette ønsket om tilbakeføring har styret behandlet og avvist.

Forslaget avvises.

### Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Med overveldende flertall.

## 9. Forslag om åpning av bommen for handikappede

Fremmet av: Ewa Thim

Åpning av bommen for handikappede. Alle borettslagene på Romsås har fri innkjørsel til borettslaget for handikappede bortsett fra Tiurleiken. Vi må betale kr 40 ved hver passering. Hvis vi bestiller henting av Rosa busser, må vi komme oss ned til Tiurstua hvor bussen venter. Den kommer ikke inn i borettslaget uten å betale 40 kroner. Det hadde vært bra å ha en app (gratis) til dette bruk. Det er nok ikke bare meg som har dette problemet. Jeg ser mange som går rundt med rullator. Vi som har dette problemet vil selvfølgelig ikke misbruke tilbudet ved å stadig kjøre inn, slik enkelte "unge friske" beboere gjør.

Håper på et positivt vedtak.


### Styrets innstilling

Denne saken har vært behandlet på flere årsmøter. Styret mener at kjøring på indre område bør holdes på et minimum. Det vil være vanskelig å administrere en ordning som foreslått, blant annet hvilke kriterier som skal anvendes om noen skal ha «fri innkjøring». Selv om styret har all mulig sympati med forslagstillerens formål; å minske utgiftene for beboere med et handikap, tror vi ulempene blir for store.

Forslaget foreslås avvist.

### Forslag til vedtak:

Det innføres en ordning der beboere med handikap kan komme gratis gjennom bommen.

 Vedtatt. Med 34 for og 31 mot.

## 10. Om den månedlige innsamling av avfall fra beboerne. Endring av husordensreglene

Siden borettslaget stod ferdig, har det vært en månedlig innsamling av avfall fra beboerne. En bil har samlet inn avfall. Det er flere grunner til at denne ordningen nå bør opphøre:

Økte kostnader: Ordningen er blitt dyrere med årene og koster nå borettslaget mer enn en halv million kroner per år, det vil si mer enn 150 kroner måneden per leilighet.

Gebyr for farlig avfall: Klimaendringene har gjort at borettslaget må levere avfallet sortert. Det medfører økte kostnader. Det er også gebyr for usortert avfall. Vi har for eksempel betalt kr. 10.000, - for ett enkelt, lite batteri, gjenglemt i et leketøy.

Endret offentlig tilbud: Muligheten til å bli kvitt avfall er vesentlig bedret de siste årene. Mottaket på Haraldrud ligger bare 11 minutter unna og har åpent til langt på kveld. Levering er gratis. Det er også åpnet et velfungerende tilbud for gjenvinning og levering av avfall på Romsås senter.

En ulempe kan bli at noen fyller opp balkongen med avfall. Enkelte kan også ha problemer med å frakte ting til avfallsdeponiet. Styret bør derfor prøve ut noen alternativer, for eksempel container på nedre tun en gang eller to i året.

Endring av ordningen krever endring av husordensreglene og derfor et generalforsamlingsvedtak.

Følgende forslag var til avstemning:

|

#### Forslag til vedtak 1:

1. § 5-3 i husordensreglene endres til: Beboerne oppfordres til å levere avfall som er større enn vanlig husholdningsavfall på dertil egnet avfallsdeponi. 2. Styret kan prøve ut enkelte andre måter å organisere dette på i løpet av året, for eksempel at buret for brun- og hvitevarer beholdes.

✓ Forslaget ble vedtatt

#### Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra Thorleif Skålerud: 1. §5-3 i husordensreglene endres til: Beboerne oppfordres til å levere avfall som er større enn vanlig husholdningsavfall på dertil egnet avfallsdeponi. 2. Styret kan prøve ut enkelte andre måter å organisere dette på i løpet av året, for eksempel at buret for brun- og hvitevarer beholdes, og at avfall innhentes hver annen måned. Det brukes da komprimatorbil, og vaktmester følger med på runden og kan sortere ut ulovlig avfall.

✗ Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 3:

Benkeforslag fra Torunn Hegre: 1. §5-3 i husordensreglene endres til: Beboerne oppfordres til å levere avfall som er større enn vanlig husholdningsavfall på dertil egnet avfallsdeponi. 2. Styret kan prøve ut enkelte andre måter å organisere dette på i løpet av året, for eksempel at buret for brun- og hvitevarer beholdes, og container på nedre tun en eller to ganger i året.

✗ Ikke vedtatt.

## 11. Anleggsforsterkning garasjehus.

Styret viser til tidligere informasjon om situasjon med strømkapasitet til garasjehuset. Vi har mottatt noen alternativer og estimater på pris fra Elvia, og ønsker å legge alternativene frem for årsmøtet.

Dagens situasjon er at kapasitet ikke er stor nok til varmekabler i bakken og elbillading samtidig.

Styret har budsjettert med 1,3 millioner kroner til denne anleggsforsterkningen i inneværende år.

#### Anbefaling fra elektriker:

Min vurdering er at alternativ 2 er den beste løsningen, da merkostnaden for et veldig fremtidsrettet anlegg er minimal i forhold til fordelene det kan utgjøre i fremtiden med en så stor garasje.

Dere får bedre kapasitet til ladeanlegget med 400V, dere kan lade 3 ganger så fort, det er bedre egnet for solceller og batterier da de fleste systemer er designet for 400V fordi 230V er særnorsk og ikke internasjonalt.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme for forslag 2. (Kan medføre låneopptak).

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Beholde 230V (slipper å bytte nettstasjon) - 1250A, 230V (500kW) Samlet estimert pris elektroteknisk andel, etablering av stikkledning, graving og ny fordeling :1 067 500 kroner.

✗ Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Går over til 400V, 1250A (866kW) -( Forårsaker ny NS for 3 vikl trafo samt ny 3 vikl Trafo) Samlet estimert pris elektroteknisk andel, etablering av stikkledning, graving, ny fordeling og infrastruktur (400 V): 1 905 000 kroner

✓ Forslaget ble vedtatt

## 12. Seriekobling brannalarm

Ved siste årsmøte ble det vedtatt at styret skal innhente tilbud på felles røykvarsling.

Prisen for et slikt system har en oppstartskostnad på ca. 900 000 kroner.

I tillegg kommer en årlig abonnementskostnad på 300 000 kroner.

Om man i tillegg ønsker røykvarslere i fellesområder (trappeoppganger) ligger prisen i størrelsesorden 2,4 millioner. (kostnaden her er mye høyere fordi det må legges opp internett)

Det er i inneværende år ikke budsjettert for felles røykvarsling

Det er sterkt anbefalt, men ikke lovpålagt å ha et slikt system. Vedlikeholdsplan bestilt fra Obos anbefaler også at vi installerer dette.

Fordel med felles røykvarsling:

Økt trygghet for varsling – en forsikring om at samtlige andeler har fungerende røykvarsler. Systemet minner andelseier om å bytte batteri, og styret får beskjed om det ikke er gjort

### Styrets innstilling

Styret har ikke budsjettert med et slikt system i inneværende år. Ønsker vi en slik installasjon i 2025 forutsetter dette låneopptak og/eller husleieøkning.

Styret anbefaler årsmøtet å vedta at et system for felles varsling installeres i løpet av 2026.

### Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir sin tilslutning til at styret innhenter tilbud og fremmer forslag om felles brannvarsling i 2026

✓ Vedtatt.

## 13. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Knut Schøning

Følgende stilte til valg:

Knut Schøning

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Inger Bøvre

Ellinor Terp

Følgende stilte til valg:

Inger Bøvre

Ellinor Terp

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:  
Omar Garcia-Perez  
Torun Hegre

Følgende stilte til valg:  
Omar Garcia-Perez  
Torun Hegre

#### **14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

##### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Inger Bøvre

Følgende stilte til valg:  
Inger Bøvre

##### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Knut Schøning

Følgende stilte til valg:  
Knut Schøning

#### **15. Valg av valgkomité**

##### **Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Egil Hoffsbakken  
Karin Syversen

Følgende stilte til valg:  
Egil Hoffsbakken  
Karin Syversen

#### **16. Velferdsutvalg**

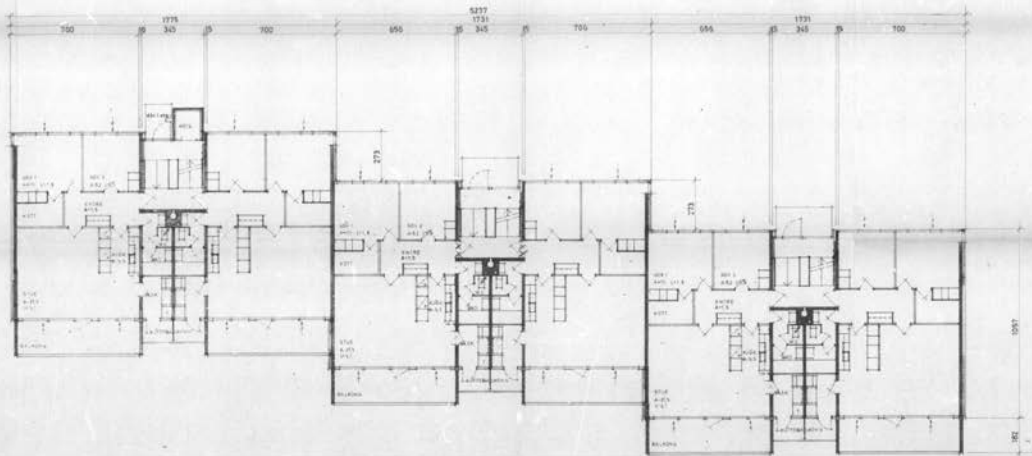
##### **Velferdsutvalg (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Egil Hoffsbakken  
Svein Lanser  
Thorleif Skålerud  
Trond Vatne

Følgende stilte til valg:  
Egil Hoffsbakken

Svein Lanser  
Thorleif Skålerud  
Trond Vatne





OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
12.03.10

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
11 SEP 100

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
11 SEP 100

**3**

ANMELDelse

**ROMSÅS J-1025**

LEILIGHETSPLANER

PLAN 1, 2, 3, 4. ETG.  
BLOKKREKKE 110 - 111 - 112

ROMSÅS-TEAMET

ALEX CHRISTENSEN TRYGVE KLEVEN RANDE KLIPPEN OLAV HOLM  
ALEX HALVORSEN HILSE ALM ROSLAND ALE SANDSTADEN AUNE BRVALL  
TELE: 54 22 34 - 54 22 35 SKJOLDEN I BLOMMEHOLM

0305 376

Arbeidssted	96/36 Romsås vei 5115 blokk 110-112	Journalnr.	70/1675	Tegn. nr.	1-2-3-4-5-6-7-8.
Arbeidsart	Boligblokk.	Innlevert	18/6-70		
Bygningens art					
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.				
Byggemelder	Romsåsteanst. v/ark. Alex Christiansen, Skjolden 1, Blommenholm.				
Dato	22. september 1970.	JSP/SH			

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

Det vises til situasjonskartet med påtegninger, sist av 1/7-70 fra byplankontoret og sammes uttalelse av 2/7-70, som vedlegges i gjenpart.

Helserådets betingelser av 14/7-70 må etterkommes, kfr. vedlagte gjenpart. Man finner dog å kunne godkjenne planløsningen med kjøkkenet liggende innenfor spisekroken.

Brannvesenets betingelser av 8/9-70 må følges, kfr. vedlagte gjenpart.

Utvendige farver må godkjennes av bygningskontrollen.

Det må anlegges forskriftsmessig tilfluktsrom. Nærmere redegjørelse må innsendes.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omslende side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på -----

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

- |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.                                                                                                           | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.             |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningens være stemplet av Byggesyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.                                          | <input checked="" type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.                                             |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.                                           |
|                                                                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> H. tomteforholdene være i orden.                                                   |
|                                                                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> I. reguleringsplanen være stadfestet.                                              |
|                                                                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> J. redegjørelse for tilfluktsrom være godkjent. <i>Se park. hus II</i>             |

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

A. Gjerstad  
Lem.

J.S. Platou

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



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVEIEN 5 III OSLO I

KA/GK.

**KOPI**

Oslo, den 13.11.74.

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

61

Journalnr.

Gnr. 96. bnr. 30. Ravnkollbakken 15-17-19.

70/1675

Nybygg.  
Bygningens art

Avsluttende synsforretning

27.3.74.

Boligblokk.  
Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Romsåsteamet, v/ark. Alex Christiansen, Skjolden 1, Blommenholm.

Ansvarshavende  
Dir. Alf Brøtland, Fagbygg Entreprenørforretning A/S, Ole Deviks vei 14,  
Oslo 6.

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

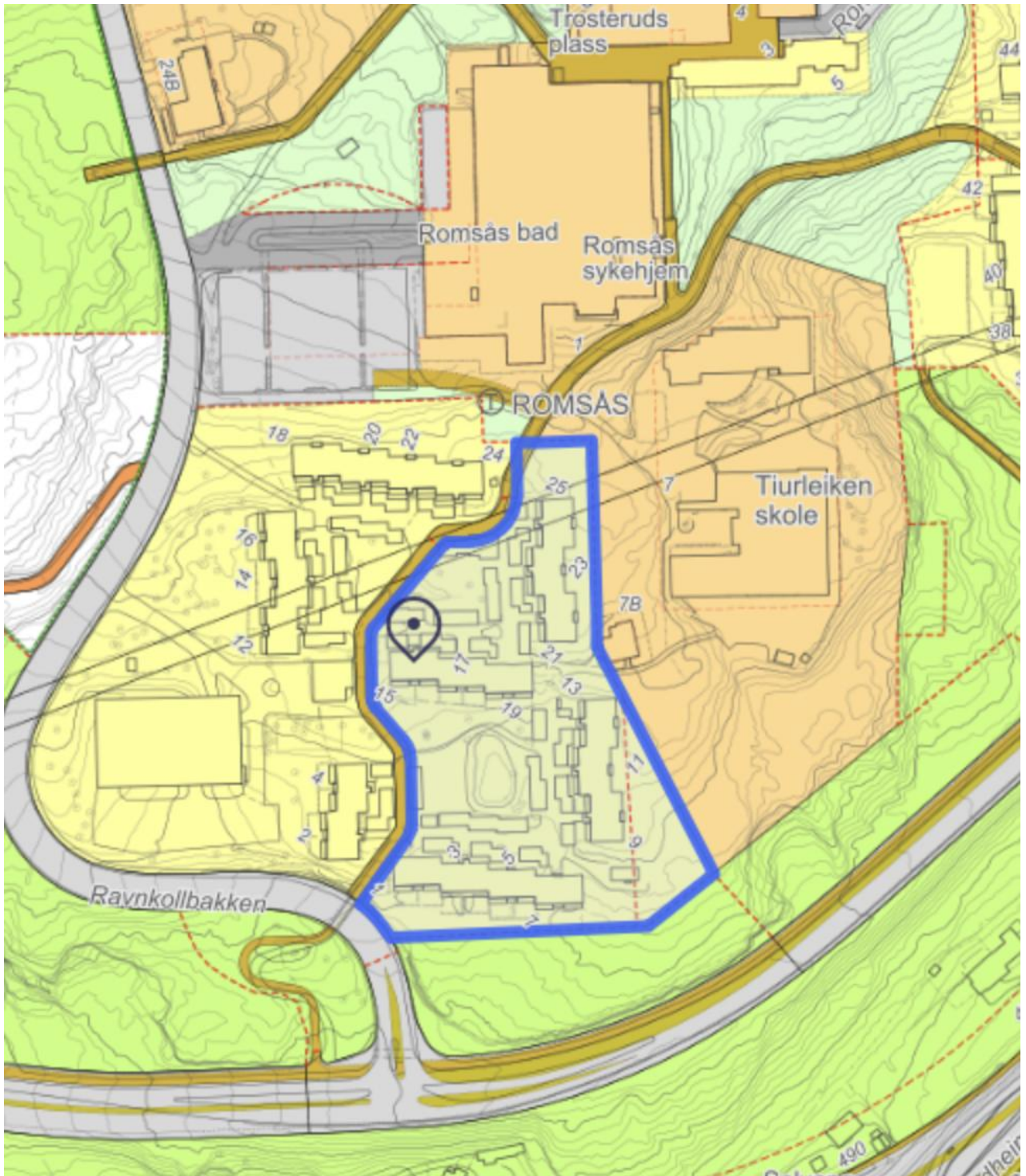
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitærarlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

XXXXXXXX

Overingeniør.  
Kr. Andersen.

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



# Nabolagsprofil

Ravnkollbakken 15 - Nabolaget Romsås - vurdert av 150 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Tiurleiken Linje 4B, 63, 63N	2 min	0.2 km
Romsås Linje 4, 5	4 min	0.3 km
Grorud T T-bane, buss	8 min	0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	6 min	2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min	10.8 km

## Skoler

Tiurleiken skole (4-7 kl.) 270 elever, 13 klasser	3 min	0.3 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	11 min	1 km
Svarttjern skole (1-3 kl.) 182 elever, 13 klasser	14 min	1.1 km
Bjøråsen skole (8-10 kl.) 157 elever, 9 klasser	19 min	1.4 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	21 min	1.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min	3.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min	4.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Naboskapet

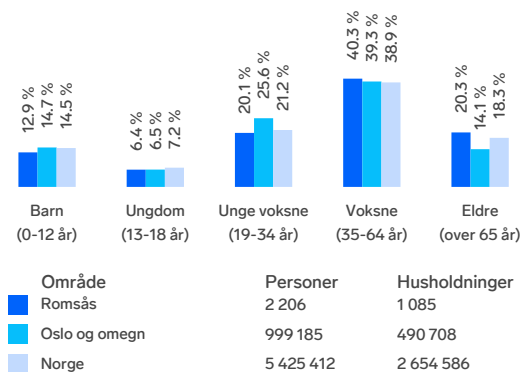
Godt vennskap 69/100



## Kvalitet på skolene

Bra 59/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Ross Goulet Meidapedagogikk Consulting	1 min
Tiurleiken barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Ravnkollen barnehage (1-5 år) 80 barn	11 min 0.9 km



## Dagligvare

Kiwi Romsås	3 min
Coop Extra Grorud PostNord	8 min 0.7 km




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

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 98/100

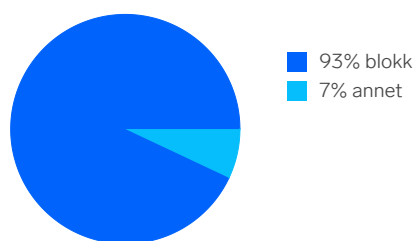
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 89/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

## Sport

-  Tiurleiken skole 1 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.1 km
-  Orremyr borettslag 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Fresh Fitness Romsås 3 min 
-  Grorud Sportssenter 12 min 

## Boligmasse



«jeg liker dette nabolaget fordi det er mange hyggelige folk her og det er et fint sted å bo»

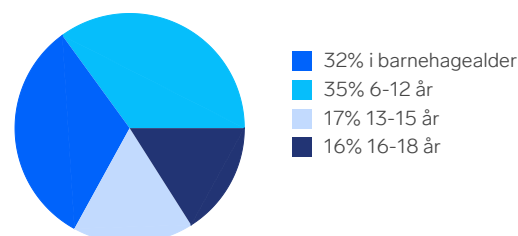
Sitat fra en lokalkjent



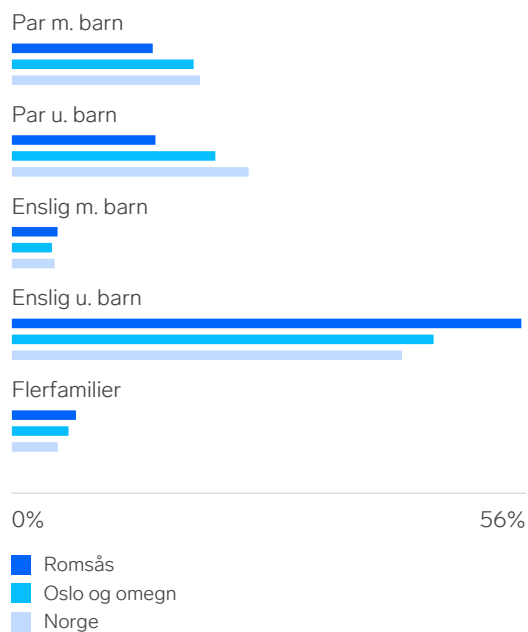
## Varer/Tjenester

-  Grorud Senter 10 min 
-  Apotek 1 Romsås 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

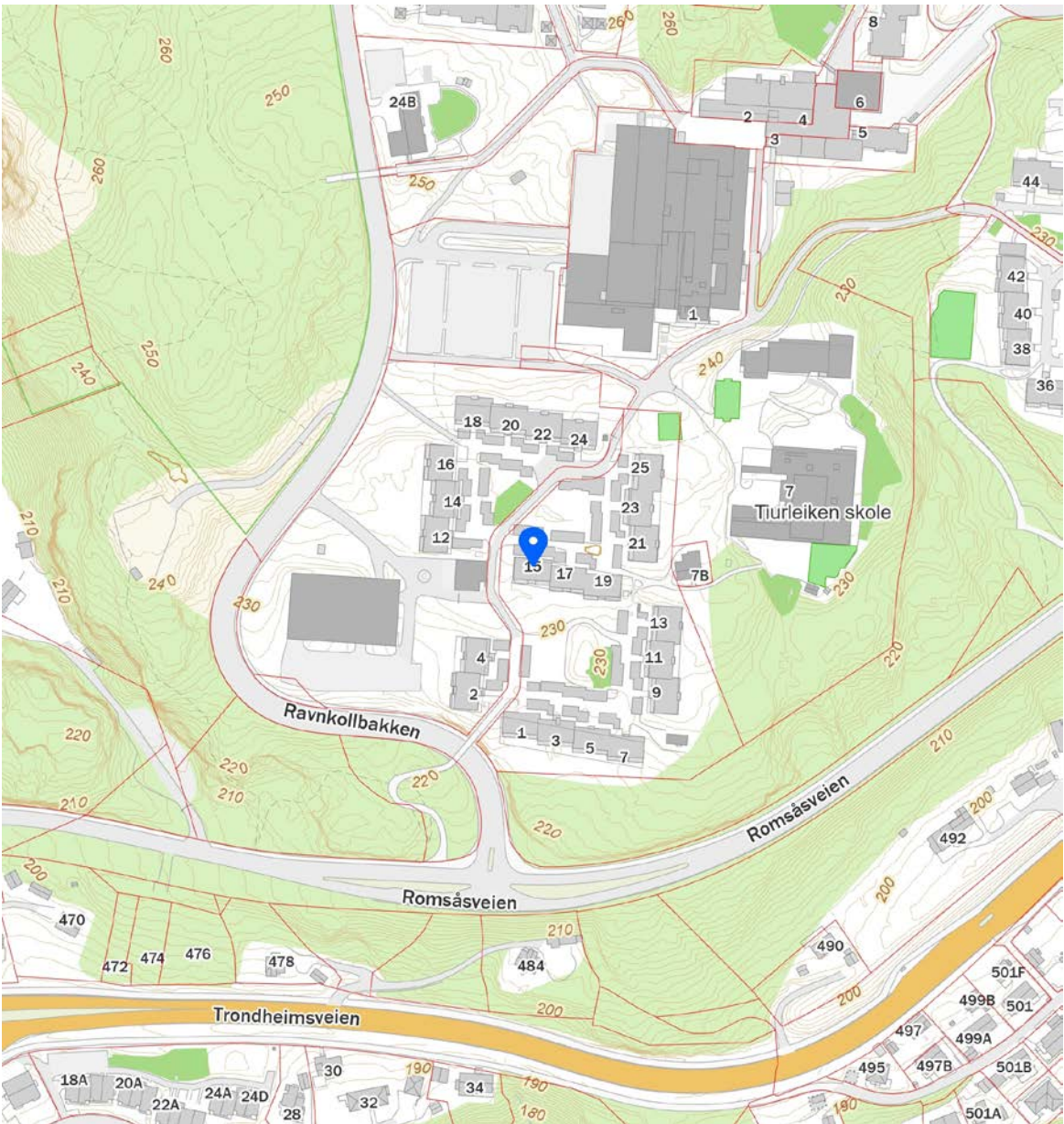
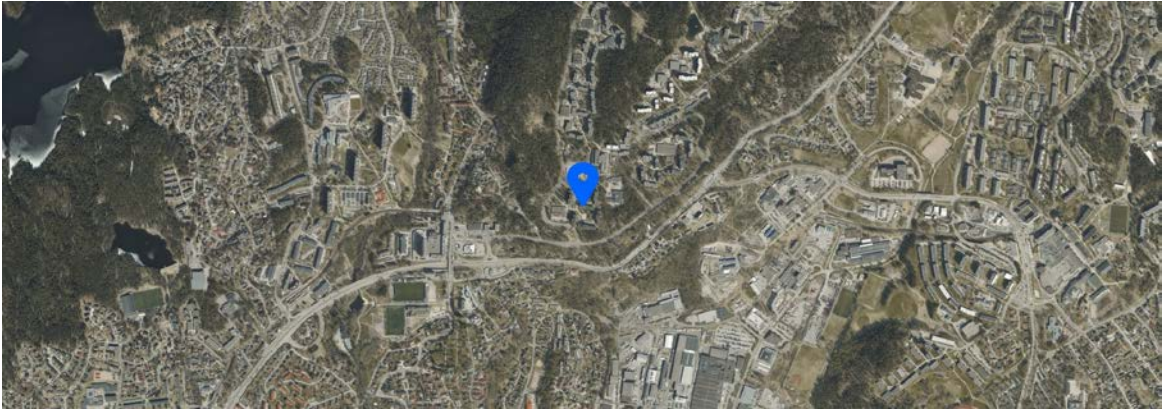


## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



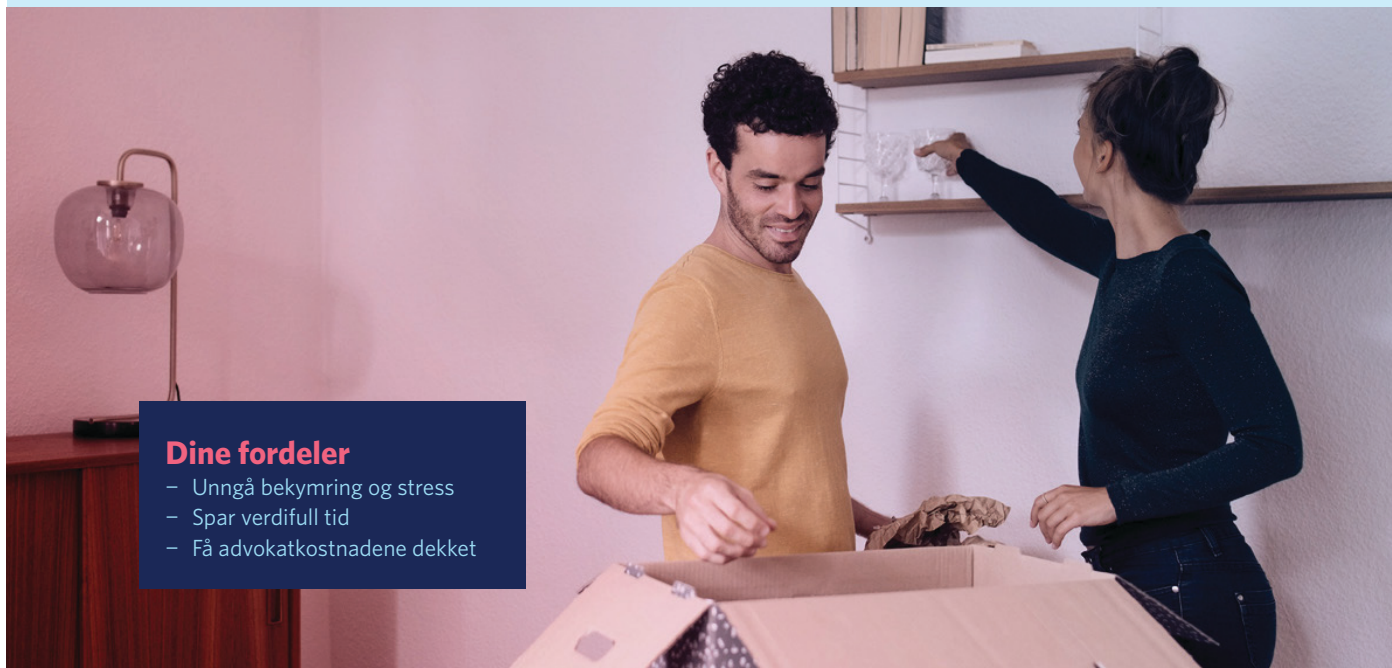
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

## En komplett meglertjeneste

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

## En prosess du fortjener

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

## Ærlighet varer lengst

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

## Erfaring som gir resultater

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

[emera.no](http://emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

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



Emir Resulbegovic  
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

[emir.resulbegovic@emera.no](mailto:emir.resulbegovic@emera.no)  
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Emir Resulbegovic  
emir.resulbegovic@emera.no  
473 97 811

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING