Odvar Solbergs vei 8

Velkommen til din nye bolig

Velkommen til Odvar Solbergs vei 8 -
Presentert av Emera eiendomsmegling.

NØKKELINFORMASJON

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 3 900 000,-

BRA-I/BRA TOTAL
81/100 kvm

ENERGIMERKING
G - Rød

OMKOSTNINGER
18 202,-

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

TOMTEAREAL
55400 m² (eiet)

TOTALPRIS
4 257 202,-

EIEFORM
Borettslag

FELLESKOSTNADER
8 205,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM
3

FELLESGJELD
Kr 339 000,-

ETASJE
5

FELLESFORMUE
3 194,-

BYGGEÅR
1972

Din megler

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

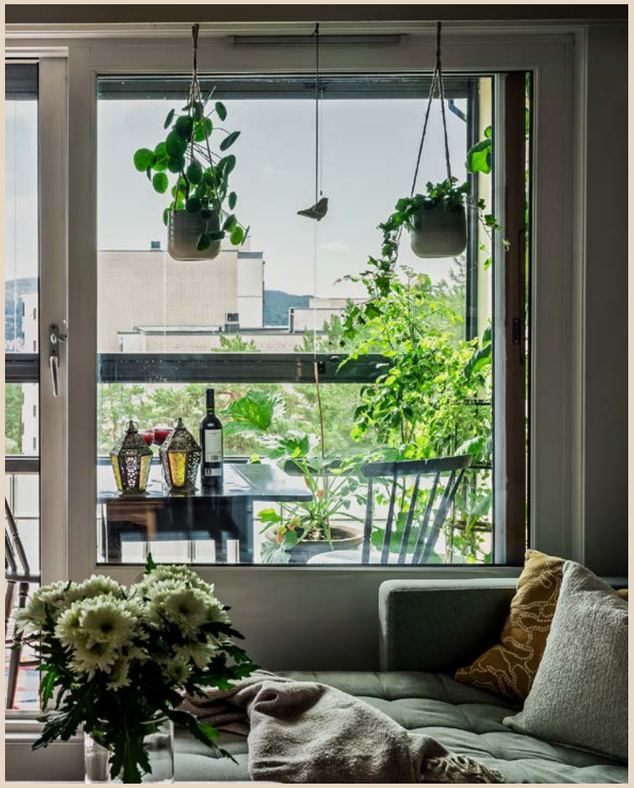
Tiltalende 4-r med solrik balkong og herlig utsikt | Garasjeplass m/EL | Nærhet til skog og mark | Lave omkostninger

Emir Resulbegovic v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Odvar Solbergs vei 8.

Dette er en flott 4-roms familieleilighet med gjennomgående god standard og en fin planløsning. Leiligheten har et lekkert bad og separat toalett, begge modernisert i regi av borettslaget i 2019, samt et pent kjøkken fra samme år. Den romslige, innglassede balkongen på ca. 13 kvm gir en ekstra stuefølelse store deler av året, i tillegg til en praktisk luftebalkong. Her kan du nyte den flotte utsikten og gode solforhold.

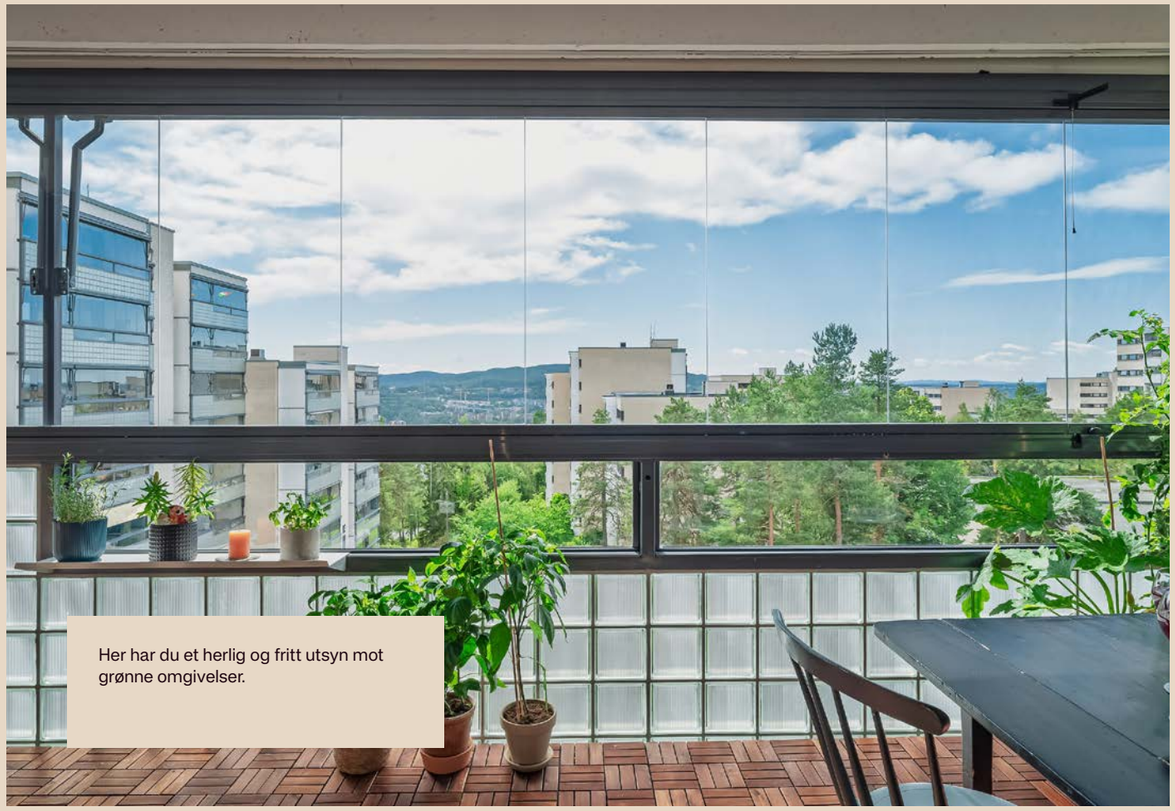
Boligen har heis, disponerer garasjeplass i lukket anlegg, samt både kjellerbod og utebod for ekstra oppbevaring. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Beliggenheten er svært attraktiv med kort vei til T-bane, buss, dagligvare, barnehager, skoler og flotte turmuligheter i marka.

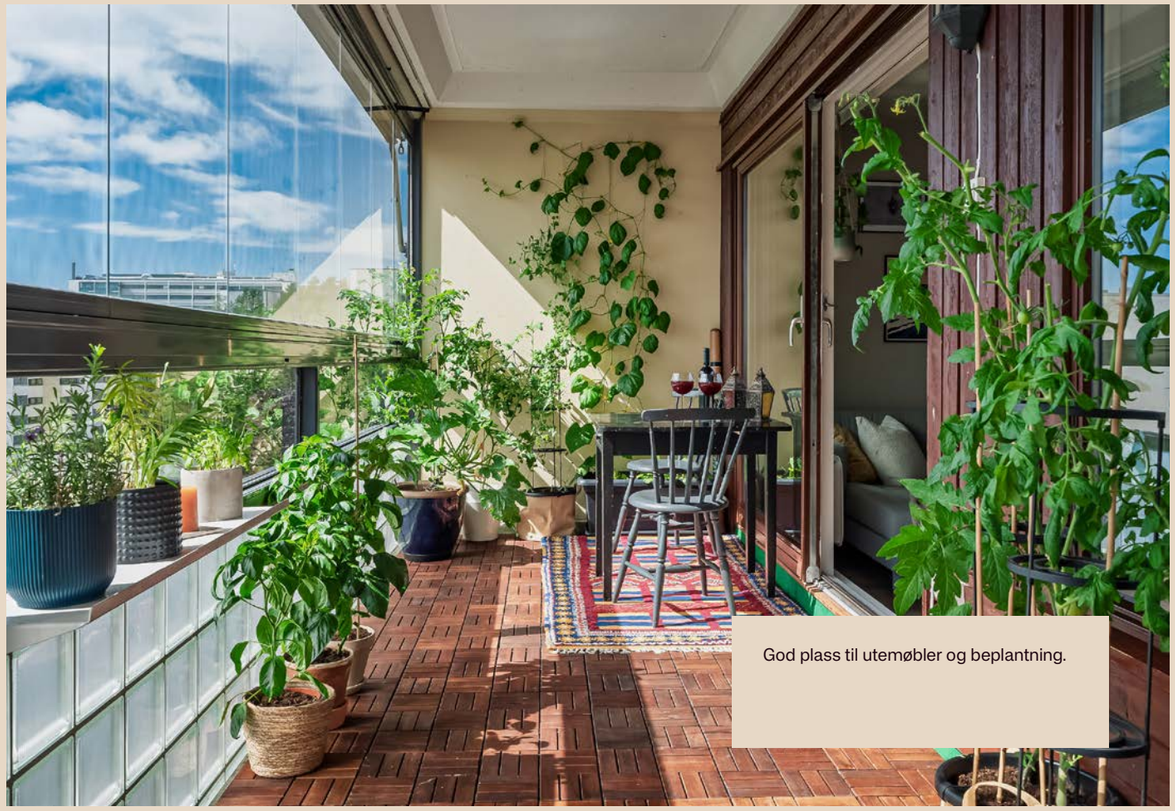


ARENDAL
NORGE
SONIC YOUTH
ERASE ERRATA
QUIXOTIC

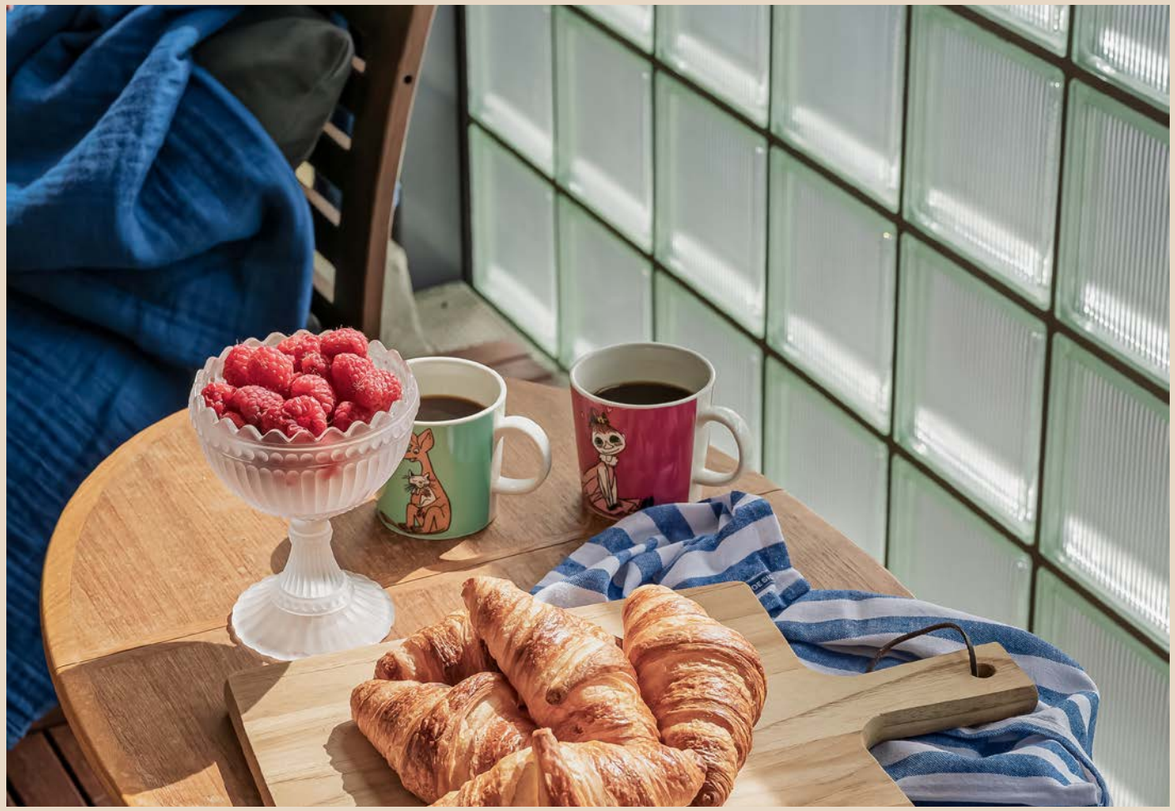
Fra stuen har du utgang til en stor balkong.



Her har du et herlig og fritt utsyn mot grønne omgivelser.

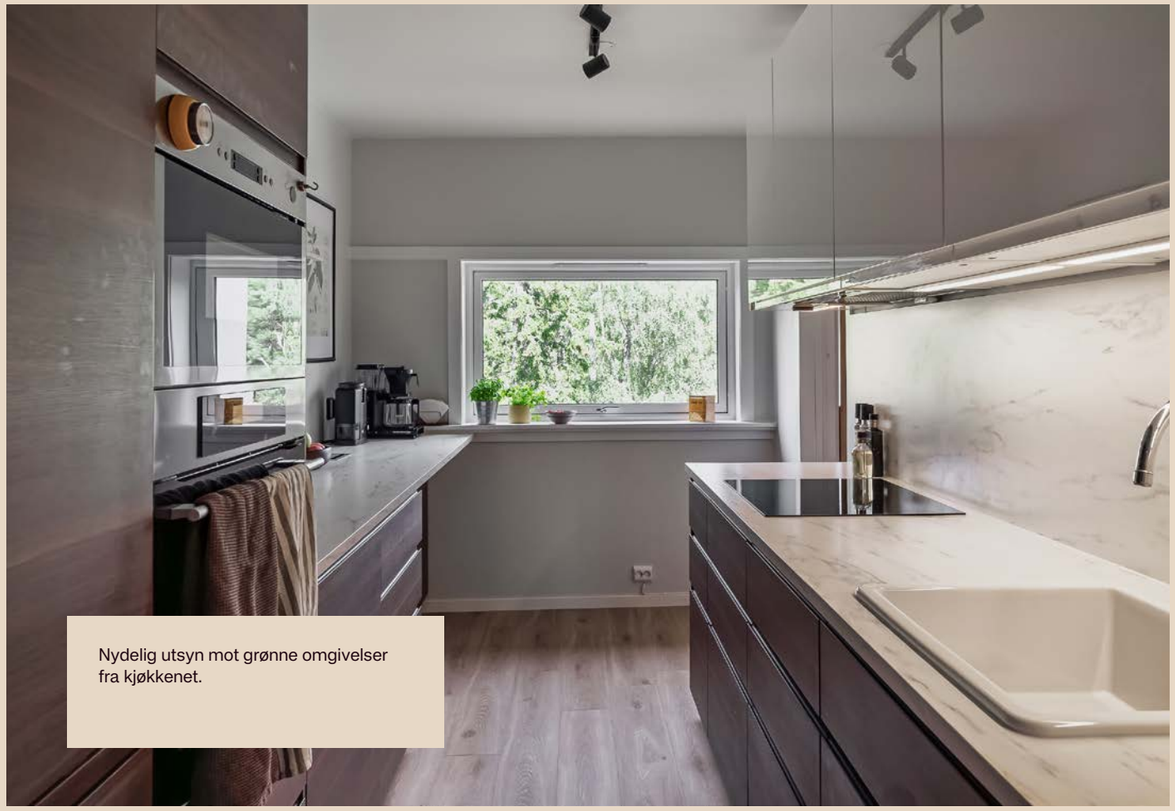


God plass til utemøbler og beplantning.

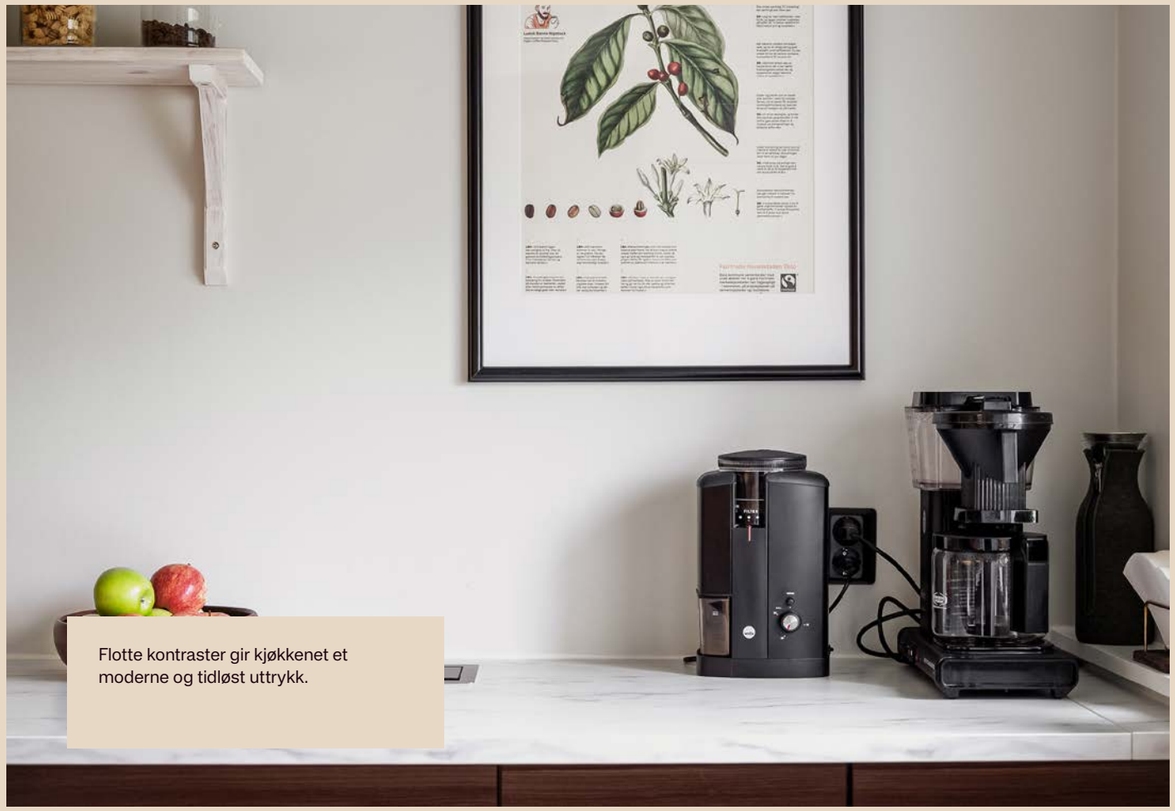


RAMEN
Delicious!
1996
おいしいラーメン

SHIO
RAMEN
Yokohama Chinatown
1910
TOKYO 1998
東京展が開催中です！とても面白く、水玉がたくさんあります
彌生は日本のアーティストです



Nydelig utsyn mot grønne omgivelser fra kjøkkenet.



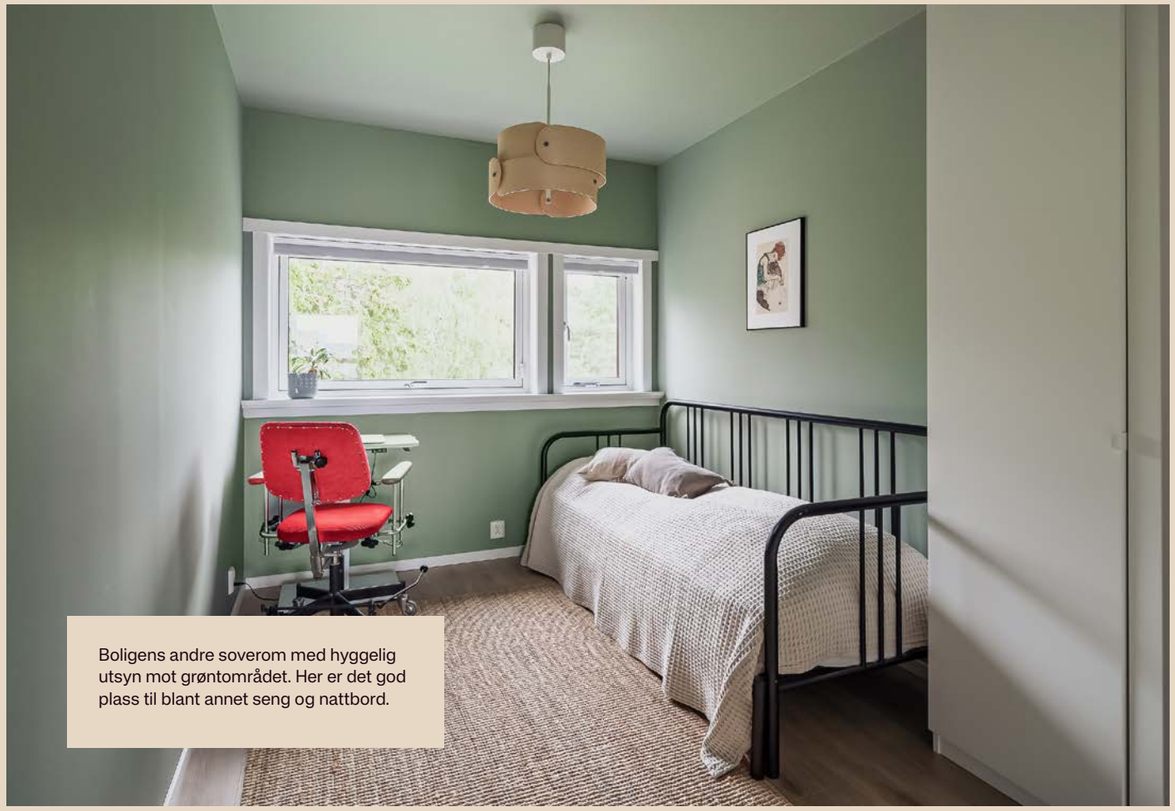
Flotte kontraster gir kjøkkenet et moderne og tidløst uttrykk.

Stilrent kjøkken med godt med benk- og skapplass.

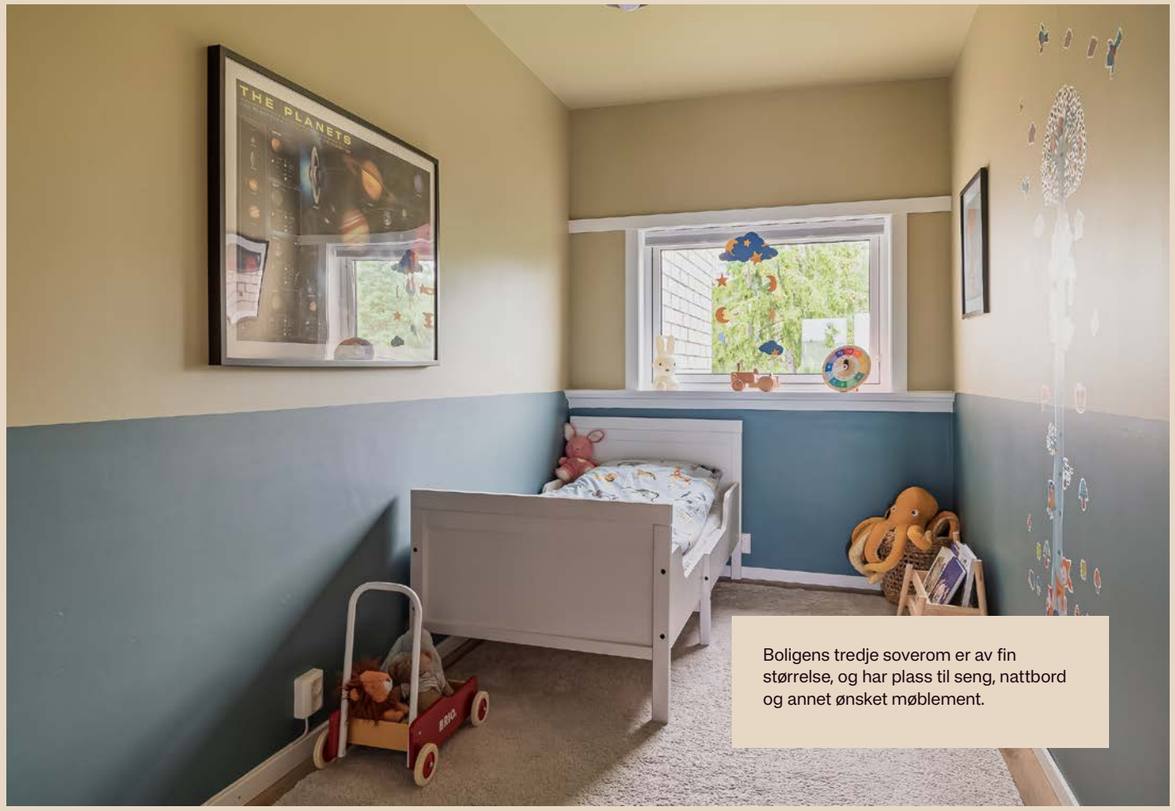
Plass til stort garderobeskap.

Hovedsoverom av god størrelse som slipper inn rikelig med lys fra balkongen.

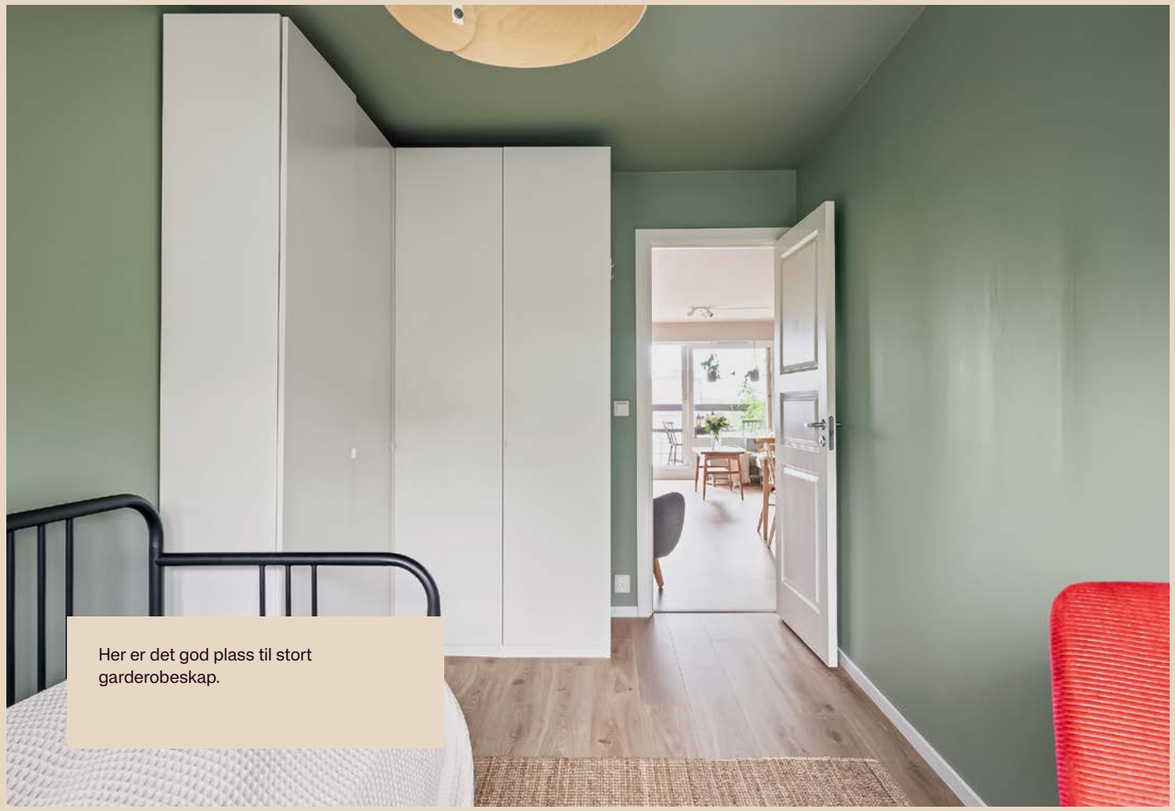
Plass for blant annet dobbeltseng, nattbord og kommode.



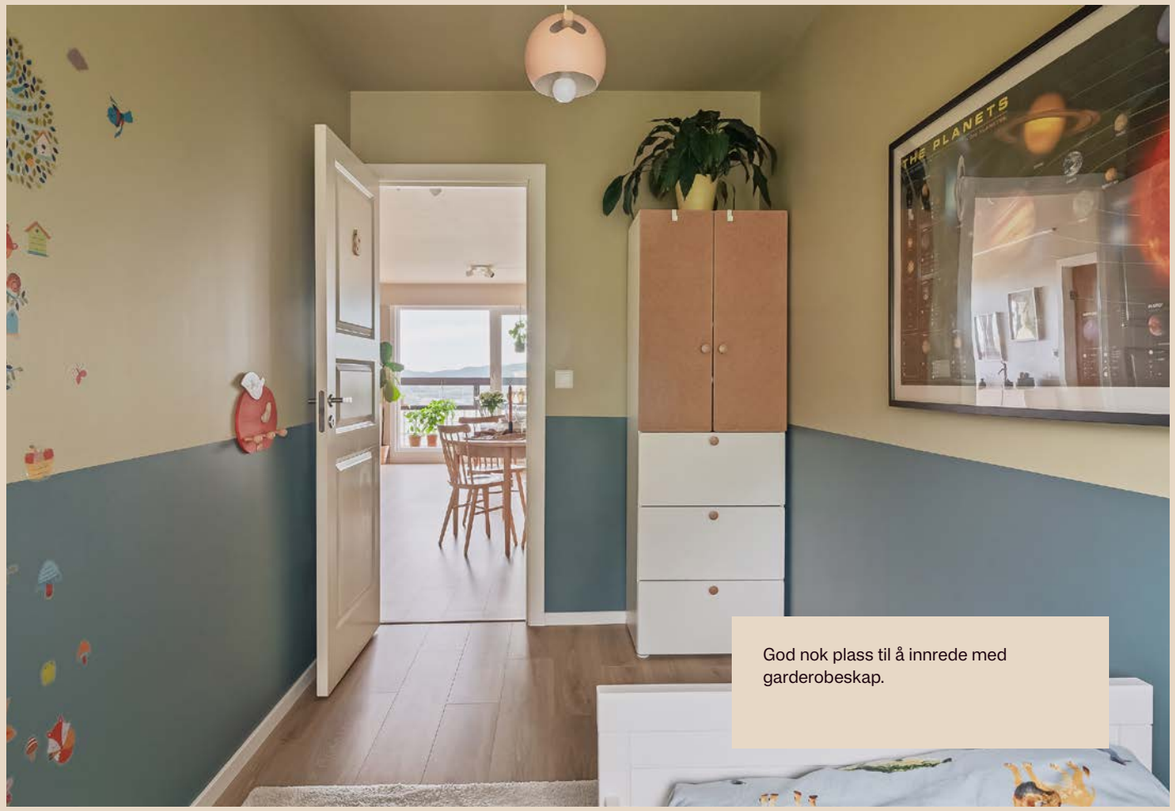
Boligens andre soverom med hyggelig utsyn mot grøntområdet. Her er det god plass til blant annet seng og nattbord.



Boligens tredje soverom er av fin størrelse, og har plass til seng, nattbord og annet ønsket møblement.

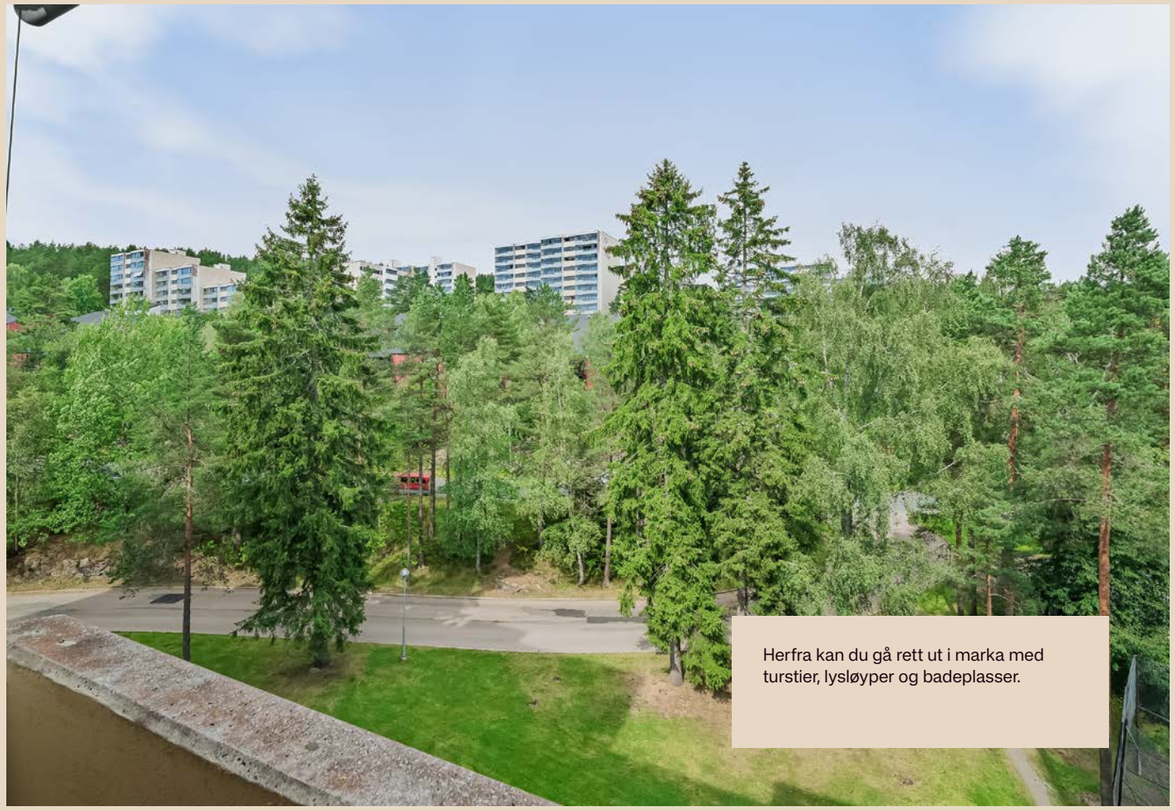


Her er det god plass til stort garderobeskap.



God nok plass til å innrede med garderobeskap.

Borettslaget har flotte fellesarealer som kan benyttes av beboerne.



Herfra kan du gå rett ut i marka med turstier, lysløyper og badeplasser.

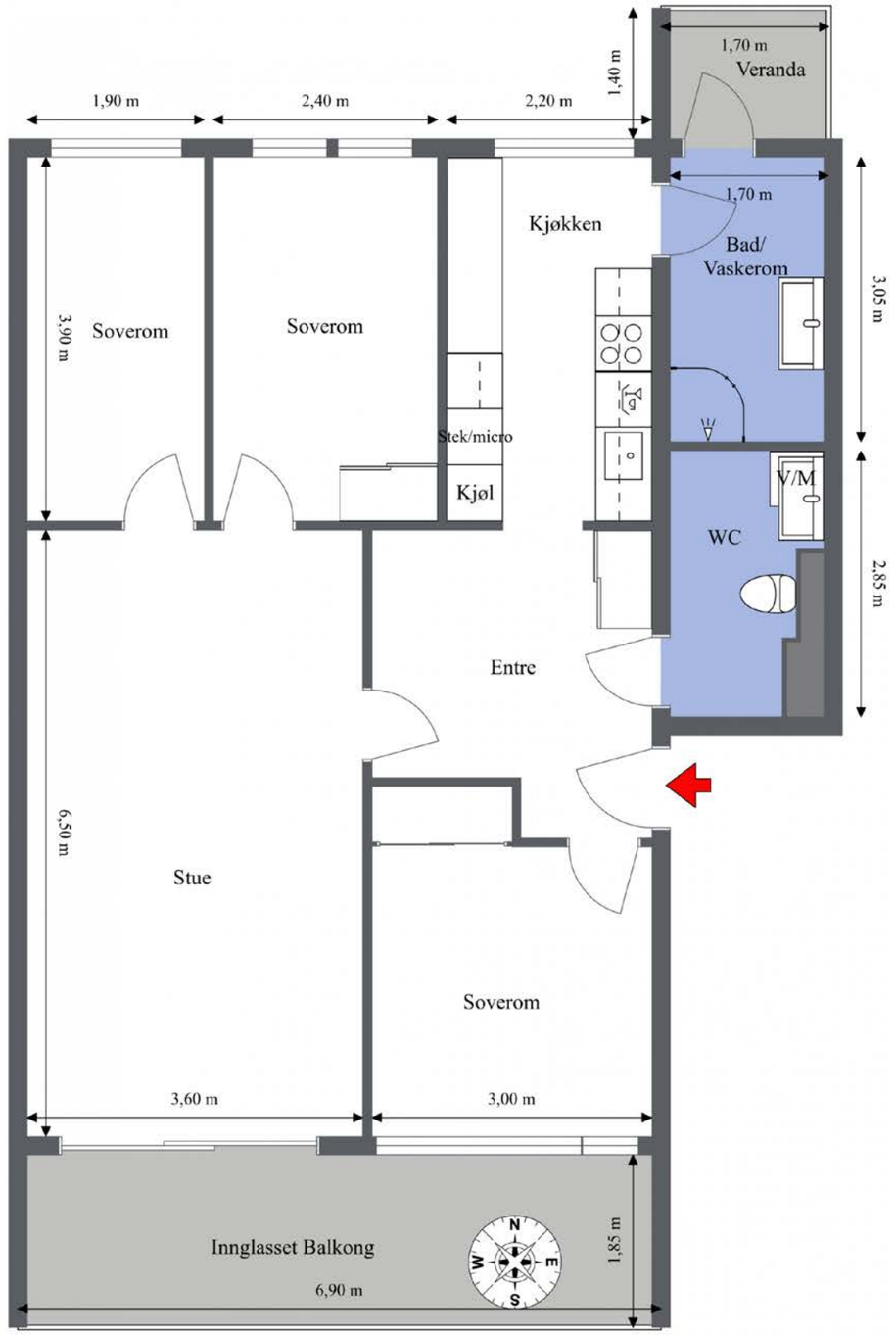
Romsås senter, med legesenter, tannlege, svømmehall, fysioterapi, minibank, bibliotek, butikker og t-bane.

Området har skoler for alle trinn og barnehager med trygge gangveier.

Plantegning

Takstmann Jan Berby MNTF

Odvar Solbergs vei 8, lnr 5041



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.

ODVAR SOLBERGS VEI 8

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning
Kr 3 900 000

Omkostninger kjøpers beløp
3 900 000,00 (Prisantydning)
339 000,00 (Andel av fellesgjeld)
---
4 239 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
8 212,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
---
9 302,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 202,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
4 248 302,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 257 202,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr
Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk
Kr 4 257 202

Felleskostnader
Felleskostnader kr 8 205,- pr. mnd

Felleskostnader inkulderer: Internett OBOS Opennet 149,00,-
Felleskostnader 8 056,00,-

Inkluderer:
Varmt vann, garasjeplass, internett, kommunale avgifter, drift av brl., forsikring av bygning, betaling av fellesgjeld mm.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven minimum med KPI.

Kommunale avgifter
Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld
Kr 339 000 pr. 04.08.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 11451597-50
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,62%
Restsaldo 1 104 105,00
Innfrielsesdato: 01.01.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11451597-20
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,62%
Restsaldo 1 828 882,00

Innfrielsesdato: 01.01.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208063359
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 96 282 887,00
Innfrielsesdato: 30.12.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208357689
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 17 898 104,00
Innfrielsesdato: 30.05.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Sikringsordning

Boretslaget har avtale med OBOS om garanti for betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boretslaget hver måned og overtar dereter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett inkludert i felleskostnader mot en kostnad på 149,- pr mnd.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 3 194 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 109 672(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 438 688(2023)

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

Beliggenhet

Romsås er et område som virkelig bør oppleves – et sted der natur og byliv møtes på beste vis. Fra Odvar Solbergs vei 8 i Orremyr borettslag, nordøst for Oslo sentrum, har du alt du trenger i hverdagen rett i nærheten. Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt med buss, t-bane og matebuss. Nærbutikken Joker ligger bare et steinkast unna, mens Romsås senter, med legesenter, tannlege, svømmehall, fysioterapi, minibank, bibliotek, butikker og t-bane, nås på få minutter til fots eller med buss. Like i nærheten finner du også Grorud senter med dagligvare, Jernia, Vinmonopol, klesbutikker, kafé og restaurant, og ønsker du et enda større utvalg, ligger både Linderud senter og det nyoppussede Steen & Strøm senter lett tilgjengelig.

Området har skoler for alle trinn og barnehager med trygge gangveier. Bare noen minutters gange unna ligger Svarttjern badevann, som nylig er oppgradert med hyggelige utearealer. Herfra kan du gå rett ut i marka med turstier, lysløyper og badeplasser. På vinteren kan du ta på skiene hjemme og gå direkte ut i løypene, og på sommeren er Vesletjern og Steinbruvann populære for bading og friluftsliv. For den som liker å holde seg i form, finnes både utendørs treningsområder og flere innendørs treningssentre i nærområdet. Dette er rett og slett et barnevennlig og naturskjønt sted som kombinerer frisk luft, aktivitetstilbud og alle fasiliteter du trenger – alt rett utenfor døren.

Parkering

Andelen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 5041, med el-bil lader 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 gjesteparkringsplasser.

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: 55400 m²

Andel i 55.400 kvm eiet tomt for Orremyr borettslag. Brl har 2 "tun" med hyggelig opparbeidet fellesdel hvor grøntområder er pent beplantet med både hekk og prydbusker. Bilfrie områder/gangveier mellom og rundt blokkene opparbeidet med lekeplasser og sittegrupper. Borettslagstomten grenser delvis mot Lillomarka. Utsikt fra innglasset balkong over flotte grøntområder i borettslaget og utover mot Lindeberg og Lørenskog.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 10.10.1973. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 10.10.1973.

Innhold

5. etasje: Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Toalettrom, Bad/vaskerom
Kjeller: Bod
Utvendig bodhus: Bod

Areal

BRA - i: 81 m²
BRA - e: 6 m²
BRA - b: 13 m²
BRA totalt: 100 m²
TBA: 2 m²

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

OM EIENDOMMEN

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
Underetasje
BRA-e: 2 m² Bod
5. etasje
BRA-i: 81 m² Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Toalettrom, Bad/vaskerom
BRA-b: 13 m² Balkong

TBA fordelt på etasje
5. etasje
2 m²

Utvendig bodhus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 4 m² Utvendig bodhus

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

realer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.45m
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 2m² og en bod i felles utvendig bodhus på 3,7m²

Standard

VÅTROM
Baderom og toalettrom som ble rehabilitert i felles regi av
borettslaget i 2019 med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.

KJØKKEN
Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og
integrerte hvitevarer.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema 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
- Alle våtrom rehabilitert i regi av borettslaget i 2018/2019
- Sans Bygg AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Finnes i dokumentene angående våtromsrehabiliteringen

Er arbeidet byggemeldt?
- Felles våtromsrehabilitering for hele borettslaget

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Gulvet er skjevt, det siger litt fra vegg til vegg.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Muggsopp oppdaget under oppussing i 2021/22. Dette ble funnet under flere lag tapet i vegger mot fasaden mot Nord. Skyldes mest sannsynlig dårlig lufting av tidligere eiere. All tapet ble fjernet, veggen sanitert og stygge gipsplater skiftet ut. Styret ble informert. Ingen tegn til muggsopp siden.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært
- I forbindelse med oppussing var eletriker innom for å flytte på litt stikk, bytte litt brytere og lignende. Da ble det oppdaget uforsvalig elektrisk arbeid i vegger som ble ført opp svart av tidligere eiere. Dette ble utbedret i 2022. Eletro-Sivert utførte arbeid på kjøkken da dette ble pusset opp av tidligere eiere i 2019.
- Holth Elektro AS og Elektro-Sivert AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ved oppdagelse av feil ble hele anlegget gjennomgått av Holth Elektro AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Overbygget garasjeplass med mulighet for innstallasjon av ladeboks på alle plasser. Vi har innstallert ladeboks.

Byggemåte

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

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

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra

tilstandsrapporten:
Boligblokk med 8 etasjer og adkomst fra gangveier til felles trapperom.
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. 1/2 etasje opp til heis i 1. etasje.

Bygningsdeler vurdert med TG2:
Vinduer - 1999
Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.
Vurdering av avvik:
▪ Det er avvik:
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak
▪ Tiltak:
Bygningsdelen er nå ca. 25 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet

Dører - 1982
Entredør i B30 og dB35 kvalitet.
Vurdering av avvik:
▪ Det er avvik:
Anbefalt brukstid for entredører er på ca. 30-40 år.
Konsekvens/tiltak
▪ Tiltak:
Døren er nå over 40 år gammel og anbefalt brukstid er snart overskredet

Balkongdører
Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.
Årstall: 1999
Vurdering av avvik:
▪ Det er avvik:
Anbefalt brukstid for balkongdører er på ca. 30-40 år.
Konsekvens/tiltak
▪ Tiltak:
Dørene er nå ca 25 år gammel og anbefalt brukstid er snart overskredet

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av betongdekke.
Vurdering av avvik:
▪ Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm på blant annet stuegulv.
Konsekvens/tiltak
▪ For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører
Finerte originale innerdører til et soverom, bad og mellom stue og entre.
Vurdering av avvik:
▪ Det er avvik:
Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.
Konsekvens/tiltak
▪ Tiltak:
Bygningsdelen fungerer fortsatt med dagens tilstand.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM
Ventilasjon
Naturlig ventilering med ventil i vegg mellom bad og toalttrom.
Toalettrom har mekanisk ventilasjon.
5. ETASJE > BAD/VASKEROM
Vurdering av avvik:
▪ Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
▪ Andre tiltak:
▪ Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Elektrisk avtrekksvifte kan eventuelt monteres i ventil for å bedre avtrekk

Ventilasjon
Boligen har mekanisk ventilasjon av kjøkken og toalettrom. Begrenset ventilasjon av baderom.
Vurdering av avvik:
▪ Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
▪ Andre tiltak:
▪ Ventilasjonsløsningen må utbedres.
Ventilasjonsløsningen på bad bør utbedres.

Elektrisk anlegg
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

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
5. ETASJE > TOALETTROM
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vurdering av avvik:
▪ Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
▪ TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Øvrig informasjon

Adresse
Odvar Solbergs vei 8, 0970 OSLO

Gnr. 96, bnr. 65, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 259 i Orremyr Borettslag med orgnr. 951081450

Selger
Jasmin Anna Ravn og Karoline Alvik

Borettslag
Orremyr Borettslag

Organisasjonsnummer: 951081450

Andelsnummer: 259

Borettslaget består av 342 andelsleiligheter. Orremyr Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 951081450, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Tomten, som ble kjøpt i 1985, har gårdsnummer 96, bruksnummer 64 og 65 og er på 55.400 kvm. Første innflytting skjedde i 1972.

Styrets arbeid
Antall styremøter 25 (Oppgradering av P-hus, Nytt ladeanlegg Aneo, bredbånd og fiber, ventilasjonsrens og vedlikeholds rapport (til 2047)
Større vedlikeholdsprosjekter (Oppgradering av P-hus)
Endring i avtaler (Obos OpenNet, Aneo ladeanlegg)
Spesielle uforutsette hendelser gjennom året (Mer omfattende utbedring av P-hus enn antatt)
Nye avtaler (Vedlikeholds forvaltning AS)

Større vedlikehold og rehabilitering:
2024 Montert taksikring
2024 Utført reparasjon av tak
2024 Ferdigstillelse av parkerings hus
2024 Nyt bom system.
2023 Ladebokser i parkeringshus
2023 - 2024 Oppstart rehab av garasjehus innvendig
2022 - 2023Oppstart av ledlys i oppganger. Byttet til ledlys i garasje og boder.
2020 - 2021 Garasjevegg sydvendt er ferdigstilt. Skiftet

takvifter 6-8-34. Oppstart og rens av ventiler til leiligheter
2019 - 2019 VVS/våtrom, Nye strømmålere, taktekking. Hovedarbeidet i VVS-/våtromsrehabiliteringen. Skifte av nye strømmåler. Taktekking på 6-8-28-30-50.
2018 - 2018 VVS/våtrom, takvifter. Oppstart VVS-/ våtromsrehabiliteringen. Skiftet takvfter i Osv. 12 og 14.
2017 - 2017 VVS/våtrom, trefelling, tak og vifter Forberedelser til våtromsrehabilitering og inngåelse av kontrakt med Sans Bygg. Felt mange trær rundt i hele borettslaget. Nytt tak i OSV 40 og reparasjon av tak i nr. 14. Utskifting av vifter i OSV 28, 30, 40, 42 og 44.
2016 - 2016 Garasje, brannsikring, duegardiner, m.m. Garasjegulv 1. og 2. etg. Nye duegardiner. Skiftet til skum brannslukkere. Trefelling.
2015 - 2015 Garasjeport, yttertak, el.tavler med mer. Garasjeport i 3. etg. montert. Rens av ventilasjonsanlegget og inn i leilighetene. Lagt nye tak med tilleggsisolasjon på nr 4, 10, 12, 36, 44, 46 og 48. Skiftet ut elektriske hovedtavler og nye sikringsskap i P-huset. Forprosjekt hos styret om våtromsrehabilitering.
2014 - 2014 Takvifter, nye tak, garasje, m.m. Takvifter byttet ut på 36 - 38 - 48 - 50. Nye tak har blitt lagt på 38 - 16 - 18 og 20. Garasjegulvet i 3 etg har blitt reparert pga. sprekker og lekkasje. Skiftet ut mange lekeapparater på tunene. Laget nye hjemmesider.
2013 - 2013 Takvifter, sopp/alger, varme i heis, m.m. Takvifter skiftet ut i nr. 16, 18 og 20. Sopp/alger på utvendige vegger på alle balkongene er fjernet og de utvendige veggene på luftebalkongene også malt. Varmeovner er installert i heishusene. Skiftet ut nøkkelbrytere i P-huset. Felt mange trær rundt i hele borettslaget. Garasjegulvet i 4 etg. har blitt reparert pga.sprekker og lekkasjer. Nye tak lagt på 22 - 24 og 26.
2012 - 2012 Hovedtavler, OSV 2 og garasjeporter. 3 elektriske hovedtavler er skiftet. 2 garasjeporter er skiftet. Ombygging av OSV 2 for tilpasning til bevegelseshemmede.
2011 - 2011 Hovedtavler og myntautomat. 6 av 9 elektriske hovedtavler er skiftet ut. Det er installert ny myntautomat for bommen ved OSV 46-48.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskapFremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 19775983

Husdyr: Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter og grøntanlegg. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Alle hunder som krever disiplin og eller kan utøve alvorlig skader på mennesker og andre dyr, skal hunder og eiere gjennomgå dressurkurs så snart som mulig og senest innen 1 år etter anskaffelsen.
3. Dyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere ved at de bjeffer eller lager bråk som forstyrrer naboene. Dyr skal ikke oppholde seg alene på balkongene.
4. Dyreeiere skal påse at deres dyr ikke skitner til trappeoppganger m.m.
Ekskrementer som dyr etterlater seg på borettslagets område skal fjernes umiddelbart.
5. Alle hunder og katter skal være merket.
6. Dyr bør ikke luftes på borettslagets område. Det vil i praksis si at dyret bør luftes i ytterkant av borettslaget. Etter endt lufting, kan eiere og dyr ha samvær i borettslaget, men eiere skal til enhver tid sørge for at dyret ikke er til sjenanse, hinder eller skremmer andre beboere. Det understrekes at føreren skal ha full kontroll over dyret, og at all lufting og ferdsel foregår på eiers ansvar. Det er en selvfølge at man ikke lufter dyrene på de andre borettslagenes områder, og at man skal holde dem borte fra lekeplasser og sandkasser.
7. Alle dyr skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter. Hundeeiere skal fylle ut elektronisk registreringsskjema.
8. Alle beboere er ansvarlige for at alle dyreeiere følger dyreholdsreglene.
9. Ved besøk/pass av hund (maksimalt 2 hunder) utover en varighet på 14 dager skal andelseieren søke om tillatelse fra styret, og beboer skal da fylle ut elektronisk skjema for hundehold og hvor beboer forsikrer å ha satt seg inn i bestemmelsene for dyrehold. Dette gjelder også hvis man regelmessig har besøk av eller passer en hund, selv om hunden ikke er der så lenge som 14 dager om gangen. Det vil ikke bli gitt tillatelse til dyrehold ved en senere anledning hvis bruddet på bestemmelsene ansees som alvorlig. Andelseiere som har hunder på besøk og pass, kan bli innkalt til dugnader.
10. Maksimalt antall hunder begrenses til 2 hunder og 2 katter per leilighet.
11. Det er ikke tillatt med hensikt å drive form for kennel eller oppdrett av dyr i borettslaget.
Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
Styret kan trekke tilbake tillatelsen til dyrehold dersom en eller flere av disse bestemmelsene ikke etterleves

Forkjøpsrett: Forkjøpsrett parallellavklares. Konf. megler.

Styregodkjennelse: Det praktiseres styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 3 024 938,-.
I 2025 er det budsjettert med et overskudd på 8 963 000,-.

Vedtekter/husordensregler
Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke
Energikarakter: G

Energifarge: Rød

Info energiklasse
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på bad og wc.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 9 721 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering
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.

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

301/96/65:
27.11.1973 - Dokumentnr: 22840 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilfluktsrom med nødvendig adkomst. Konvertert med feil bestemmelse. Rettet etter tinglysingsloven § 18. 09.07.2014, NJH.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 42963 - Best. om vann/ kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1972 - Dokumentnr: 14920 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:96 Bnr:36

29.11.1974 - Dokumentnr: 23737 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:96 Bnr:78

29.07.1993 - Dokumentnr: 34370 - Målebrev

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.

Konsesjon

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

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 borett 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.

Kontrakts-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. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan

OM EIENDOMMEN

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 næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank

OM EIENDOMMEN

Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 54 237,50
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 138 007,50
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 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.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

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

Oppdragsanvarlig

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

17.08.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

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

ODVAR SOLBERGS VEI 8

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.
02250072

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karoline Alvik	Jasmin Anna Ravn

Gateadresse
Odvar Solbergs vei 8

Poststed	Postnr
OSLO	0970

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	3
Antall måneder	11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Forskerforbundet
Polise/avtalenr.	6864012

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger: KA, JAR

1

Document reference: 02250072

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle våtrom rehabilitert i regi av borettslaget i 2018/2019

Arbeid utført av: Sans Bygg AS

Filer

- Våtromsmodernisering Sansbygg VC3A5tromsrehabilitering - Beboerinfo Orremyr borettslag (1).pdf
- Våtromrehab TrygVVS DV VC3A5tromsrehab - RC3B8rarbeider.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Finnes i dokumentene angående våtromsrehabiliteringen

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felles våtromsrehabilitering for hele 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvet er skjevt, det siger litt fra vegg til vegg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Muggsopp oppdaget under oppussing i 2021/22. Dette ble funnet under flere lag tapet i vegger mot fasaden mot Nord. Skyldes mest sannsynlig dårlig lufting av tidligere eiere. All tapet ble fjernet, veggen sanitert og stygge gipsplater skiftet ut. Styret ble informert. Ingen tegn til muggsopp siden.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med oppussing var eletriker innom for å flytte på litt stikk, bytte litt brytere og lignende. Da ble det oppdaget uforsvalig elektrisk arbeid i vegger som ble ført opp svart av tidligere eiere. Dette ble utbedret i 2022. Eletro-Sivert utførte arbeid på kjøkken da dette ble pusset opp av tidligere eiere i 2019.

Arbeid utført av: Holth Elektro AS og Elektro-Sivert AS

Filer

- 1Samsvarserklæring.pdf
- 1Samsvarserklæring.pdf
- Dok O-65022.pdf

Document reference: 02250072

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved oppdagelse av feil ble hele anlegget gjennomgått av Holth Elektro AS

Filer

- 1Samsvarserklæring.pdf
- 1Samsvarserklæring.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Overbygget garasjeplass med mulighet for innstallasjon av ladeboks på alle plasser. Vi har innstallert ladeboks.

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

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

Document reference: 02250072

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

Document reference: 02250072

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250072

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Alvik	4623fa6513b6b9fe3653fa d3d8e2f4cfdc67d4d7	08.08.2025 10:23:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jasmi Ravn	b80da72151d9a1c1ad5a00 d1e4caff6a1373b1dd	09.08.2025 07:25:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250072

- 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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter
Odvar Solbergs vei 8, 0970 OSLO
OSLO kommune
gnr. 96, bnr. 65
Andelsnummer 259

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 81 m²

Befaringsdato: 05.08.2025 **Rapportdato:** 13.08.2025 **Oppdragsnr.:** 15467-2855 **Referansenummer:** UR2044

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Berby **Vår ref:**

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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

Norsk takst

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

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

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

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

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 tyngre 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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 baderom rehabilitert i felles regi i 2018/19 og i perioden 1999/2002 ble eiendommens fasadekledning skiftet, tak etterisolert og nytt takbelegg lagt, verandaer innglasset samt drenert rundt blokkene.
Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.
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 5. etasje med innglasset balkong og har bortsett fra modernisert baderom ny kjøkkeninnredning fra 2019 og framstår som pent oppusset og vedlikeholdt.
Tilstandsanalysen har avdekket noen symptomer svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 2 og noen TG 1. TG2 er for gitt pga alder på dører og vinduer, ventilasjon av baderom og noe skjevheter i etasjeskiller.

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

VÅTROM Gå til side

Baderom og toalettrom som ble rehabilitert i felles regi av borettslaget i 2019 med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

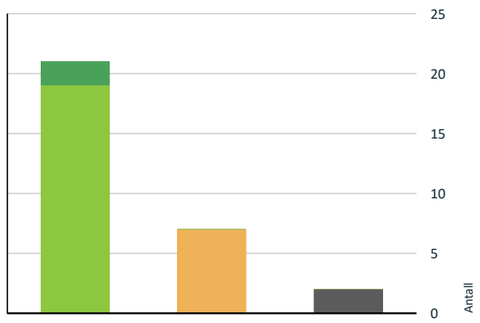
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > Toalettrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 5. 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 > Balkongdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
1972	Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 8 etasjer og adkomst fra gangveier til felles trapperom.
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. 1/2 etasje opp til heis i 1. etasje.

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

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 er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren er nå over 40 år gammel og anbefalt brukstid er snart overskredet

TG 2 Balkongdører

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene er nå ca 25 år gammel og anbefalt brukstid er snart overskredet

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til sydvendt innglasset balkong fra stue.
Adkomst til nordvendt veranda på 2,4m² fra vaskerom. Dette er en rømningsvei og kan ikke møbleres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med laminat på gulvene, malte mur og platekledde vegger, noen veggflater i entre med ubehandlet finerplater og malte betonghimlinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm på blant annet stuegulv.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Finerte originale innerdører til et soverom, bad og mellom stue og entre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer fortsatt med dagens tilstand.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører - 2

Hvite formpressede dører med hvite karmer til to soverom.

TG 1 Garderobe

Skyvedørsgarderobe montert på to soverom og i entre.

VÅTROM

5. ETASJE > TOALETTROM

Generell

Toaletterom med flislagte overflater og varmekabler som ble modernisert i borettslagets regi i 2019.

Årstall: 2019

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Toalettrom med flislagt gulv, malte plater på vegger og i tak.

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater Gulv

20/20 fliser på gulv med fall mot sluk plassert ved servantskap.

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Årstall: 2019

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med skapinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne.

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > TOALETTROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med flislagte overflater og varmekabler.
Baderom ble modernisert i borettslagets regi i 2018/19 Plassbygd baderom med flislagte overflater og gulvvarme.

Årstall: 2018

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger. Downlights montert i himling på bad.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

20/20 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjsone.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning.
Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i vegg mellom bad og toalttrom.
Toalettrom har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Elektrisk avtrekksvifte kan eventuelt monteres i ventil for å bedre avtrekk.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea innredning med hvite glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, microovn, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl -/fryseskap. Montert komfyrvakt, men ikke Water-guard.

Årstall: 2019

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kullfilterventilator samt mekanisk avtrekk og spalteventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vannrør fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2019 samtidig med våtromsrehabilitering.
Vannrør i leiligheten lagt som rør i rør system (PEX rør) og fordelingsskap med stoppekran plassert på bad.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2019 samtidig med våtromsrehabilitering.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon av kjøkken og toalettrom. Begrenset ventilasjon av baderom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonsløsningen på bad bør utbedres.

TG 1 Oppvarming

Tilstandsrapport

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på bad og wc.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer 3X10, 6x16 og 2x20 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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Utbedret feil og mangler i 2022.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
    Nei

Generell kommentar

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.

TG 0 Brannteknikske forhold

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

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

Pulverapparat. Røykvarsler.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

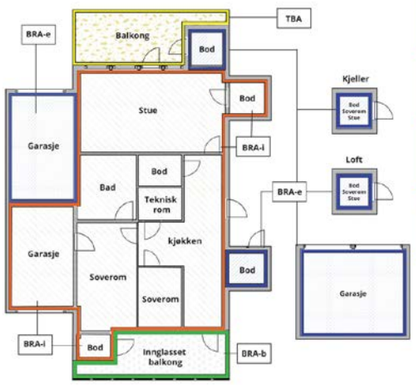
Hva er måleverdig areal?

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

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. etasje	81		13	94	2
Kjeller		2		2	
Utvendig bodhus		4		4	
SUM	**81**	**6**	**13**		**2**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Toalettrom, Bad/vaskerom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	
Utvendig bodhus		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.45m
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 2m² og en bod i felles utvendig bodhus på 3,7m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Yttervegg mot nord pusset opp og skiftet noen gipsplater pga oppdaget muggsopp ved oppussing i 2021/22.
El-anlegg utbedret i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter	81	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Jasmin Anna Ravn	Kunde
	Karoline Alvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	96	65		0	25372.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Odvar Solbergs vei 8

Hjemmelshaver
Orremyr Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5041/ORREMYR BORETTSLAG	951081450	5041	OBOS Telefon; 22 86 55 00	Jasmin Anna Ravn og Karoline Alvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
259	100	18 900

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslagsleilighet idag innredet med tre soverom og separat kjøkken beliggende på Romsås i et veletablert blokkbebygget boligstrøk. Kort vei til skoler, offentlige kommunikasjonsmidler og forretningssenter med variert servicetilbud. 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.

Parkering

Andelen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 5041, med el-bil lader 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 gjesteparkringsplasser.

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UR2044

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Odvar Solbergs vei 8 - Nabolaget Romsås - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Orremyr Linje 4B, 63, 63N	3 min 0.2 km	
Romsås Linje 4, 5	8 min 0.6 km	
Grorud T T-bane, buss	15 min 1.2 km	
Grorud stasjon Linje L1	7 min 3.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.6 km	

Skoler

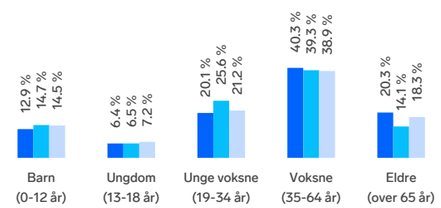
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 270 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km	
Svarttjern skole (1-3 kl.) 182 elever, 13 klasser	12 min 0.9 km	
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	18 min 1.4 km	
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km	
Bjøråsen skole (8-10 kl.) 157 elever, 9 klasser	17 min 1.3 km	
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 4.6 km	
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 5.7 km	

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Romsås	2 206	1 085
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ross Goulet Meidapedagogikk Consulting	8 min
Tiurleiken barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.7 km
Ravnkollen barnehage (1-5 år) 80 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Romsås	6 min
Coop Extra Grorud PostNord	13 min 1 km

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

Primære transportmidler

1. 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

Orremyr borettslag Ballspill	5 min 0.3 km
Tiurleiken skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.5 km
Fresh Fitness Romsås	6 min
STOLT Rommen	16 min

Boligmasse

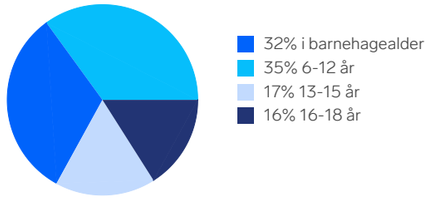
«jeg liker dette nabolaget fordi det er mange hyggelige folk her og det er et fint sted å bo»

Sitat fra en lokalkjent

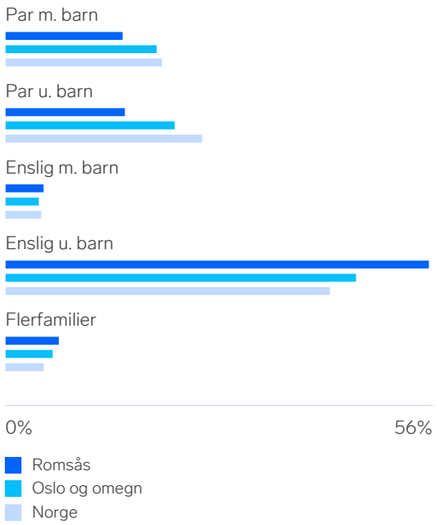
Varer/Tjenester

Grorud Senter	17 min
Apotek 1 Romsås	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



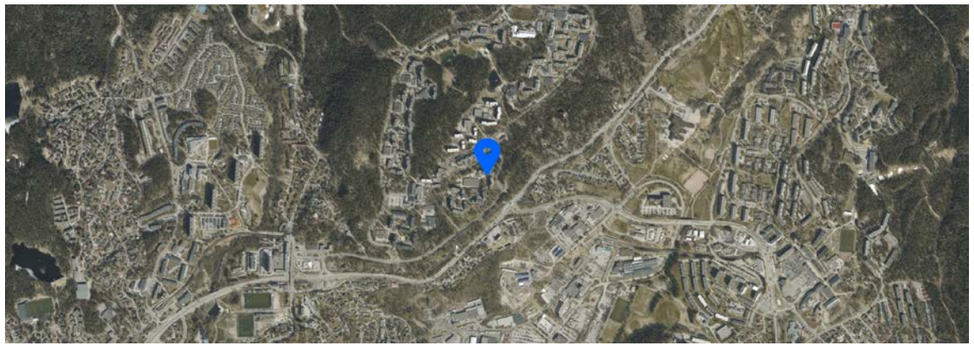
Familiesammensetning

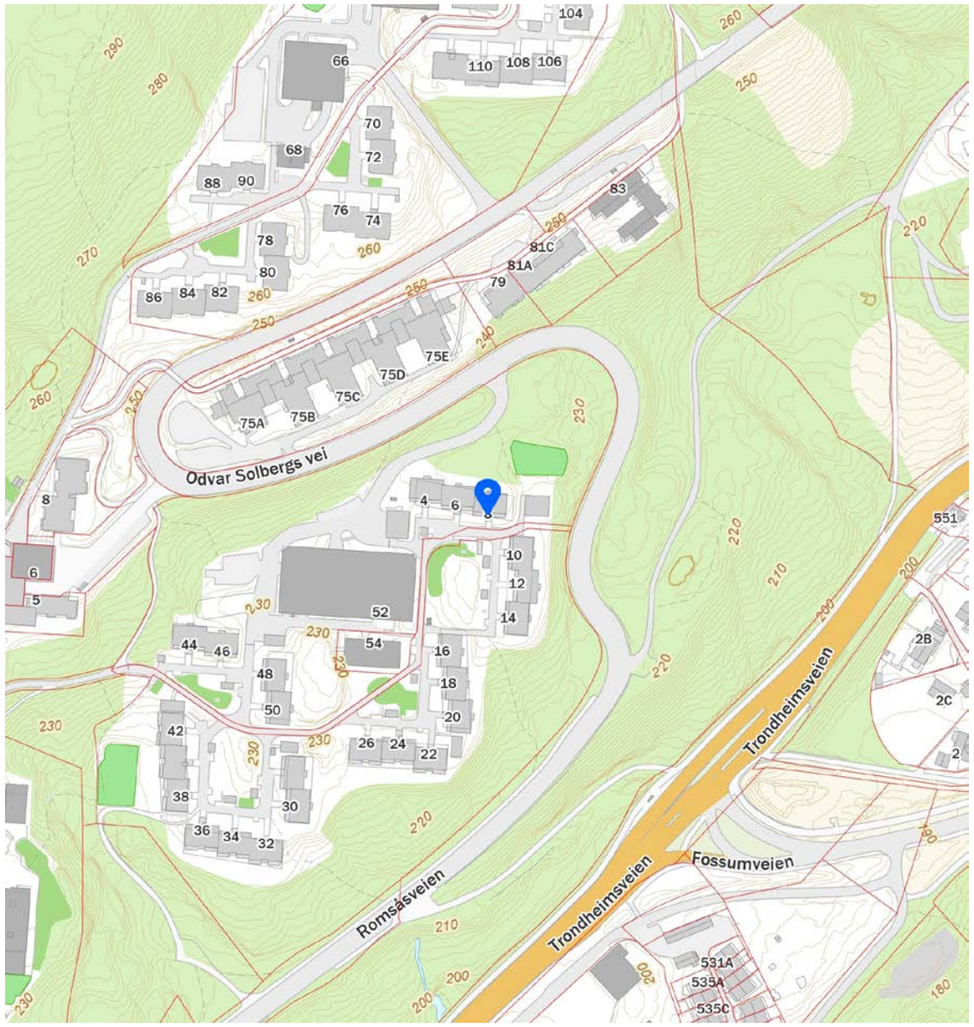


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

FINN 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



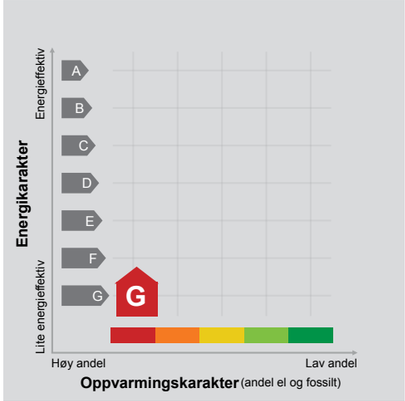


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Odvar Solbergs vei 8
Postnummer	0970
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81140359
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-148197
Dato	24.07.2025



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.

Målt energibruk 7 900 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 900 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/fakta-om-tilen).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

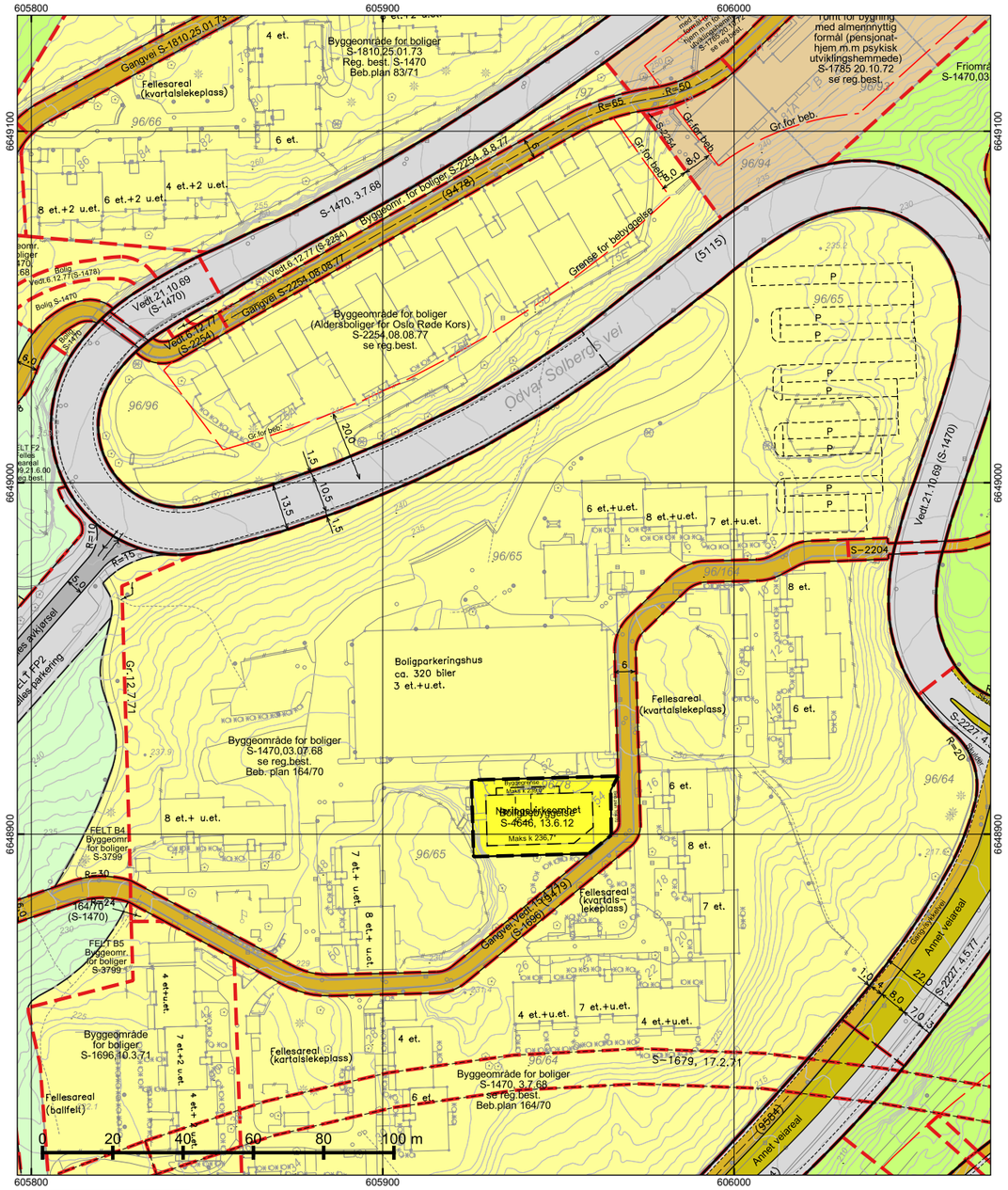
Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146322/ 86516393
Adresse: ODVAR SOLBERGS VEI 8
Gnr/Bnr: 96/65

Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMERA
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

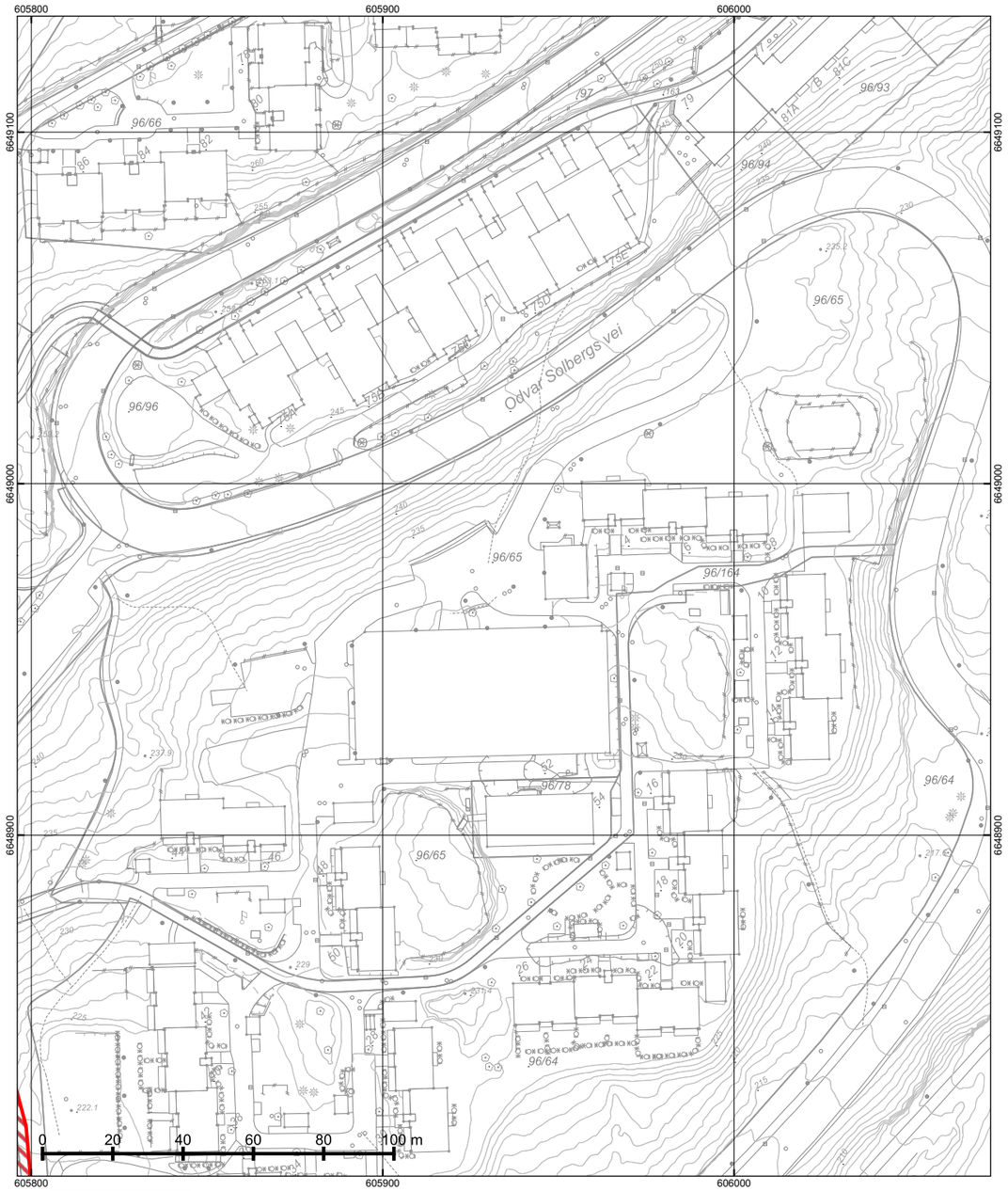
- 1110 - Boligbebyggelse

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

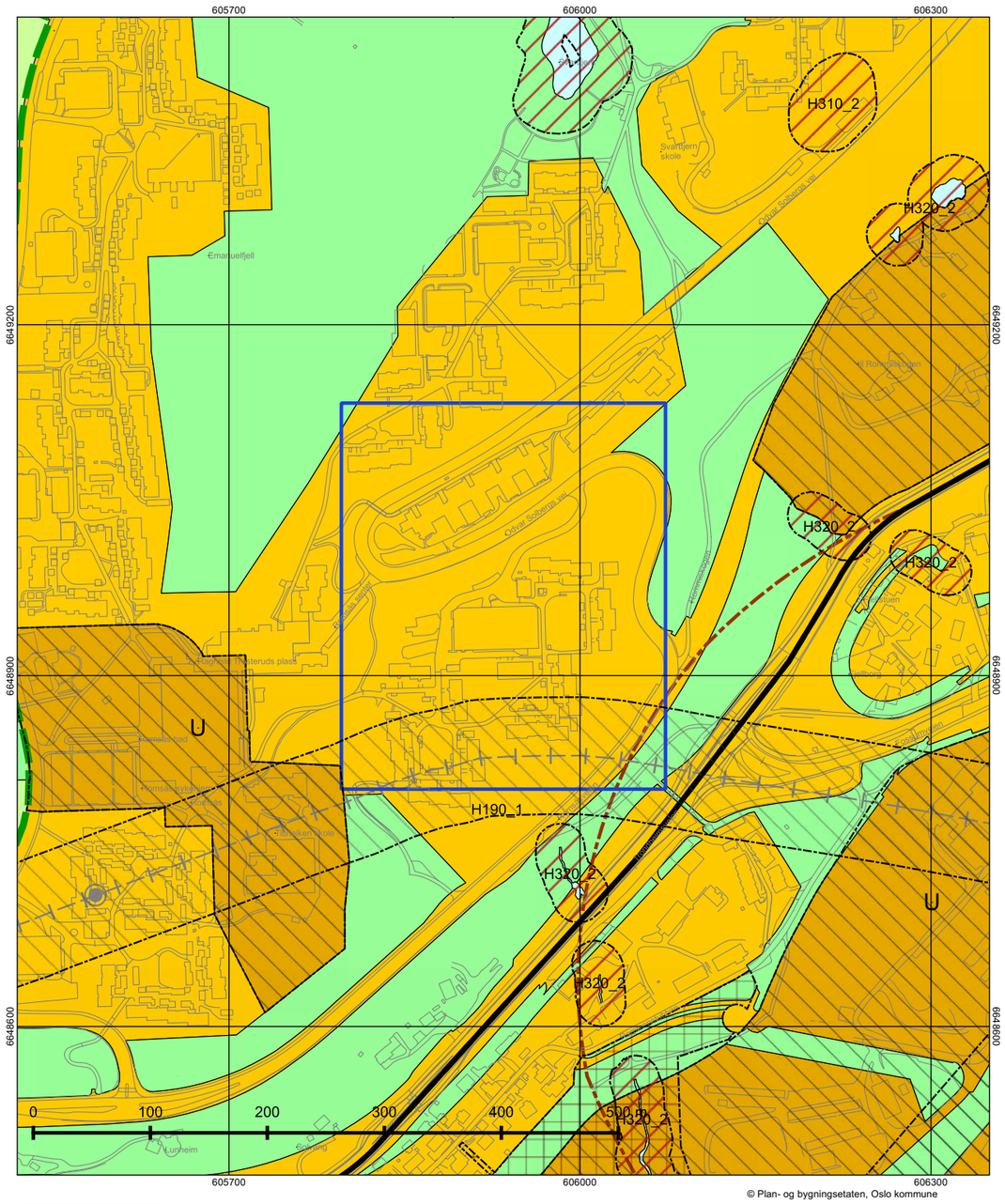
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146322/ 86516393
Adresse: ODVAR SOLBERGS VEI 8
Gnr/Bnr: 96/65

Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMERA
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146322/86516393
Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMERA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

16470

Forslag til endring av reguleringsplan for Romsås (S-1470) vedrørende endret begrensning av boligområde 1, Samt Regulering av gangvei.

16470 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.05.1970
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197002536
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1470

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 96/36 bl. 144-146 Romsås - vei 5115 - omr. 6 - tun 5	Journalnr.: 70/2857	Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-
Arbeidets art: Boligblokk	Innlevert: 15/10-70	
Bygningens art:		
Byggherre: OBOS, Hammersborg torg 1, Oslo 1		
Byggemelder: Romsåsteamet, v/ark Alex Christensen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm		
Dato: 14. desember 1970. EB/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 byplankontorets påtegning av 27/10-70 på kartet og til uttalelse av 2/11-70, som vedlegges i fotokopi. Helserådets og brannvesenets betingelser må fölges, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 10/11- og 19/11-70. Det må redegjöres for konstruksjoner og for ventilasjon.
Forholdet med ordningeh av tilfluktsrom må være godkjent av Sivilforsvaret. Söknad må sendes inn hertil. Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på Bygningsrådets generelle betingelser, kfr. bygningssjefens sirkulære nr. 5/67, som vedlegges.
Det må anordnes kjörbar adkomst for brannbil på bygningens balkongside. Forslag må sendes inn. Heis må anmeldes til heiskontrollen.
Utvendige boder må anmeldes særskilt.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —«— 1,4,5,6,7,10,17,20,21,23.

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

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggesøvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være fått opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [x] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. för 1.etasjes dekke stöpes.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Tilsagn om elektrisk kraft foreligge.
- [x] I. Tilfluktsromforholdet være ordnet. la park. hus 61
- [ ] J.

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
bem.

Erling Bakke

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 13.10.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 96. bnr. 36. Oddvar Solbergs vei 4 - 8.

Journalnr.
70/2837.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
10.10.73.

Bygningens art
Boligblokk. Bl. 144 - 146.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Romsåsteamet, v/ark. Alex Christensen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm.

Ansvarshavende
Dir. Alf Bratland, c/o Fagbygg Entreprenørforr. 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.

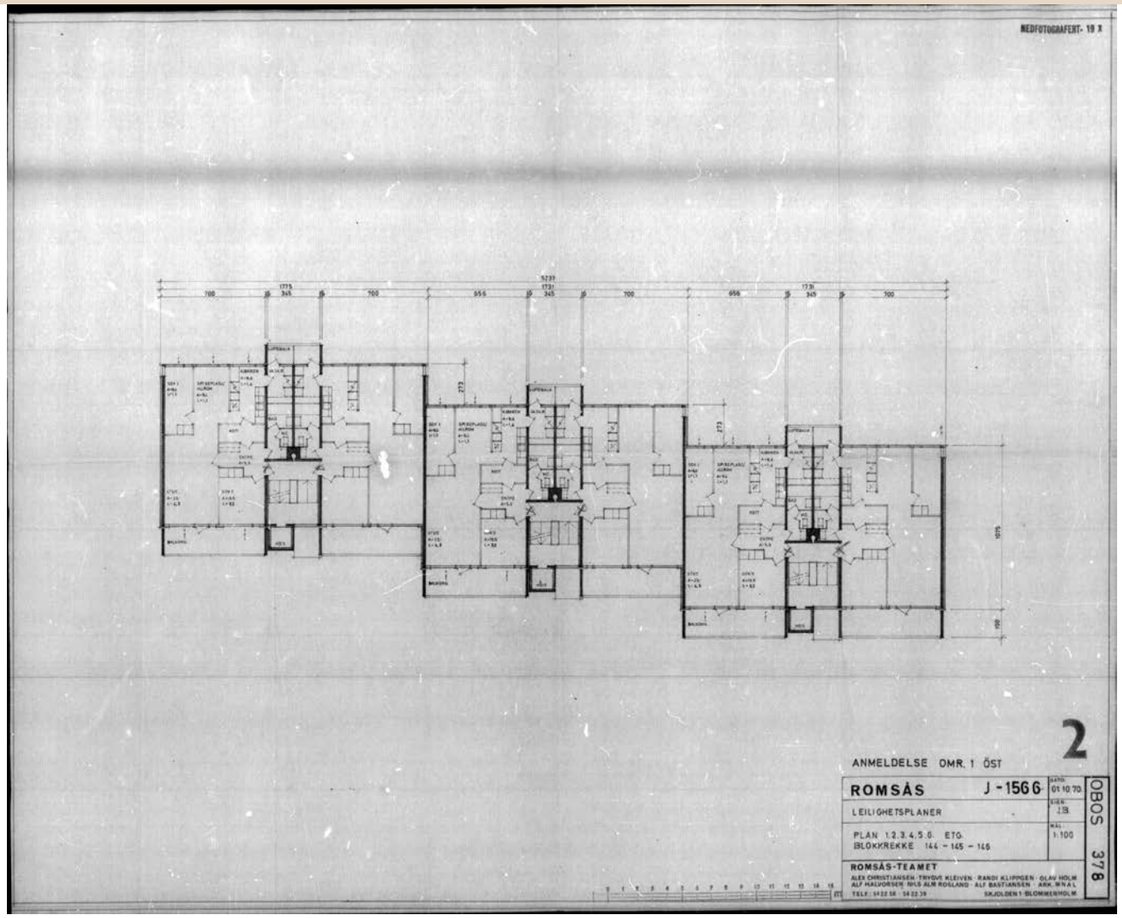
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

Distriktsingeniør

Kr. Andersen.

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



EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Lotte Greaker
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: lotte.greaker@emera.no

Deres ref.: 02250072 . Vår ref.: 0378-1-5041 Dato: 04.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Orremyr Borettslag
Organisasjonsnr:	951081450
Andelseier:	Alvik, Karoline
Medeier:	Ravn, Jasmin Anna
Leilighetsnummer:	5041
Adresse:	Odvar Solbergs Vei 8, 0970 OSLO
Andelsnummer:	259
Gnr.	96
Bnr.	65

Borettsinnskudd: Kr. 18 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 19775983.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

M-hjemmeside Hjemmeside: Eksisterende og nye beboere, samt meglere, oppfordres til å holde seg oppdatert via borettslagets hjemmeside www.orremyr.no I tillegg finner beboere informasjon på https://vibbo.no/378 Styret: Styret har kontor i Odvar Solbergs vei 22 med kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00 . Epost styret@orremyr.net, telefon 22 10 28 91. M-nøkleretc Nøkler/skilt: Nøkler, TAGs, portåpnere til P-hus og nøkler til oppganger, P-hus og sportsboder kan kjøpes og betales med bankkort på styrerommet i kontortiden. Skilt til postkasse og ringeklokker bestilles samme sted, og betales av borettslaget. M-vaktmester 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: rvs@sentralen.net. Åpningstid mandag til torsdag er kl. 07.00 15.30, fredag til 13.00.Vaktmesteren har e-post: vaktmester.orremyr@sentralen.net M-park Parkering: Alle leiligheter, unntatt leil. 0101 OSV 44, leil 0102 OSV 44, leil 0103 OSV 46, leil. 0107 OSV 50, leil 0108 OSV 50, har parkeringsplass i felles parkeringshus. Noen få leieplasser formidles av styret. OBS! Alle tildelinger/endringer av parkeringsplasser skal faktureres styret. M-eskatt Felleskostnader: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11451597-50
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	1 104 105,00
Innfrielsesdato:	01.01.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11451597-20
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	1 828 882,00
Innfrielsesdato:	01.01.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208063359
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	96 282 887,00
Innfrielsesdato:	30.12.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208357689
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	17 898 104,00
Innfrielsesdato:	30.05.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 205,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett OBOS Opennet	149,00	
Felleskostnader	8 056,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	52,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 436,-
Annen formue:	3 194,-
Gjeld:	351 636,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11451597-50
Restsaldo:	3 195,96
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11451597-20
Restsaldo:	5 293,91
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208063359
Restsaldo:	278 701,95
Kapitalkostnader:	1 741,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208357689
Restsaldo:	51 810,03
Kapitalkostnader:	313,53

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 339 001,85,-, 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 Tuft pr. e-post: 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 uaktsomhet.

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 sendes pr e-post: 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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lars Olsen, e-post: lars54@hotmail.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.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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. 8212,-, 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. 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 salgsmelding 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. 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 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 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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 borett 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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Orremyr Borettslag

Organisasjonsnummer: 951081450
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. juni kl. 18:00 til 15. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 90.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Christoffer Tuft er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Børvind og Bror Johannessen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Dette er en føringsfeil i note 18, og det var ingen feil i balanse eller resultatregnskapet. Altså var dette ikke en betydelig feil i regnskapet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av andre honorarer

Andre honorar foreslås satt til kr. 30 000

> **Forslag til vedtak:**
> Andre honorar settes til kr. 30 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 378
ORREMYR BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ORREMYR 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. mars kl. 12:00 og lukker 27. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/378

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmer
Analoge stemmer må leveres i styrets postkasse i Odvar Solbergs vei 2 senest 27.03 kl. 12:00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Heising av flagg
7. Nye vinduer og dører
8. Glassbyggerstein solcelle
9. Arbeidsgruppe - Solceller
10. Individuell nedbetaling av fellesgjeld
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i ORREMYR 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
Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Bror Johannessen og Bengt Olav Olsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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. 378 Årsregnskap 2024.pdf
2. 0378 Orremyr Borettslag.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000

Forslag fra Thor Jensen:

Ut fra arbeidsinnsats og grad av kontakt fra beboere også til styremedlemmers private nummer, foreslår jeg en økning av honoraret til styret.
Ikke bare for å kompensere for at de nå bli er 5 stk. men også en faktisk realøkning, noe som ikke har skjedd de siste årene.
Dette vil da bli en gjennomsnitts økning på ca. 12 kroner i måneden pr. leilighet.

Gammelt honorar:
Kr. 350 000,- /342= Kr. 1023,-/12= Kr. 85,-
Nytt honorar ved godkjent
Kr. 430 000,- /342= Kr. 1257,-/12= Kr. 105,-

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

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

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

1. Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000
2. Forslag fra Thor Jensen: Styrets godtgjørelse settes til kr. 430 000

Sak 6
Heising av flagg

Forslag fremmet av:
Thor Jensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøte i 2022 var det ett forslag om andre nasjoners flagg på deres nasjonaldag.

Styrets innstilling den gangen var at de forholder seg til Norske flaggdager, mens hvis noen ønsker å flagge må det avklares med styret.

Det forslaget falt, da det ikke var nok stemmer for.

Som tidligere styremedlem, fikk jeg en del henvendelser, hvorfor da det flerkulturelle(Regnbude/Pride) flagget får lov til å bli hengt opp, når andre nasjoners land ikke kan henges opp.

Ønsker derfor en avsteming om det skal være mulighet for å henge opp andre flagg en det Norske flagget eller Norsk vimpel/ Borettslagets vimpel.

Styrets innstilling
Regnbue flagget symboliserer fellesskap og friheten til selv å definere sin identitet.

Styret forholder seg til det som er ønskelig fra beboere og har ingen ytterligere meninger i saken.

Forslag til vedtak
På årsmøte i 2022 var det ett forslag om andre nasjoners flagg på deres nasjonaldag. Styrets innstilling den gangen var at de forholder seg til Norske flaggdager, mens hvos noen ønsker å flagge må det avklares med styret. Det forslaget falt, da det ikke var nok stemmer for. Som tidligere styremedlem, fikk jeg en del henvendelser, hvorfor da det flerkulturelle(Regnbude/Pride) flagget får lov til å bli hengt opp, når andre nasjoners land ikke kan henges opp. Ønsker derfor en avsteming om det skal være mulighet for å henge opp andre flagg en det Norske flagget eller Norsk vimpel/ Borettslagets vimpel.

Sak 7
Nye vinduer og dører

Forslag fremmet av:
Solveig Enlien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nye vinduer og dør. På grunn av det er veldig trekkfullt, bedre isolasjon.

Styrets innstilling
Borettslaget har pr. i dag ikke økonomi til å gjennomføre dette, kostnad på ca. 32 millioner.

Styret innstilling er at dette ikke gjennomføres og at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Nye vinduer og dør. På grunn av det er veldig trekkfullt, bedre isolasjon.

Sak 8

Glassbyggerstein solcelle

Forslag fremmet av:
Dag Ståle Karlse

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Tanken var å samtidig slippe kostnadene til ny glassbyggerstein. Fjerne de der det er påkrevet, og sette opp glass solceller i stedet. Forhåpentlig med offentlig støtte.

Styrets innstilling

Styret har kontaktet Vedlikeholdsforvaltning for å vurdere dette forslaget, de har kommet med følgende vurdering:

Vi har vurdert muligheten for å installere solcellerekkverk på balkongene i borettslaget. Etter en grundig gjennomgang av kostnader og tekniske utfordringer, har vi kommet frem til at dette per i dag ikke er en aktuell løsning.

Hovedårsakene til dette er følgende:

- **Høye kostnader**: Innkjøp av solcellerekkverk, tilpasninger for hver enkelt balkong (ettersom alle har ulike mål i millimeter), samt installasjon av elektrisk tilkobling gjør dette til et svært kostbart prosjekt.
- **Byggtekniske utfordringer**: For å bevare en enhetlig fasade må alle balkonger oppgraderes samtidig. Dette innebærer at selv balkonger med svært lite solinnstråling må bytte rekkverk, noe som ikke er økonomisk forsvarlig.
- **Alternative løsninger**: Borettslaget har store takflater som er langt bedre egnet for solcelleanlegg. Dette vil være en mer kostnadseffektiv og praktisk løsning, og vi anbefaler at dette heller blir vurdert for fremtidige prosjekter.

Konklusjonen er at solcellerekkverk på nåværende tidspunkt ikke er en forsvarlig investering, verken økonomisk eller byggeteknisk. Vi foreslår at borettslaget i stedet undersøker muligheten for solcellepaneler på takene, som vil gi bedre energiproduksjon og en mer bærekraftig løsning.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot denne saken.

Forslag til vedtak

Tanken var å samtidig slippe kostnadene til ny glassbyggerstein. Fjerne de der det er påkrevet, og sette opp glass solceller i stedet. Forhåpentlig med offentlig støtte.

Sak 9

Arbeidsgruppe - Solceller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å se på muligheten for å etablere solceller i borettslaget. Før det skal avgjøres hvor solceller skal etableres, ønsker styret å få mandat til å peke ut ett utvalg som kan kartlegge hvor det vil være hensiktsmessig å plassere solceller.

Styret ønsker også at denne arbeidsgruppen skal kartlegge om dette vil være en økonomisk forsvarlig investering over tid. Altså hvor mange år vil det ta, før borettslaget har spart inn sin investering.

Når arbeidsgruppen er ferdig med sitt arbeid, vil styret legge saken frem for generalforsamlingen, som skal ta stilling til om borettslaget skal iverksette tiltaket.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å peke ut personer som kan jobbe i denne arbeidsgruppen frem til neste ordinære generalforsamling.

Sak 10

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forslag fremmet av:
Dag Ståle Karlsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I følge OBOS boligforvaltning kan årsmøtet åpne for individuell nedbetaling av andel av fellesgjeld.

Kilde:
https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/okonomi-og-administrasjon/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld

Styrets innstilling

Etablering av IN-ordning er kostbart. Etableringskostnad til OBOS er kr. 32 500. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr. 5 000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel fellesgjeld. Årlig kostnad for borettslaget vil være kr. 20 000 pr. lån etter etableringsåret.

I tillegg må vil det være en kostnad ovenfor bankene.

Borettslaget har pr. idag 4 lån, altså vil vi få en årlig ekstra kostnad på kr. 80 000.

Når vi har etablert IN-ordning, kan vi ikke refinansiere eller gjøre noen endringer i opprinnelige lån. Vi skal nå igangsette arbeid med glassbyggerstein, som vi må låne penger til.

Altså vil få flere lån, som ikke kan tas med i denne avtalen, som igjen vil føre til at andelseiere som har betalt ned sin fellesgjeld, igjen vil få ny/økt fellesgjeld.

Styret ønsker at forslaget faller og at andelseiere stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Orremyr brl. åpner for individuell nedbetaling av fellesgjeld med reduksjon av de månedlige utgiftene for beboerne som har valgt denne løsningen.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Adela Modric

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

- Irene Tyler Johannessen

Vedlegg

1. 378 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 12

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:

- Andres Quempumil

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

- Irene Tyler Johannessen

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Bengt Olav Olsen
- Merethe Midtrevoll

Styrets årsrapport

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951081450, ligger i bydel 10 Grorud i Oslo og har adresse Odvar Solbergs vei 2-52

Borettslaget består av 341 andelsleiligheter, fordelt på 9 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet som er omgjort til styrerom.

Tomten, som ble kjøpt i 1985, har gårdsnummer 96, bruksnummer 64 og 65 og er på 55.400 m². Første innflytting skjedde i 1972.

Med burettslag er meint eit samvirkeføretak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (burett). Burettslag kan også drive verksemd som henger samman med buretten.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Borettslagets styre og varamedlemmer består av 4 kvinner og 4 menn. Styrets leder er mann.

VAKTMESTERTJENESTE / ANDRE ANSATTE

Borettslaget er sameier i Sameiet Romsås Vaktmestersentral som ivaretar vanlig vedlikehold i borettslaget. Romsås Vaktmestersentral har telefon

22 21 30 00 og e-post rvs@sentralen.net

Vaktmesteren har e-post vaktmester.orremyr@sentralen.net

STYRET

Styret har kontor i Odvar Solbergs vei 2 (Orrestua) med kontortid andre mandag i måneden mellom kl. 18.00 og kl. 19.00. Styrerommet har e-post styret@orremyr.net.Hjemmeside: Vibbo.no/orremyr. Telefonnummer til styremedlemmer er oppført på Vibbo.no/orremyr

BREDBÅND / TV

OBOS Net leverer bredbånd, og beboere vil selv være ansvarlig for å tegne privat tv-abonnement. OBOS Net tilbyr også rabatterte tv-avtaler se vibbo.no/orremyr.

PARKERING

Alle leiligheter, unntatt leil. 0101 OSV 44, leil 0102 OSV 44, leil 0107 OSV 50, leil 0108 OSV 50, har parkeringsplass i felles parkeringshus. Noen få leieplasser formidles av styret. Det kan også leies separate parkeringsplasser av styret ute. Ta kontakt for mer informasjon.

NØKLER/SKILT

TAGs, portåpnere til P-hus og nøkler til oppganger, P-hus og sportsboder kan kjøpes på styrerommet hver andre mandag i måneden mellom 18:00-19:00. Skilt til postkasse bestilles på Vibbo eller i postkassen til styrerommet.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Romsås Vaktmestersentral om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til pålegg om salg.

Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS på telefon **22 86 56 63** eller hentes elektronisk på Vibbo.no/orremyr, alternativt ved henvendelse til styret på åpent styrerom.

GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

Borettslaget har avtale med OBOS om garanti for betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers ansvar å montere og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om kontroll av brannslokkere og røykvarslere.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2024 Montert taksikring

2024 Utført reparasjon av tak

2024 Ferdigstillelse av parkerings hus

2024 Nytt bom system.

2023 Ladebokser i parkeringshus

2022 – 2023 Oppstart av ledlys i oppganger

2022 – 2023 Byttet til ledlys i garasje og boder

2022 – 2022 Oppstart og rens av ventiler til leiligheter

2020 – 2021 Skiftet takvifter 6-8-34

2020 – 2021 Garasjevegg sydvendt er ferdigstilt

2017 – 2019 Våtroms rehabilitering er ferdigstilt

2019 – 2019 Skifte av nye strømmåler. Taktekking på 6-8-28-30-50

2018 – 2018 Skiftet takvfter i Osv. 12 og 14

2017 – 2017 Forberedelser til våtroms rehabilitering og inngåelse av kontrakt med Sans Bygg.

Felt mange trær rundt i hele borettslaget.

Nytt tak i OSV 40 og reparasjon av tak i nr. 14.

Utskifting av vifter i OSV 28, 30, 40, 42 og 44,

2015 – 2015 Garasjeport i 3. etg. Montert.

Rens av ventilasjonsanlegget og inn i leilighetene.

Lagt nye tak med tilleggsisolering på nr. 4, 10, 12, 36, 44, 46 og 48

Skiftet ut elektriske hovedtavler og nye sikringsskap i P-huset.

Styret har arbeidet mye med våtromsprosjektet i løpet at året.

2014 – 2014 Takvifter byttet ut på 36 – 38 – 48 – 50.

Nye tak har blitt lagt på 38 – 16 – 18 og 20

Garasjegulvet i 3 etg har blitt reparert pga. sprekker og lekkasje.

Skiftet ut mange lekeapparater på tunene.

Laget nye hjemmesider.

2013 – 2013 Takvifter skiftet ut i nr. 16, 18 og 20.

Sopp/alger på utvendige vegger på alle balkongene er fjernet og de utvendige veggene på luftebalkongene også malt.

Varmeovner er installert i heishusene.

Skiftet ut nøkkelbrytere i P-huset.

Felt mange trær rundt i hele borettslaget

Nytt tak lagt på 22- 24 og 26

2009 – 2009 Takreparasjoner mot vannlekkasjer:
Det er lagt overgangsbeslag mellom blokker med høydeforskjell.
Det er installert ny myntautomat for bommen ved OSV 2.

2008 – 2008 Nye heiser, innglassing, takbelegg og dørtelefonanlegg

Nye heiser i OSV 18, 27, 30, 44, 46 og 48

Omliming, toppforsegling og popnaglet balkonginnglassing i hele borettslaget.

Nytt takbelegg i OSV 14

Nytt dørtelefonanlegg i alle oppganger.

2007 - 2007 Nye heiser, takbelegg, varmekabler, mm.

Nye heiser i OSV 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20 og 50.

Nytt takbelegg på OSV 32 og 34.

Lagt varmekabel i gangveien fra OSV 2 til nr 16.

2006 - 2006 Lagt varmekabel i senterveien
Lagt varmekabel i senterveien

Skiftet ut alle sikringer med nye automatsikringer med jord- og overspenningsvern i alle leiligheter

Nye heiser i OSV 36 og 40

Oppussing av aktivitetshuset OSV 2

Rensing av viftehusene og utskifting av lagrene i viftene

2005 - 2005 Ballbinge, kameraer p-hus m.m
Felt ca 125 trær på borettslagets område
Bygget ballbinge på ”sukkertoppen”

Helasfaltert innkjøringsveien og hevet kantestein
Installert flere kameraer i P-huset
Installert nytt styringssystem til kjøreportene i P-huset
Nye postkasser i oppgangene

2004 - 2004 Ny p-plass, salg tj.leil., utegrill, m.m
Opparbeidet ny parkeringsplass

Installert videoovervåking av P-huset

Salg av tjenesteleilighet i Odvar Solbergs vei 8

Anskaffet en utegrill til hvert tun

2003 - 2003 Utomhusanlegget ferdigstilt, startet rehabiliterin

2002 - 2003 Rehabilitering av utomhusanlegget

2002 - 2002 Brannslukkere og nytt låssystem
Utskifting av brannslukkere i alle leiligheter

Nytt låssystem i borettslaget

2001 - 2002 Omlegging av kabel-tv-anlegg

2001 - 2001 Ferdig nye uteboder, gamle fjernet

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no . Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

STYRETS ARBEID

MØTEVIRKSOMHET

Styret har avholdt 13 styremøter siden forrige generalforsamling. Styret har kontortid hver andre mandag i måneden fra kl.18:00 til kl.19:00.

ELKONTROLL

El - kontroll blir gjennomført årlig av Holth Elektro.

PLANER FOR 2025

Gjennomgå glassbyggerstein på verandaene og starte utskiftning av disse.

Montering av digitale styretavler i alle oppganger.

ORREMYR BORETTSLAG
ORG.NR. 951 081 450, KUNDENR. 378

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-202 603**	**-1 988 907**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 024 938	-4 366 879
Tilbakeføring av avskrivning	17	31 798	31 798
Tillegg for nye langsiktige lån	18	18 328 077	114 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-20 620 743	-107 876 147
Innsk. øremerk. bankkto		-6 776	-2 468
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**757 294**	**1 786 304**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**554 691**	**-202 603**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 547 090	6 000 632
Kortsiktig gjeld	-3 992 399	-6 203 235
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**554 691**	**-202 603**

ORREMYR BORETTSLAG
ORG.NR. 951 081 450, KUNDENR. 378

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	32 249 071	28 932 461	32 306 000	34 045 000
Bom	10	174 429	0	0	0
Grendehus	11	43 775	0	0	0
Andre inntekter	3	41 669	368 994	150 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**32 508 944**	**29 301 455**	**32 456 000**	**34 245 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 576	-94 585	-126 000	-126 000
Styrehonorar	5	-350 000	-360 000	-350 000	-400 000
Avskrivninger	17	-31 798	-31 798	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 000	-20 750	-20 000	-21 000
Andre honorarer		-17 500	-38 000	-30 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-302 275	-287 060	-305 000	-320 000
Konsulenthonorar	7	-268 760	-225 878	-180 000	-230 000
Kontingenter		-68 400	-68 400	-68 400	-68 000
Drift og vedlikehold	8	-11 029 526	-16 405 134	-6 845 000	-6 104 000
Forsikringer		-961 028	-660 322	-855 000	-1 126 000
Kommunale avgifter	9	-3 734 820	-3 165 875	-3 685 000	-4 203 000
Bom	10	-16 257	0	0	0
Grendehus	11	-2 534	0	0	0
Andre anlegg	12	-3 094 107	-2 816 708	-3 073 000	-3 073 000
Energi/fyring		-1 757 723	-1 863 515	-2 000 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-614 296	-1 866 692	-620 000	-612 000
Andre driftskostnader	13	-447 748	-558 345	-756 500	-565 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-22 785 348**	**-28 463 062**	**-18 913 900**	**-18 698 000**
DRIFTSRESULTAT		**9 723 596**	**838 393**	**13 542 100**	**15 547 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	17 666	31 091	0	0
Finanskostnader	15	-6 716 325	-5 236 363	-6 354 000	-6 584 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 698 658**	**-5 205 272**	**-6 354 000**	**-6 584 000**
ÅRSRESULTAT		**3 024 938**	**-4 366 879**	**7 188 100**	**8 963 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 024 938	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-4 366 879		

ORREMYR BORETTSLAG
ORG.NR. 951 081 450, KUNDENR. 378

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	158 693 682	158 693 682
Tomt		1 728 982	1 728 982
Andre varige driftsmidler	17	63 603	95 401
Miljøbankkonto, øremerket		257 897	178 242
SUM ANLEGGSMIDLER		**160 744 164**	**160 696 308**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		340 273	424 296
Andre kortsiktige fordringer		0	41 198
Driftskonto OBOS-banken		3 968 725	5 148 659
Driftskonto OBOS-banken II		207 825	348 839
Skattetrekkskonto OBOS-banken		980	4 000
Sparekonto OBOS-banken		1 244	1 201
Innestående i andre banker		28 043	32 438
SUM OMLØPSMIDLER		**4 547 090**	**6 000 632**
SUM EIENDELER		**165 291 254**	**166 696 939**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 342 * 100		34 200	34 200
Opptjent egenkapital		32 860 606	29 835 668
SUM EGENKAPITAL		**32 894 806**	**29 869 868**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	121 480 432	123 773 098
Borettsinnskudd	19	6 676 800	6 676 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	246 817	173 938
SUM LANGSIKTIG GJELD		**128 404 049**	**130 623 836**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		508 154	2 127 365
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	21	3 236	5 637
Påløpte renter		247 619	770 203
Påløpte avdrag		3 231 388	3 296 418
Annen kortsiktig gjeld	22	2 002	3 612
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 992 399**	**6 203 235**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**165 291 254**	**166 696 939**
Pantstillelse	23	245 861 900	238 861 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2025
Styret i Orremyr Borettslag

Lars Olsen Ruth Irene Johannessen Christer Catan Johansen

einar Sæther

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	31 506 852
Internett	611 645
Bod	105 648
Basestasjon/antenner	33 600
Garasje	26 844
Garasje	26 624
Eiendomsskatt	2 716
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**32 313 929**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Bod	-48 956
Garasje	-14 031
Garasje	-1 722
Internett	-149
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**32 249 071**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	19 555
Skadeoppgjør	10 382
ST1 refusjon 2023	11 732
SUM ANDRE INNTEKTER	**41 669**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 000
Påløpte feriepenger	-2 002
Arbeidsgiveravgift	-54 074
Gaver til ansatte	-500
SUM PERSONALKOSTNADER	**-70 576**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 202, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-18 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-97 169
Andre konsulenthonorarer	-153 591
SUM KONSULENTHONORAR	**-268 760**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-603 619
Consolvo AS	-5 350 982
Vedlikeholdsforvaltning as	-3 062 396
Garasjer	-469 476
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-9 486 473**
Drift/vedlikehold bygninger	-363 794
Drift/vedlikehold VVS	-65 962
Drift/vedlikehold elektro	-57 519
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-325 566
Drift/vedlikehold heisanlegg	-494 815
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-31 665
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-193 732
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-11 029 526**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 756
Vann- og avløpsavgift	-2 683 355
Renovasjonsavgift	-1 049 709
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 734 820**

NOTE: 10
Bom

Inntekt	174 429
Diverse kostnader	-16 257
SUM Bom	**158 172**

NOTE: 11
Grendehus

Inntekt	43 775
Diverse kostnader	-2 534
SUM Grendehus	**41 241**

NOTE: 12
ANDRE ANLEGG

Romsås vaktmestersentral	-3 094 107
SUM ANDRE ANLEGG	**-3 094 107**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-115 166
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 496
Telefon-/kontormaskiner	-9 990
Driftsmateriell	-38 229
Renhold ved firmaer	-166 493
Andre fremmede tjenester	-9 758
Kontor- og datarekvisita	-2 672
Trykksaker	-9 275
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 202
Andre kontorkostnader	-20 888
Telefon/bredbånd	-5 610
Telefon, annet	-3 319
Porto	-250
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 634
Bank- og kortgebyr	-13 588
Velferdskostnader	-11 680
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-447 748**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 799
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 819
Andre renteinntekter	48
SUM FINANSINNTEKTER	**17 666**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Husbanken	-29 063
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-170 902
Husbanken	-293 729
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 329 085
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-286 069
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-546 410
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-5 366
Renter og provisjon på kassekreditt	-53 701
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 716 325**

NOTE: 16
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1974	35 858 000
Tilgang 2000	109 488 000
tilgang 2004, boder	13 347 682
SUM BYGNINGER	**158 693 682**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.96/bnr.64 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2014	72 878	
Avskrevet tidligere	-72 877	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2013	49 600	
Avskrevet tidligere	-49 599	
		1
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2022	158 990	
Avskrevet tidligere	-63 596	
Avskrevet i år	-31 798	
		63 596
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	22 488	
Avskrevet tidligere	-22 487	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	38 763	
Avskrevet tidligere	-38 762	
		1
TV-overvåkning		
Tilgang 2017	177 974	
Avskrevet tidligere	-177 973	
		1

Snøfreser nr. 2		
Kostpris	27 541	
Avskrevet tidligere	-27 540	
		1
Snøfreser nr. 3		
Tilgang 2018	95 799	
Avskrevet tidligere	-95 798	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**0**	**63 603**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-31 798**

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2000	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	14 146 104	
Nedbetalt i år	853 896	
		0
Husbanken 2		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2000	-38 500 000	
Nedbetalt tidligere	34 230 539	
Nedbetalt i år	2 085 599	
		-2 183 862
Husbanken 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2000	-58 000 000	
Nedbetalt tidligere	50 927 840	
Nedbetalt i år	3 454 730	
		-3 617 430
obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-102 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 327 659	
Nedbetalt i år	2 105 932	
		-97 566 409
OBOS-BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2023	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	94 760	
Nedbetalt i år	11 905 240	
		0
obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-18 328 077	
Nedbetalt i år	215 346	
		-18 112 731
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-121 480 432**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1972	-6 657 900
Korrigering 1994	13 900
Opprinnelig 2004	-18 900
Tilgang 2021	-13 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-6 676 800**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-246 817
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-246 817**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-980
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 256
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 236**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 002
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 002**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 676 800
Pantelån	121 480 432
Påløpte avdrag	3 231 388
TOTALT	**131 388 620**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	158 693 682
Tomt	1 728 982
TOTALT	**160 422 664**

Til generalforsamlingen i Orremyr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

378 Orremyr borettslag

Valgkomitéen innstiller følgende personer: Digital Gen.forsamling start 24 mars 2025

- **Styremedlemmer som ikke er på valg:**

  Lars Olsen Adresse: Odvar Solbergs vei 24
  Christer Catan Johansen Adresse: Odvar Solbergs vei 36
  Steinar Sæther Adresse: Odvar Solbergs vei 46

  Som styremedlemmer foreslås:
  Styremedlem for 1 år: Irene Tyler Johannessen Adresse: Odvar Solbergs vei 10
  Styremedlem for 2 år: Adela Modric Adresse: Odvar Solbergs vei 18

- **Som delegert til Obos generalforsamling foreslås:**
  Andres Quempumil Adresse: Odvar Solbergs vei 36

  Som Vara for delegert til Obos Generalforsamling:
  Irene Tyler Johannessen Adresse: Odvar Solbergs vei 10

- **Som valgkomité foreslås**:

  Merethe Midtrevoll Adresse : Odvar Solbergs vei 36

  Bengt Olav Olsen Adresse : Odvar Solbergs vei 36

Dato…… i valgkomitéen for Orremyr borettslag

……. …….

…… ……..

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.25
Selskapsnummer: 378 **Selskapsnavn:** ORREMYR BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Tuft er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bror Johannessen og Bengt Olav Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

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

☐ For fastsettelse av honorarer

☐ Mot fastsettelse av honorarer

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000

☐ Forslag fra Thor Jensen: Styrets godtgjørelse settes til kr. 430 000

Sak 6 Heising av flagg

På årsmøte i 2022 var det ett forslag om andre nasjoners flagg på deres nasjonaldag. Styrets innstilling den gangen var at de forholder seg til Norske flaggdager, mens hvos noen ønsker å flagge må det avklares med styret. Det forslaget falt, da det ikke var nok stemmer for. Som tidligere styremedlem, fikk jeg en del henvendelser, hvorfor da det flerkulturelle(Regnbude/Pride) flagget får lov til å bli hengt opp, når andre nasjoners land ikke kan henges opp. Ønsker derfor en avsteming om det skal være mulighet for å henge opp andre flagg en det Norske flagget eller Norsk vimpel/ Borettslagets vimpel.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Nye vinduer og dører

Nye vinduer og dør. På grunn av det er veldig trekkfullt, bedre isolasjon.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Glassbyggerstein solcelle

Tanken var å samtidig slippe kostnadene til ny glassbyggerstein. Fjerne de der det er påkrevet, og sette opp glass solceller i stedet. Forhåpentlig med offentlig støtte.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Arbeidsgruppe - Solceller

Styret får mandat til å peke ut personer som kan jobbe i denne arbeidsgruppen frem til neste ordinære generalforsamling.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Orremyr brl. åpner for individuell nedbetaling av fellesgjeld med reduksjon av de månedlige utgiftene for beboerne som har valgt denne løsningen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Adela Modric

Styremedlem 1år (kun 1 skal velges)

- [ ] Irene Tyler Johannessen

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Andres Quempumil

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Irene Tyler Johannessen

Sak 13 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- [ ] Bengt Olav Olsen
- [ ] Merethe Midtrevoll

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter

for Orremyr borettslag org nr 951081450.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 12. juni 2006. Sist endret av ordinær generalforsamling den 04.06.2014, 25.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Orremyr 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 èn 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 èn 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) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Det er andelseierens ansvar å sørge for at bad har tilstrekkelig med utlufting og dreneringsmulighet til vann fra vaskerom. Hvis det bygges hel vegg mellom vaske-rom og bad, skal det monteres hjelpesluk på vaskeromsiden eller en åpning nederst på veggen, slik at eventuelt vann på vaskeromsgulvet når sluket på badet. I tillegg skal det være en lufteåpning i veggens øvre del for å sikre nødvendig mekanisk ventilasjon.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer pluss varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR ORREMYR BORETTSLAG

Fastsatt av ordinær generalforsamling den 21.05.2015 i samsvar med vedtektene for Orremyr Borettslag. Sist endret av ordinær generalforsamling 25.05.2021.
Sist endret av ordinær generalforsamling 11.03.2024

Et borettslag utgjør et fellesskap 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 beboerne føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. For å sikre et godt bomiljø er det viktig at kontakt mellom beboere foregår på en konstruktiv måte. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med husordensregler, vedtekter og informasjon fra styret. Årsmøte/generalforsamlingen er det høyeste organet i borettslaget og representerer alle beboere i Orremyr, på årsmøte velges styret som får tillit fra årsmøte, altså alle beboere i borettslaget, til å forvalte boligverdiene til Orremyr. Kommunikasjon til styret skal, som kommunikasjon mellom beboere, foregå på en konstruktiv måte. Styret har årsmøtes fullmakt og ansvar for å påse at husordensreglene følges av beboere.

§ 1 Generelt
Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordens-reglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

Gjentatte brudd på andelseiers forpliktelser kan, etter skriftlig advarsel, føre til oppsigelse, se §7.1 Mislighold, salgspålegg og fravikelse i vedtekter. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Rundskriv og andre oppslag fra styret er utfyllende tolkning av en eller flere bestemmelser i husordensreglene. Slike skriv ligger sammen med annen nyttig informasjon på borettslagets hjemmesider dvs. Vibbo.no eller www.orremyr.no og du kommer rett på vibbo.

Styret skal alltid ha informasjon om feil eller skader på boligblokkene og fellesanleg-gene. Se informasjon på Vibbo.no om varsling av skader til borettslagets forsikringsselskap.

§ 2 Ro
Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområ-dene. Det skal vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk fra leilighetene og høyrøstet tale på balkonger lett blir til sjenanse for andre, og det skal være alminnelig ro i fellesområdene etter 23:00.

Det er viktig at dører til entreen, balkong og trapperom lukkes uten unødig støy.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen må naboene varsles på forhånd i god tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Ved støyende arbeid må naboene varsles på forhånd i god tid. Slike aktiviteter kan skje i tidsrommet kl. 08.00 - 19.30 på hverdager og kl. 09.00 - 16.00 på lørdager. På søndager tillates ikke slike støyende aktiviteter.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00 alle dager.

Støyende aktiviteter som, musikk, sang, instrument og annet, skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Ved gjentagende aktivitet må man få samtykke fra naboer.

§ 3 Bruk av fellesarealer

§ 3.1 Uteområdene
Uteområdene med grøntanlegg, lekeplasser, veier, med mer er alle beboeres felles sted for aktiviteter. Borettslagets plener er bruksplener, men beboerne må likevel verne trærne og buskene, og bruke plenene slik at de ikke slites unødig hardt. Dette er spesielt viktig om våren. Parkering på plen er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område på grunn av fare for at dette kan tiltrekke skadedyr som mus eller rotter.

Leking eller annet opphold på takene til boder, søppelhus og inngangspartiene ikke er tillatt.

Ballspill og hockeyspill på tunene mot inngangspartier og blokkenes fasader og mot bodvegger er ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke små barns lek med ball (barn under skolepliktig alder).

Kjøring med motorkjøretøy på indre område er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:
A. Transport av syke/bevegelseshemmede.
B. Renovasjonsbiler, brøyte- og vedlikeholdskjøretøy.
C. Uniformerte utrykningskjøretøy.
D. Varetransport, herunder kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetrallene. Parkering innenfor bommen utover 30 minutter er ikke tillatt.

Varetraller er utplassert i parkeringshuset, og de skal settes på plass etter bruk.

Ved eventuell innkjøring skal kjøring skje i gangfart, og en person bør gå foran kjøretøyet, slik at det ikke oppstår fare for lekende barn. Sykling skal bare skje på gangveiene, og på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.

§ 3.2 Parkering
All parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal skje i parkeringshus eller utenfor borettslagets områder, dette gjelder også

servicebiler/firmabiler. Parkering på plen er ikke tillatt. Oppmerkede parkeringsplasser på borettslagets område er kun for gjester.

Servicebiler/firmabiler kan kun parkere på oppmerkede parkeringsplasser mellom 07:00 og 17:00.

Parkeringsplassen i P-hus skal kun inneholde ett kjøretøy.

Borettslaget har 6 ladeplasser på utsiden av P-hus. Har du behov for dette, ta kontakt med styret.

Beboere som leier ut parkeringsplass i P-huset skal informere styret om utleie, grunnet at man må ha oversikt over bilene som er parkert i P-hus og hvem som har tilgang til P-hus.

Leier av parkeringsplass i P-hus skal kun ha nøkkel til P-hus. Det er ikke tillatt å gi portåpner til leietakere av parkeringsplasser, da det vil føre til at de får tilgang til oppganger.

Brudd på parkeringsregler kan medføre et gebyr og/eller borttauing.

§ 3.3 Trapper og fellesrom
Inngangsdør til leilighetene kan ikke males i forskjellige farger. Alle nye dører skal være av samme type i henhold til krav, ta kontakt med styret for mer ingormasjon.

Trapper og fellesrom skal holdes helt fri for private eiendeler (barnevogner, sykler, sko, med mer) da dette er til hinder for utrykning av helse- og brannpersonell. Lek og unødig opphold i trapper og fellesrom er ikke tillatt.

Oppgangens utgangsdør skal alltid holdes låst, og etter besøk i kjeller og utebod skal lyset slukkes.

Uønsket reklame kan ikke etterlates på gulvet i fellesarealene, men skal kastes i søppelhuset.

§ 3.4 Heis
Lek eller opphold i heisen er ikke tillatt. Skader på heisanlegget ved uvettig bruk kan bli belastet andelseier.

§ 3.5 Utebod
Andelseierens utebod er en del av leiligheten og skal holdes låst. Hvis man ikke har bruk for uteboden selv, kan andelseieren leie den bort til en nabo som har bruk for den.

§3.6 Skilt til postkasse
Navneskilter på postkasse skal være av standard type. Skiltene bestilles kostnadsfritt via styret@orremyr.no eller ved personlig fremmøte på styrerommet i åpningstid. Ringetablået omprogrammeres av vaktmester.

§ 4 Avfallshåndtering og renhold av fellesarealer
Søppelhuset skal bare brukes til forsvarlig innpakket husholdningsavfall. Se egen instruks på innkastluken. Annet avfall kan kastes i komprimatorbil, som kommer

første mandag i hver partallsmåned.

Papp- og papiravfall av større format skal kastes i egne containere for papp som står i borettslagets områder.

Fellesarealene har ukentlig renhold. Fjerning av hensatt søppel og annet rot inngår ikke i renholdstjenesten.

§ 5 Balkong, tørkebalkong og forhager
Tøy som henges på tørkebalkongen skal være dryppfritt. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tepper og tekstiler. Banking av tepper skal skje utendørs.

Vegger på balkonger og forhager skal ikke males i annen farge enn den opprinnelige. Hvis det trengs å males, skal andelseieren ha tillatelse fra styret. Styret skaffer også andelseieren maling i riktig farge og kvalitet.

Det er ikke tillatt å legge varmekabler på balkongene. Styret skal kontaktes hvis det er ønskelig å legge fliser eller fast gulvbelegg.

Det er ikke tillatt å henge opp gardiner eller dekke til innglassingen på balkongen. Det er heller ikke tillatt å bruke balkongen som lagerplass, med unntak av oppussing.

Eiere av leiligheter med forhager plikter å holde hagen ryddig og holde beplantning lavere enn 1,8 m.

Nødutgangene på luftebalkongene må ikke blokkeres. Disse befinner seg i leiligheter med like nummer (de som ligger til høyre i oppgangen). Andelseier som har rømningsluke i sin luftebalkong er ansvarlig for å sjekke om luke kan åpnes. Andelseier som har brannstige på luftebalkongen, er også ansvarlig for å sjekke om brannstigen er funksjonell, altså om den tåler tyngde og sitter godt fast.

§ 5.1 Parabolantenner
Det er ikke tillatt å montere parabolantenner i borettslaget. Dette forbudet gjelder montering utenpå bygningskroppen. Inne på balkongen kan styret gi tillatelse til antenne under forutsetning av at ingen del av antennen stikker utenfor bygningen.

§ 5.2 Grilling på balkong
Det er ikke tillatt å bruke kull- eller vedfyrt grill på balkongen.

§ 6 Markiser
Markisen er for solskjerming og skal ikke stå ute i all slags vær, især ikke om vinteren når store klumper snø kan falle ned fra taket og forårsake stor skade. Dette er uaktsom bruk.

Skader på en leilighets utvendige markiser som skyldes uaktsom bruk er andelseiers ansvar, og kostnaden ved reparasjoner grunnet dette skal dekkes av andelseieren.

§ 7 Ventilasjon, vanntilførsel og avløp

§ 7.1 Ventilasjon
Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i leilighetene med en felles uttrekksvifte på taket for hver oppgang, og som går 24 timer i døgnet. Det er avtrekksventiler i kjøkken og bad i alle leiligheter. For at ventilasjonen i leiligheten skal fungere, skal spalte-ventilen i alle vinduer være åpne, inkludert avtrekksventilen på badet og spalte-ventilen over vinduet på vaskerommet.

Luftfuktigheten i leiligheten stiger raskt hvis avtrekket ikke fungerer, med fukt-og soppskader som følge. Skader på leiligheten som følge av feil bruk av ventilasjonsanlegget i leiligheten er andelseiers ansvar.

Andelseier plikter også å kontrollere at avtrekket fungerer tilfredsstillende. En enkel måte å kontrollere avtrekket på er å holde et papirark foran ventilen. Hvis arket suges fast, er det sannsynligvis ikke noe feil på viften.

2-romsleilighetene har vindu bare på en side og har derfor ikke naturlig gjennom-trekk, og eierne av disse leilighetene må være spesielt oppmerksomme på ventilasjon og fuktighet.

Andelseier har også ansvar for å melde fra til styret hvis det er mistanke om at takviften har stoppet.

Det er ikke tillatt å koble elektriske vifter til ventilene på kjøkken og bad. Slike elektriske vifter hindrer og påvirker ventilasjonen til andre leiligheter i oppgangen, som igjen kan forårsake alvorlige skader som fuktskader. Andelseier som har koblet elektrisk vifte til ventil på kjøkken og/eller bad må utbedre dette på egen bekostning i henhold til egne regler.

§ 7.2 Vanntilførsel
Vannkraner skal stenges etter bruk. Det er ikke tillatt å la vannet renne kontinuerlig fra en kran, blant annet for å unngå sjenerende sus i vannrørene.

Hvis et vannrør får plutselig lekkasje og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, må beboeren umiddelbart ringe vakttelefonnummeret til rørlegger 958 50 100 (døgnvakt). Beboere skal kontakte eget forsikringsselskap ve skader.

<u>Informasjon om plassering av stoppekraner/avstengingsventiler:</u>

Alle leiligheter har stoppekran på badet i skap over toalettet. En for varmt og en for kaldt vann.

§ 7.3 Avløp
Andelseier må sørge for at brukere av boligen behandler utstyret for vann og avløp med tilstrekkelig varsomhet. Fett eller kaffegrut skal ikke tømmes i vask eller sluk. Kun toalettpapir skal kastes i toalettet.

§ 8 Bredbånd
Ved feil på bredbåndet/internett, ring tlf. 21 01 61 50 (Obos OpenNet)

§ 9 Brannvern
Andelseier skal regelmessig kontrollere at brannslukningsapparat og røykvarslere virker. Ved mistanke om feil skal dette varsles til styret.

§ 10 Dyrehold
Disse bestemmelsene gjelder både for dyr i eierforhold og i pensjon.

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Det kan ikke gis tillatelse for å holde hunder av raser som er forbudt i henhold til norsk lov.

§ 10.1 Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter og grøntanlegg. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Alle hunder som krever disiplin og eller kan utøve alvorlig skader på mennesker og andre dyr, skal hunder og eiere gjennomgå dressurkurs så snart som mulig og senest innen 1 år etter anskaffelsen.
3. Dyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere ved at de bjeffer eller lager bråk som forstyrrer naboene. Dyr skal ikke oppholde seg alene på balkongene.
4. Dyreeiere skal påse at deres dyr ikke skitner til trappeoppganger m.m. Ekskrementer som dyr etterlater seg på borettslagets område skal fjernes umiddelbart.
5. Alle hunder og katter skal være merket.
6. Dyr bør ikke luftes på borettslagets område. Det vil i praksis si at dyret bør luftes i ytterkant av borettslaget. Etter endt lufting, kan eiere og dyr ha samvær i borettslaget, men eiere skal til enhver tid sørge for at dyret ikke er til sjenanse, hinder eller skremmer andre beboere. Det understrekes at føreren skal ha full kontroll over dyret, og at all lufting og ferdsel foregår på eiers ansvar. Det er en selvfølge at man ikke lufter dyrene på de andre borettslagenes områder, og at man skal holde dem borte fra lekeplasser og sandkasser.
7. Alle dyr skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter. Hundeeiere skal fylle ut elektronisk registreringsskjema.
8. Alle beboere er ansvarlige for at alle dyreeiere følger dyreholdsreglene.
9. Ved besøk/pass av hund (maksimalt 2 hunder) utover en varighet på 14 dager skal andelseieren søke om tillatelse fra styret, og beboer skal da fylle ut elektronisk skjema for hundehold og hvor beboer forsikrer å ha satt seg inn i bestemmelsene for dyrehold. Dette gjelder også hvis man regelmessig har besøk av eller passer en hund, selv om hunden ikke er der så lenge som 14 dager om gangen. Det vil ikke bli gitt tillatelse til dyrehold ved en senere anledning hvis bruddet på bestemmelsene ansees som alvorlig. Andelseiere som har hunder på besøk og pass, kan bli innkalt til dugnader.
10. Maksimalt antall hunder begrenses til 2 hunder og 2 katter per leilighet.
11. Det er ikke tillatt med hensikt å drive form for kennel eller oppdrett av dyr i borettslaget.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en

minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Styret kan trekke tilbake tillatelsen til dyrehold dersom en eller flere av disse bestemmelsene ikke etterleves.

§ 11 Overlating av leiligheten til ny eier
Følgende skal leveres videre til den nye eier av leiligheten:

- Nøkler til sikringsskap, garasje, boder, inngangsdør, postkasse og entrédør.
- Brannslukningsapparat og røykvarslere.
- Ett blomsterbrett på balkongen.

§ 11.1 Ved utleie av deler av leiligheten
Det skal meldes til styret, og leietaker skal registreres på Vibbo som medboer. Da styret til enhver tid må vite hvem som bor i leilighetene for at all informasjon når ut til alle som bor i borettslaget.

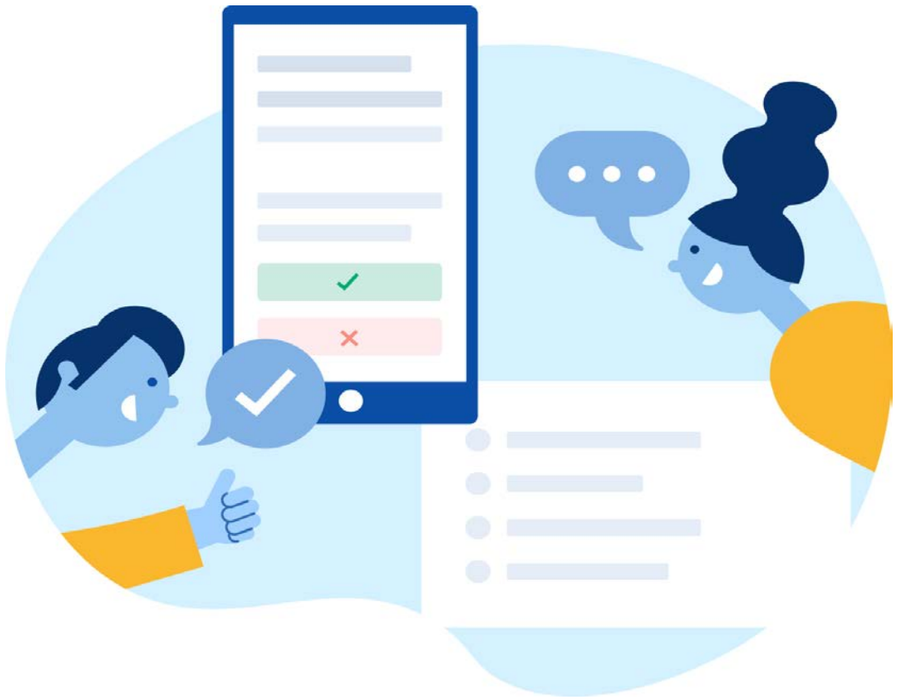
§ 12 Klager
Klager om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret. Klagen kan sendes via Vibbo eller med e-post til styret@orremyr.no. Muntlige klager kan ikke behandles av styret.

Brudd på husordensreglene kan i siste instans føre til at eier pålegges å selge leiligheten.

§ 12.1 Klager
Opplever beboere ubehagelige situasjoner er det viktig at dette meldes ifra om til styret. Alle beboere har rett til å si ifra til andre beboere om at de bryter husordensreglene, dette skal gjøres på en høflig måte.

§ 13 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som kommer frem av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Ekstraordinært årsmøte 2023

Orremyr Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. juni - 15. juni 2023

Selskapsnummer: 378

OBOS

Velkommen til årsmøte i Orremyr 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 12. juni kl. 18:00 og lukker 15. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/378

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av andre honorarer

Med vennlig hilsen,
Styret i Orremyr Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Bjørn Børvind og Bror Johannessen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Dette er en føringsfeil i note 18, og det var ingen feil i balanse eller resultatregnskapet. Altså var dette ikke en betydelig feil i regnskapet.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 0378 Årsrapport med revidert regnskap 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andre honorar foreslås satt til kr. 30 000

Forslag til vedtak
Andre honorar settes til kr. 30 000

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Olsen	Odvar Solbergs Vei 24
Nestleder	Jon Nordli	Myrvollvegen 74
Styremedlem	Paul Donovan Brown	Odvar Solbergs Vei 44
Styremedlem	Thor Jensen	Odvar Solbergs Vei 18
Styremedlem	Andres Quempumil	Odvar Solbergs Vei 36
Varamedlem	Lisa Uggedal Holm	Odvar Solbergs Vei 18
Varamedlem	Bengt Olav Olsen	Odvar Solbergs Vei 36
Varamedlem	Robert Teigen	Lauritz Hervigs Vei 164 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert
Lars Olsen Odvar Solbergs Vei 24

Varadelegert
Paul Donovan Brown Odvar Solbergs Vei 44

Valgkomiteen
Bjørn Moland Odvar Solbergs Vei 46
Freddy Pedersen Odvar Solbergs Vei 28

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Odvar Solbergs vei 2 (Orrestua) med kontortid annenhver mandag på uker med partall, dvs. 2-4-6 osv. mellom kl. 18.00 og kl. 19.00 Styrerommet har e-post styret@orremyr.net. Hjemmeside: Vibbo.no/orremyr. Telefonnummer til styremedlemmer er oppført på Vibbo.no/orremyr

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

Generelle opplysninger om Orremyr Borettslag
Borettslaget består av 342 andelsleiligheter.
Orremyr Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 951081450, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
96 64 65

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten ble kjøpt i 1986.

Transaksjon 09222115557492005288 BESKYTTET Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

Borettslaget 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.

Orremyr Borettslag har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
Styret har avholdt 27 styremøter siden forrige generalforsamling. Styret har kontortid annen hver mandag (Partallsuker) fra kl.18:00 til kl.19:00.

Allmøte ble gjennomført 16 desember 2022 i aulaen på Tiurleiken skole

ELKONTROLL
El - kontroll ble gjennomført for fellesområder i januar-februar 2023 og avvik utbedret.

PLANER FOR 2023
Sette opp vedlikeholdsplan for Orremyr BRL på minst 5 år. Oppgradering og utbedring av P-hus, alle plan. Installasjon av el-bil ladere på alle parkeringsplasser i P-hus. Gjennomgå glassbyggerstein på verandaene. Det vil bli lagt ny fiber inn til alle leiligheter. Det vil bli montert nye modem i alle heiser, i forbindelse med alarm i heisene.

Transaksjon 09222115557492005288 BESKYTTET Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold og energi/fyring.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

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

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Budsjettet innebærer et låneopptak og en økning av felleskostnader på 15 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2023".

Transaksjon 09222115557492005281 BESKRIVETT Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Orremyr Borettslag.

Lån
Orremyr Borettslag har ett annuitetslån i OBOS Banken til en flytende rentesats 3,5 % per 16.02.2022.

Borettslaget har tre annuitetslån i Husbanken til en flytende rente 2,4 % per 16.02.2022. Gjenværende løpetid er henholdsvis 2 og 3 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 4,2%.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL
Borettslaget er medeier i sameiet Romsås Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Transaksjon 09222115557492005281 BESKRIVETT Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

Til generalforsamlingen i Orremyr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orremyr Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Transaksjon 09222115557492005289 BESKRIVTES Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

2 / 2

Transaksjon 09222115557492005289 BESKRIVTES Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

ORREMYR BORETTSLAG
ORG.NR. 951 081 450, KUNDENR. 378

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-2 707 086**	**747 826**	**-2 707 086**	**-1 988 907**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 844 183	6 282 442	10 159 300	10 882 100
Endring egenkapital		2 458 600	-14 000		
Tilbakeføring av avskrivning	15	50 959	132 919	0	0
Tillegg avgang anl. midler	15		241 400	0	0
Endring leiligheter. L. 132.	15	241 400	-241 000		
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-158 990	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	277 107	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-9 716 136	-10 147 380	-10 019 000	-9 425 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	13 900	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 836	0	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**718 180**	**-3 454 512**	**140 300**	**1 457 100**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**24**	**-1 988 908**	**-2 706 686**	**-2 566 786**	**-531 807**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 842 944	1 445 666
Kortsiktig gjeld		-3 831 852	-4 152 752
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**24**	**-1 988 908**	**-2 707 086**

ORREMYR BORETTSLAG
ORG.NR. 951 081 450, KUNDENR. 378

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	25 173 731	23 428 815	25 042 000	29 047 000
Ladeinntekter EL-bil		0	600	0	0
Andre inntekter	3	367 557	252 550	200 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**25 541 288**	**23 681 965**	**25 242 000**	**29 197 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-111 576	-97 573	-150 000	-156 000
Styrehonorar	5	-312 000	-360 000	-360 000	-360 000
Avskrivninger	15	-50 959	-132 919	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 750	-14 075	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-45 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-275 490	-268 770	-276 000	-290 000
Konsulenthonorar	7	-165 185	-117 089	-130 000	-150 000
Kontingenter		-68 400	-68 200	-68 200	-68 400
Drift og vedlikehold	8	-3 004 748	-3 637 902	-2 270 000	-2 330 000
Forsikringer		-716 895	-655 068	-695 000	-790 000
Kommunale avgifter	9	-2 650 446	-2 559 420	-2 627 000	-3 247 000
Andre anlegg	10	-2 347 257	-2 762 244	-2 600 000	-2 600 000
Energi/fyring		-2 608 979	-2 669 249	-1 800 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 716 113	-1 587 750	-1 635 000	-1 860 000
Andre driftskostnader	11	-921 730	-657 475	-906 500	-552 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 013 527**	**-15 587 734**	**-13 532 700**	**-14 818 900**
DRIFTSRESULTAT		**10 527 761**	**8 094 230**	**11 709 300**	**14 378 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 348	2	10 000	0
Finanskostnader	13	-2 686 926	-1 811 791	-1 560 000	-3 496 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 683 578**	**-1 811 789**	**-1 550 000**	**-3 496 000**
ÅRSRESULTAT		**7 844 183**	**6 282 442**	**10 159 300**	**10 882 100**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		7 844 183	0		

ORREMYR BORETTSLAG
ORG.NR. 951 081 450, KUNDENR. 378

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	158 693 682	158 693 682
Tomt		1 728 982	1 728 982
Leiligheter/lokaler		0	241 400
Andre varige driftsmidler	15	127 199	19 168
Miljøbankkonto, øremerket		368 490	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**160 918 353**	**160 683 232**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		719 364	668 989
Andre kortsiktige fordringer	16	414 904	0
Driftskonto OBOS-banken		589 804	488 421
Driftskonto OBOS-banken II		81 500	246 510
Sparekonto OBOS-banken		1 169	1 159
Innestående i andre banker		36 203	40 586
SUM OMLØPSMIDLER		**1 842 944**	**1 445 666**
SUM EIENDELER		**162 761 297**	**162 128 898**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 341 * 100		34 200	34 200
Opptjent egenkapital	17	34 202 548	23 899 765
SUM EGENKAPITAL		**34 236 748**	**23 933 965**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	117 649 245	127 365 381
Borettsinnskudd	19	6 676 800	6 676 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	366 654	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**124 692 699**	**134 042 181**

Transaksjon 09222115557492005281 BESKRITTET Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		535 381	896 031
Skyldige offentlige avgifter	21	814	639
Påløpte renter		175 543	116 017
Påløpte avdrag		3 114 343	3 135 326
Annen kortsiktig gjeld	22	5 771	4 740
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 831 852**	**4 152 752**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**162 761 299**	**162 128 898**
Pantstillelse	23	133 861 900	238 861 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2023
Styret i Orremyr Borettslag

Lars Olsen /s/ Paul Donovan Brown /s/ Thor Jensen /s/

Andres Quempumil /s/ Jon Nordli /s/

Transaksjon 09222115557492005281 BESKRITTET Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	24 907 464
Ladeplass til el-bil	134 400
Bod	96 000
Basestasjon/antenner	33 600
Garasje	24 408
Garasje	21 406
Eiendomsskatt	3 676
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**25 220 954**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-37 750
Garasje	-8 063
Garasje	-1 410
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**25 173 731**

Transaksjon 09222115557492005281 BESKRITTET Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	12 181
Bompenger/Elavon	107 209
Grendehus	26 850
Salg av nøkler	19 800
Miljøtiltak	201 517
SUM ANDRE INNTEKTER	**367 557**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, ansatte	-47 900
Påløpte feriepenger	-5 771
Arbeidsgiveravgift	-57 905
SUM PERSONALKOSTNADER	**-111 576**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 312 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 511, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-117 450
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 735
SUM KONSULENTHONORAR	**-165 185**

Transaksjon 09222115557492005281 BESKRITTET Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-79 177
Best Totalentreprenør AS	-162 516
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-241 693**
Drift/vedlikehold bygninger	-573 633
Drift/vedlikehold VVS	-30 654
Drift/vedlikehold elektro	-237 829
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 578
Drift/vedlikehold heisanlegg	-362 353
Drift/vedlikehold brannsikring	-178 057
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-282 919
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 037 033
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 004 748**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 685
Vann- og avløpsavgift	-1 794 517
Renovasjonsavgift	-852 244
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 650 446**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

Medlemskontigent Romsås vaktmestersentral SA	-2 347 257
SUM ANDRE ANLEGG	**-2 347 257**

Transaksjon 09222115557492005288 BESTEMTEST Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-348 420
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 756
Driftsmateriell	-22 091
Renhold ved firmaer	-151 095
Andre fremmede tjenester	-198 092
Kontor- og datarekvisita	-29 848
Trykksaker	-3 487
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 810
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 511
Andre kontorkostnader	-56 735
Telefon/bredbånd	-10 260
Telefon, annet	-5 970
Porto	-1 685
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 410
Bank- og kortgebyr	-7 368
Velferdskostnader	-39 191
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-921 730**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 502
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 846
SUM FINANSINNTEKTER	**3 348**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-59 115
Husbanken	-26 442
Husbanken	-90 693
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-150 269
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 591
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 104 254
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-203 028
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-44 534
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 686 926**

Transaksjon 09222115557492005288 BESTEMTEST Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1974	35 858 000
Tilgang 2000	109 488 000
tilgang 2004, boder	13 347 682
SUM BYGNINGER	**158 693 682**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.96/bnr.64 M. flere
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	72 878	
Avskrevet tidligere	-72 877	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2013	49 600	
Avskrevet tidligere	-49 599	
		1
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2022	158 990	
Avskrevet i år	-31 798	
		127 192
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	22 488	
Avskrevet tidligere	-22 487	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	38 763	
Avskrevet tidligere	-38 762	
		1
TV-overvåkning		
Tilgang 2017	177 974	
Avskrevet tidligere	-177 973	
		1
Snøfreser nr. 2		
Kostpris	27 541	
Avskrevet tidligere	-27 540	
		1
Snøfreser nr. 3		
Tilgang 2018	95 799	
Avskrevet tidligere	-76 637	
Avskrevet i år	-19 161	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0	**127 199**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-50 959**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Mijøtilskudd	201 517
Romsås vaktmestersentral	213 387
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**414 904**

NOTE: 17
OPPTJENT EGENKAPITAL

Egenkapital 1.1	23 899 765
Salg leil. 132	2 458 600
Årets resultat	7 844 183
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL 31.12	**34 202 548**

Transaksjon 09222115557492005289 BESKRITTET Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2009	-8 583 948	
Nedbetalt tidligere	5 777 437	
Nedbetalt i år	565 140	
		-2 241 371
Husbanken 1		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2000	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	12 498 631	
Nedbetalt i år	822 104	
		-1 679 265
Husbanken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2000	-38 500 000	
Nedbetalt tidligere	30 161 158	
Nedbetalt i år	2 040 992	
		-6 297 850
Husbanken 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2000	-58 000 000	
Nedbetalt tidligere	44 187 233	
Nedbetalt i år	3 380 774	
		-10 431 993
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-96 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 883 863	
Nedbetalt i år	2 614 915	
		-88 501 222
OBOS Boligkreditt as		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	210 245	
Nedbetalt i år	292 211	
		-8 497 544
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-117 649 245**

Transaksjon 09222115557492005289 BESKRITTET Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Tilgang 2021	-13 900
Opprinnelig 1972	-6 657 900
Opprinnelig 2004	-18 900
Korrigering 1994	13 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-6 676 800**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-366 654
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-366 654**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-814
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-814**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-5 771
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 771**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 676 800
Pantelån	117 649 245
Påløpte avdrag	3 114 343
TOTALT	**127 440 388**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	158 693 682
Tomt	1 728 982
TOTALT	**160 422 664**

NOTE: 24
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Tiltak, Styret har refinansiert lån før 31.12 og økt felleskostnadene med 15% fra 01.01.23

Transaksjon 09222115557492005284 BESKRITTET Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 19775983. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Byttet belysning i garasje og boder Byttet belysning i 6 oppganger Rens av ventilasjonsanlegg	
2020 - 2021	Garasjevegg sydvendt er ferdigstilt Skiftet takvifter 6-8-34	
2019 - 2019	VVS/våtrom, Nye strømmålere, taktekking	Hovedarbeidet i VVS-/våtromsrehabiliteringen. Skifte av nye strømmåler. Taktekking på 6-8-28-30-50.
2018 - 2018	VVS/våtrom, takvifter	Oppstart VVS-/våtromsrehabiliteringen. Skiftet takvfter i Osv. 12 og 14.
2017 - 2017	VVS/våtrom, tak og vifter	Forberedelser til våtromsrehabilitering og inngåelse av kontrakt med Sans Bygg. Nytt tak i OSV 40 og reparasjon av tak i nr. 14. Utskifting av vifter i OSV 28, 30, 40, 42 og 44.
2016 - 2016	Garasje, brannsikring, duegardiner, m.m.	Garasjegulv 1. og 2. etg. Nye duegardiner. Skiftet til skum brannslukkere. Trefelling.
2015 - 2015	Garasjeport, yttertak, el.tavler med mer	Garasjeport i 3. etg. montert. Rens av ventilasjonsanlegget og inn i leilighetene. Lagt nye tak med

Transaksjon 09222115557492005284 BESKRITTET Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

		tilleggsisolasjon på nr 4, 10, 12, 36, 44, 46 og 48. Skiftet ut elektriske hovedtavler og nye sikringsskap i P-huset. Forprosjekt hos styret om våtromsrehabilitering.
2014 - 2014	Takvifter, nye tak, garasje, m.m	Takvifter byttet ut på 36 38 48 50. Nye tak har blitt lagt på 38 16 18 og 20 Garasjegulvet i 3 etg har blitt reparert pga. sprekker og lekkasje. Skiftet ut mange lekeapparater på tunene. Laget nye hjemmesider.
2013 - 2013	Takvifter, sopp/alger, varme i heis, m.m	Takvifter skiftet ut i nr. 16, 18 og 20. Sopp/alger på utvendige vegger på alle balkongene er fjernet og de utvendige veggene på luftebalkongene også malt. Varmeovner er installert i heishusene. Skiftet ut nøkkelbrytere i P-huset. Felt mange trær rundt i hele borettslaget Garasjegulvet i 4 etg. har blitt reparert pga.sprekker og lekkasjer. Nye tak lagt på 22 24 og 26.
2012 - 2012	Hovedtavler, OSV 2 og garasjeporter	3 elektriske hovedtavler er skiftet. 2 garasjeporter er skiftet. Ombygging av OSV 2 for tilpasning til bevegelseshemmede.
2011 - 2011	Hovedtavler og myntautomat	6 av 9 elektriske hovedtavler er skiftet ut. Det er installert ny myntautomat for bommen ved OSV 46-48.
2010 - 2010	Takvifter og maling	Utskifting av takvifter iverksatt med 3 stykker. Maling av innertak i grendehuset.
2009 - 2009	Yttertak, bom-automat	Takreparasjoner mot vannlekkasjer: Det er lagt overgangsbeslag mellom blokker med høydeforskjell. Det er installert ny myntautomat for bommen ved OSV 2.
2008 - 2008	Nye heiser, innglass., tak og dører	Nye heiser i OSV 18, 27, 30, 44, 46 og 48 Omliming, toppforsegling og popnaglet balkonginnglassing i hele borettslaget. Nytt takbelegg i OSV 14 Nytt dørtelefonanlegg i alle oppganger
2007 - 2007	Nye heiser, takbelegg, varmekabler, mm.	Nye heiser i nr 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20 og 50. Nytt takbelegg på nr 32 og 34. Lagt varmekabel i gangveien fra nr 2 til nr 16.

Transaksjon 09222115557492005281 BESKRITTET Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

2006 - 2006	Varmekabel, el.anl., ventilasjon mm.	Lagt varmekabel i senterveien Skiftet ut alle sikringer med nye automatsikringer med jord- og overspenningsvern i alle leiligheter Nye heiser i OSV 36 og 40 Oppussing av aktivitetshuset OSV 2 Rensing av viftehusene og utskifting av lagrene i viftene
2005 - 2005	Ballbinge, porter i p-hus, postkasse m.m	Felt ca 125 trær på borettslagets område Bygget ballbinge på sukkertoppen Helasfaltert innkjøringsveien og hevet kantestein Installert flere kameraer i P-huset Installert nytt styringssystem til kjøreportene i P-huset Nye postkasser i oppgangene

Transaksjon 09222115557492005281 BESKRITTET Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 052 768	19 552 768	19 553 000	19 553 000
Avgiftspliktige inntekter		1 247 830	788 005	990 000	0
Andre anlegg	12	1 310 405	831 196	2 500 000	2 500 000
Andre inntekter	3	14 944	28 390	10 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**23 625 946**	**21 200 358**	**23 053 000**	**22 068 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 253 824	-15 859 869	-17 018 000	-17 726 000
Styrehonorar	5	-860 890	-927 000	-950 000	-950 000
Avskrivninger	16	-138 346	-177 063	-200 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-21 294	-40 113	-35 000	-35 000
Andre honorarer		-15 500	-68 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-219 835	-214 475	-220 000	-225 500
Konsulenthonorar	7	-46 910	-257 560	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-229 641	-359 795	-165 000	-185 000
Forsikringer		-56 745	-51 805	-120 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-111 421	-102 376	-112 000	-115 500
Parkeringsplasser		0	0	-33 000	0
Kostnader til fordeling	12	-991 704	-763 632	-1 000 000	-1 000 000
Kostnader sameie		-123 000	-94 000	-130 000	-130 000
Energi/fyring	10	-489 535	-238 330	-210 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 428	-3 568	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	11	-3 361 460	-3 154 917	-2 888 500	-3 479 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-21 924 534**	**-22 312 503**	**-23 256 500**	**-24 641 500**
DRIFTSRESULTAT		**1 701 413**	**-1 112 145**	**-203 500**	**-2 573 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 380	3 556	5 000	5 000
Finanskostnader	14	-111 169	-100 654	-78 000	-56 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-109 789**	**-97 098**	**-73 000**	**-51 000**
Ordinært resultat før skatt		**1 591 624**	**-1 209 243**	**-276 500**	**-2 624 500**
Skattekostnad	21	-28 119	-32 850	-25 000	0
ÅRSRESULTAT		**1 563 505**	**-1 242 093**	**-301 500**	**-2 624 500**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 242 093		
Til opptjent egenkapital		1 563 505	0		

Transaksjon 09222115557492005281 BESKRITTET Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	392 616	530 962
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 852 839**	**5 991 185**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		268	0
Kundefordringer		265 066	278 032
Forskuddsbetalte kostnader		121 567	120 447
Andre kortsiktige fordringer	17	221 930	429 370
Driftskonto OBOS-banken		543 341	128 450
Driftskonto OBOS-banken II		412 661	140 074
Sparekonto OBOS-banken		705 789	23 037
Skattetrekkskonto OBOS-banken		546 355	503 367
Innestående i andre banker		3 695	4 151
SUM OMLØPSMIDLER		**2 820 672**	**1 626 928**
SUM EIENDELER		**8 673 511**	**7 618 113**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 265 501	1 701 996
SUM EGENKAPITAL		**3 265 501**	**1 701 996**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 306 646	2 806 596
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 306 646**	**2 806 596**

Transaksjon 09222115557492005281 BESKRITTET Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		125 895	0
Leverandørgjeld		187 164	241 309
Betalbar skatt	21	28 119	32 850
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	1 291 787	1 281 844
Påløpte renter		323	353
Annen kortsiktig gjeld	20	1 468 075	1 553 164
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 101 363**	**3 109 520**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 673 511**	**7 618 113**
Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.05.2022
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard /s/ Anne Mette Hyrve /s/ Heidi Jægtvik /s/

Kim Lansborg /s/ Lars Olsen /s/ Jon Arne Wanvik /s/

Bjørn Heidemann /s/

Transaksjon 09222115557492005289 BESKYTTET Signert LO, JN, PDB, TJ, AQ

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.06.23
Selskapsnummer: 378 **Selskapsnavn:** Orremyr Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Tuft er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bjørn Børvind og Bror Johannessen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av andre honorarer

Andre honorar settes til kr. 30 000

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

31 av 32

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ORREMYR BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951081450
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mars kl. 12:00 til 27. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 130.

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:
Christoffer Tuft er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Bror Johannessen og Bengt Olav Olsen er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **107**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **106**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000

Forslag fra Thor Jensen:

Ut fra arbeidsinnsats og grad av kontakt fra beboere også til styremedlemmers private nummer, foreslår jeg en økning av honoraret til styret.
Ikke bare for å kompensere for at de nå bli er 5 stk. men også en faktisk realøkning, noe som ikke har skjedd de siste årene.
Dette vil da bli en gjennomsnitts økning på ca. 12 kroner i måneden pr. leilighet.

Gammelt honorar:
Kr. 350 000,- /342= Kr. 1023,-/12= Kr. 85,-
Nytt honorar ved godkjent
Kr. 430 000,- /342= Kr. 1257,-/12= Kr. 105,-

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **79**
Antall stemmer mot saken: **26**
Antall blanke stemmer: **25**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra Thor Jensen: Styrets godtgjørelse settes til kr. 430 000
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **73**
Antall stemmer for vedtak 2: **25**
Antall blanke stemmer: **25**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Heising av flagg

Fremmet av: Thor Jensen

På årsmøte i 2022 var det ett forslag om andre nasjoners flagg på deres nasjonaldag.

Styrets innstilling den gangen var at de forholder seg til Norske flaggdager, mens hvis noen ønsker å flagge må det avklares med styret.

Det forslaget falt, da det ikke var nok stemmer for.

Som tidligere styremedlem, fikk jeg en del henvendelser, hvorfor da det flerkulturelle(Regnbude/Pride) flagget får lov til å bli hengt opp, når andre nasjoners land ikke kan henges opp.

Ønsker derfor en avsteming om det skal være mulighet for å henge opp andre flagg en det Norske flagget eller Norsk vimpel/ Borettslagets vimpel.

Styrets innstilling
Regnbue flagget symboliserer fellesskap og friheten til selv å definere sin identitet.

Styret forholder seg til det som er ønskelig fra beboere og har ingen ytterligere meninger i saken.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **83**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Nye vinduer og dører

Fremmet av: Solveig Enlien

Nye vinduer og dør. På grunn av det er veldig trekkfullt, bedre isolasjon.

Styrets innstilling
Borettslaget har pr. i dag ikke økonomi til å gjennomføre dette, kostnad på ca. 32 millioner.

Styret innstilling er at dette ikke gjennomføres og at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **98**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Glassbyggerstein solcelle

Fremmet av: Dag Ståle Karlse

Tanken var å samtidig slippe kostnadene til ny glassbyggerstein. Fjerne de der det er påkrevet, og sette opp glass solceller i stedet. Forhåpentlig med offentlig støtte.

Styrets innstilling
Styret har kontaktet Vedlikeholdsforvaltning for å vurdere dette forslaget, de har kommet med følgende vurdering:

Vi har vurdert muligheten for å installere solcellerekkverk på balkongene i borettslaget. Etter en grundig gjennomgang av kostnader og tekniske utfordringer, har vi kommet frem til at dette per i dag ikke er en aktuell løsning.

Hovedårsakene til dette er følgende:

- **Høye kostnader**: Innkjøp av solcellerekkverk, tilpasninger for hver enkelt balkong (ettersom alle har ulike mål i millimeter), samt installasjon av elektrisk tilkobling gjør dette til et svært kostbart prosjekt.
- **Byggtekniske utfordringer**: For å bevare en enhetlig fasade må alle balkonger oppgraderes samtidig. Dette innebærer at selv balkonger med svært lite solinnstråling må bytte rekkverk, noe som ikke er økonomisk forsvarlig.
- **Alternative løsninger**: Borettslaget har store takflater som er langt bedre egnet for solcelleanlegg. Dette vil være en mer kostnadseffektiv og praktisk løsning, og vi anbefaler at dette heller blir vurdert for fremtidige prosjekter.

Konklusjonen er at solcellerekkverk på nåværende tidspunkt ikke er en forsvarlig investering, verken økonomisk eller byggeteknisk. Vi foreslår at borettslaget i stedet undersøker muligheten for solcellepaneler på takene, som vil gi bedre energiproduksjon og en mer bærekraftig løsning.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot denne saken.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **107**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Arbeidsgruppe - Solceller

Styret ønsker å se på muligheten for å etablere solceller i borettslaget. Før det skal avgjøres hvor solceller skal etableres, ønsker styret å få mandat til å peke ut ett utvalg som kan kartlegge hvor det vil være hensiktsmessig å plassere solceller.

Styret ønsker også at denne arbeidsgruppen skal kartlegge om dette vil være en økonomisk forsvarlig investering over tid. Altså hvor mange år vil det ta, før borettslaget har spart inn sin investering.

Når arbeidsgruppen er ferdig med sitt arbeid, vil styret legge saken frem for generalforsamlingen, som skal ta stilling til om borettslaget skal iverksette tiltaket.

Forslag til vedtak:
Styret får mandat til å peke ut personer som kan jobbe i denne arbeidsgruppen frem til neste ordinære generalforsamling.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **81**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Fremmet av: Dag Ståle Karlsen

I følge OBOS boligforvaltning kan årsmøtet åpne for individuell nedbetaling av andel av fellesgjeld.

Kilde:
https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/okonomi-og-administrasjon/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld

Styrets innstilling
Etablering av IN-ordning er kostbart. Etableringskostnad til OBOS er kr. 32 500. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr. 5 000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel fellesgjeld. Årlig kostnad for borettslaget vil være kr. 20 000 pr. lån etter etableringsåret.

I tillegg må vil det være en kostnad ovenfor bankene.

Borettslaget har pr. idag 4 lån, altså vil vi få en årlig ekstra kostnad på kr. 80 000.

Når vi har etablert IN-ordning, kan vi ikke refinansiere eller gjøre noen endringer i opprinnelige lån. Vi skal nå igangsette arbeid med glassbyggerstein, som vi må låne penger til.

Altså vil få flere lån, som ikke kan tas med i denne avtalen, som igjen vil føre til at andelseiere som har betalt ned sin fellesgjeld, igjen vil få ny/økt fellesgjeld.

Styret ønsker at forslaget faller og at andelseiere stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **96**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Adela Modric (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adela Modric

Styremedlem 1år (1 år)
Følgende ble valgt:
Irene Tyler Johannessen (95 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Irene Tyler Johannessen

12. 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:
Andres Quempumil (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Andres Quempumil

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Irene Tyler Johannessen (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Irene Tyler Johannessen

13. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Merethe Midtrevoll (99 stemmer)
Bengt Olav Olsen (98 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Merethe Midtrevoll
Bengt Olav Olsen

Odvar Solbergs vei 8, 0970 OSLO
Gnr 96 - Bnr 65
0301 OSLO

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Norsk takst

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

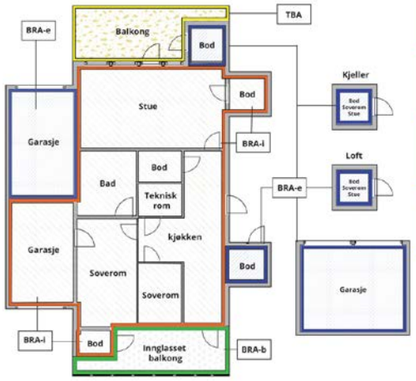
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceller inndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500

soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

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 TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 gjennomsyrer 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

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

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

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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 eindom
Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)

Ønsket overtagelsesdato:

NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:
Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.

Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

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

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

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

TRYKT I NORGE

2041 0848 NO-3619

Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

EMERA

EIENDOMSMEGLING