

ROMSÅS

# Odvar Solbergs vei 8



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 000 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

55400 m<sup>2</sup> (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

4 450 248,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

8 205,- pr. mnd

ETASJE

4

FELLESgjELD

Kr 431 452,-

BYGGEÅR

1972

BRA-I/BRA TOTAL

81/99 kvm

ENERGIKLASSE

D

# Din megler



## Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

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

+47 473 97 811

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

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

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

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





## Deres nye hjem?

Velkommen til Odvar Solbergs vei 8!

Her får dere et gjennomført og stilrent hjem som ble vesentlig oppusset i 2021. Boligen har en gjennomtenkt planløsning og belyningsplan utarbeidet av Faye interiørarkitekter. Boligen holder en høy standard og har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys til alle rom. Den sydvendte, innglassede balkongen på hele 12 m<sup>2</sup> gir en lun og solrik oase som kan nytes store deler av året.

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

- Nytt el-anlegg fra 2021
- Lekkert kjøkken med eksklusiv benkeplate i stein
- Bad fra 2019 med nye fliser fra '21
- Lekkert gulv i fiskebeinsmønster
- Garasje plass i lukket anlegg
- Kjellerbod og utebod
- Varmtvann og internett inkl
- Heis





























































# Plantegning



Odvar Solbergs vei 8, Inr 4041



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 4 000 000

## Omkostning kjøper

4 000 000,00 (Prisantydning)

431 452 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 431 452 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

-----  
9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
4 440 948 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 450 248 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 450 248

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 8 205,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, garasjeplass, internett, kommunale avgifter, forsikring av bygning, betaling av fellesgjeld, forretningsførsel, drift og vedlikehold mm.

Fordeles slik:

Totale felleskostnader: 8 056,-

Internett OBOS Opennet: 149,-

## Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

## Fellesgjeld

Kr 431 452 pr. 31.03.2026

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208063359

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo: 94 900 582,-

Innfrielsesdato: 30. 12. 2047

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld: 274 698,75

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208357689

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo: 17 666 339,-

Innfrielsesdato: 30. 05. 2049

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld: 51 139,13

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS  
 Lånenr.: 98208675958  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 4,89%  
 Restsaldo: 36 486 561,-  
 Innfrielsesdato: 30. 12. 2049  
 Type rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12  
 Andel fellesgjeld: 105 614,43  
 IN-avtale: Nei

## Sikringsordning

Borettslaget har avtale med OBOS om garanti for betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: 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](http://vibbo.no/orremyr).

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

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 252 144 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 008 575 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny

modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

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 treningsentre i nrområdet. 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

Leiligheten har en tilhørende parkeringsplass, nummer 4041, i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser og gjesteparkeringsplasser.

Beboerparkering er innført i enkelte områder i bydelene Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet på plasser reservert for beboere, også utover eventuell maksimal parkeringstid.

For områder i ytre by, sonene F, G, H, I, J og K, gjelder følgende priser:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 0 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 0 per år
- Elbiler: kr 0 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 0 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene.  
oslo.kommune.no - beboerparkering

## 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 m<sup>2</sup>

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Endring i henhold til godkjente tegninger er at opprinnelig kjøkken er innredet som

soverom og kjøkkeninnredning montert i del av stue, samt at to soverom er ombygget og blitt til et rom. Vegger er også innvendig flyttet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 10.10.1973.

## Innhold

### Areal

BRA - i: 81 m<sup>2</sup>

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

BRA - b: 12 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 99 m<sup>2</sup>

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

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

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

4. etasje

BRA-i: 81 m<sup>2</sup> entré, stue, kjøkken, to soverom, vaskerom og bad.

BRA-b: 12 m<sup>2</sup> innglasset balkong.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

2 m<sup>2</sup> balkong.

### Utvendig bodhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

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

Takhøyde 2.40-2,45m

# Standard

Entré - velkommen hjem!

Lys og innbydende entré med flislagt gulv og god plass til garderobeløsning. Romslig og praktisk, med plass til ytterklær og sko, og naturlig overgang til boligens øvrige rom.

Stue med åpen kjøkkenløsning

Leiligheten ble totalrenovert i 2021, med en gjennomtenkt planløsning tegnet av Faye interiørarkitekter. Det er lagt laminat i oppholdsrommene, og store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gode luftemuligheter. Stuen er romslig, med god plass til sofamøblement, TV-løsning og et stort spisebord - perfekt for hyggelige sammenkomster med venner og familie!

Kjøkkenet fremstår som lekkert og moderne, med ny innredning fra 2021 og benkeplate i stein. Innredningen har glatte skapfronter, underlimt oppvaskkum og armatur i stilrent design. Hvitevarene er integrert og inkluderer oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp samt kjøle- og fryseskap. Det er installert waterguard og komfyrvakt for økt trygghet. En praktisk kjøkkenøy skaper en sosial sone mellom kjøkken og stue, slik at du kan være sammen med gjestene dine mens du lager mat. Her er det rikelig med skap- og benkeplass, og gode arbeidsforhold for matlaging.

Balkong

Leiligheten byr på to balkonger: en sydvendt, innglasset balkong med utgang fra stuen, samt en nordvendt lufteveranda fra vaskerommet. Balkongen er på hele 14 m<sup>2</sup> og har god plass til utemøbler og beplantning. Den innglassede løsningen gjør at du kan nyte balkongen store deler av året, både på varme sommerdager og i kjøligere perioder. Her bor du høyt og fritt i 4. etasje, med fin utsikt over nærområdet. Med skyvedører blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Hovedsoverom

Soverommet har god plass til en stor dobbeltseng med nattbord på hver side. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gode luftemuligheter. Rommet er malt i en lekker fargetone som skaper en lun og behagelig atmosfære. Det er også god plass til en romslig garderobeløsning for oppbevaring av klær og personlige eiendeler.

Soverom II og soverom III

De to øvrige soverommene er også av god størrelse. Det grønne rommet har plass til en seng og øvrig ønsket møblement, og vender ut mot frodige trær som skaper en rolig og behagelig atmosfære. Soverom nummer tre er malt i en lys og behagelig beigetone, som gir rommet en lun og innbydende følelse. Dette rommet egner seg godt som hjemmekontor, barnerom eller gjesterom – alt etter behov. Også her har du utsikt mot grønne omgivelser.

Baderom

Lekker baderom som opprinnelig ble pusset opp i regi av borettslaget i 2019, og senere oppgradert med blant annet nye gulvfliser. Badet har dusj på gulv bak dører i herdet glass, servant med oppbevaring og vegghengt klosett med innebygd systerne. Elektriske varmekabler gir ekstra komfort.

Vaskerom

Vaskerommet har flislagte overflater og varmekabler, og ble modernisert i borettslagets regi i 2019. Her er det rikelig med plass til en garderobeløsning for oppbevaring av vaskemidler og andre nødvendigheter. Opplegg for vaskemaskin er på plass, og med adkomst til egen luftebalkong får du enkel og effektiv gjennomlufting.

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 egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Sans bygg rehabiliterte bad i regi av borettslag. Det ble lagt flis på flis av aktiv fliseservice Espen Vinjor. Det ble laget en åpning mellom vaskerom og bad. MJN Entrepreneur (ufaglært). Arbeid utført av: Sans bygg, Aktiv fliseservice Espen Vinjor, MJN Entrepreneur.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. I regi av borettslag.

Er arbeidet byggemeldt? Ja. I regi av borettslag.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Det ble lagt nye rør i forbindelse med flytting av kjøkken. Arbeid utført av: Våtromnytt.

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

Ja. Det var utetthet i utvendig bod i 2021. Borettslaget utbedret skaden/feilen.

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. Sikringsskapet er oppgradert. Ellers er det elektriske anlegget i leiligheten nytt i forbindelse med oppussing (inkludert nye stikkontakter, kabler og ledninger). Arbeidet er gjort av Oslo elektrikerservice. Det er også montert utvendig stikkontakt på luftbalkong, montert led lysskinne under overskap på kjøkken og montert pendellamper over kjøkkenøy. Dette arbeidet er gjort av Flexibel AS. Arbeid utført av: Oslo elektrikerservice, Flexibel AS.

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

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

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er lagt epoxy på gulv.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

## Byggemåte

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).

#### Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

#### Dører

Entredør i B30 og dB40 kvalitet.

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

#### Balkong

Adkomst til sydvendt innglasset balkong fra stue og til nordvendt lufteveranda fra vaskerom.

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

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

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Utvendig > Vinduer

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

Utvendig > Dører

Dørene er nå 25-30 år gamle og over halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Tilluft via blant annet spalteventiler i vindu.

Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Ingen.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Ingen.

# Øvrig informasjon

## Adresse

Odvar Solbergs vei 8, 0970 OSLO

Gnr. 96, bnr. 65, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune. Andelsnr. 225 i Orremyr Borettslag med  
orgnr. 951081450

## Selger

Eden Abraham Paalgard og Anders Paalgard

## Borettslag

Orremyr Borettslag

Organisasjonsnummer: 951081450

Andelsnummer: 225

Borettslaget består av 341 andelsleiligheter, fordelt på 9 bygninger. I tillegg kommer 1 tjeneste leilighet som er omgjort til styrerom. Orremyr Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 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.

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](mailto:rvs@sentralen.net)

Vaktmesteren har e-post

[vaktmester.orremyr@sentralen.net](mailto: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](mailto:styret@orremyr.net). Hjemmeside: [Vibbo.no/orremyr](http://Vibbo.no/orremyr). Telefonnummer til styremedlemmer er oppført på [Vibbo.no/orremyr](http://Vibbo.no/orremyr).

Renhold

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

Pågående arbeider

Det skal utføres en mindre fasadeendring på verandaen. Arbeidet i oppgangen vil skje i uke 24-29. Dette vil ikke medføre økning i felleskostnadene.

Større vedlikehold og rehabilitering

Se årsrapporten for komplett oversikt over alle arbeider som er utført i borettslaget.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisnummer fellesforsikring: 19775983

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Forkjøpsrett: Det er forkjøpsrett i borettslaget og denne er sendt for avklaring. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon om forkjøpsretten.

Styregodkjennelse: Det følger av eierseksjonsameiets vedtekter at ny eier skal godkjennes av styret.

Godkjennelse kan, jf. eierseksjonsloven § 24, ikke nektes uten saklig grunn.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: I årsregnskapet fremgår det at borettslaget hadde totale inntekter på 32 508 944 kroner og samlede utgifter på om lag 29,5

millioner kroner, inkludert drifts- og finanskostnader. Dette resulterte i et positivt årsresultat på 3 024 938 kroner, noe som viser at borettslaget hadde et overskudd og en god økonomisk drift i perioden.

## Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

## Energiklasse

D

## 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.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger informerer om at de betaler i snitt kr 830 kr i strøm pr. mnd.

## 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

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder

betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

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

## Utleie

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

## Radonmåling

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

## Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Kontraktsgrunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

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

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

### Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i

bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

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

#### Budgivning og selgers vurdering

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

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

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

## Budgivning

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

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmeidler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må meidler 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 meidler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en

kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

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

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

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

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

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes

via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

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

## Hvitvasking

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

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

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

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

## Personopplysningsloven

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

## Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 44 314,52  
 Grunnpakke bolig info kr 11 700,00  
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00  
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00  
 Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00  
 Eierskiftegebyr kr 6 725,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 129 889,52  
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

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

## Oppdragsansvarlig

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

## Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic  
 Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner  
[emir.resulbegovic@emera.no](mailto: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

10.04.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

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

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

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

ODVAR SOLBERGS VEI 8

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260114	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Paalgard	Eden Abraham Paalgard
Gateadresse	
Odvar Solbergs vei 8	
Poststed	Postnr
OSLO	0970
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AP, EAP

1

Document reference: 02260114

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sans bygg rehabiliterte bad i regi av borettslag. Det ble lagt flis på flis av aktiv fliseservice Espen Vinjor. Det ble laget en åpning mellom vaskerom og bad. MJN Entreprenør (ufaglært)

Arbeid utført av

Sans bygg, Aktiv fliseservice Espen Vinjor, MJN Entreprenør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse

I regi av borettslag

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

I regi av borettslag

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble lagt nye rør i forbindelse med flytting av kjøkken.

Arbeid utført av

Våtromnytt

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det var utetthet i utvendig bod i 2021. Borettslaget utbedret skaden/feilen.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sikringsskapet er oppgradert. Ellers er det elektriske anlegget i leiligheten nytt i forbindelse med oppussing (inkludert nye stikkontakter, kabler og ledninger). Arbeidet er gjort av Oslo elektrikerservice. Det er også montert utvendig stikkontakt på luftebalong, montert led lysskinne under overskap på kjøkken og montert pendellamper over kjøkkenøy. Dette arbeidet er gjort av Flexibel AS.

Arbeid utført av

Oslo elektrikerservice, Flexibel AS

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

Oslo elektrikerservice

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 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
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Paalgard	64255b10f41c5272c8bea d03e13646026b5b7e19	10.04.2026 13:17:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eden Paalgard	377e0bd9b2cf6304ee3b d24a45bb21d8ad258331	10.04.2026 13:00:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260114


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

# Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

 Odvar Solbergs vei 8, 0970 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 96, bnr. 65

 Andelsnummer 225

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 15467-2994

Eiendomsverdi ref nr: AA7887

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby

Vår ref: Deres ref;  
02260114 Odvar  
Solbergs vei 8



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

## Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### TAKSTPARTNER TÅSEN

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

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

### Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet og vedlikeholdt borettslag med bygningsmasse oppført på 1970 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter og hvor fortløpende vedlikehold gjøres. Blant annet ble alle badetrom rehabilitert i felles regi i 2017/19 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 4. etasje med innglasset balkong og i tillegg til modernisert badetrom/vaskerom ble den pusset opp og noe ominnredet i 2021 med at blant annet ny kjøkkeninnredning ble montert og plassert i del av stue samt at noen vegger ble flyttet og alle overflater ble pusset opp. I dag framstår leiligheten som pent oppusset og vedlikeholdt.

Tilstandsanalysen har avdekket noen symptomer svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og noen TG 2. TG2 er for gitt pga alder på dører og vinduer, ventilasjon av vaskerom/kjøkken og noen skjevheter i etasjeskiller.

## Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

### VÅTROM

[Gå til side](#)

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ny innredning fra 2021 med glatte skapfronter, stein benkeplater og integrerte hvitevarer.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

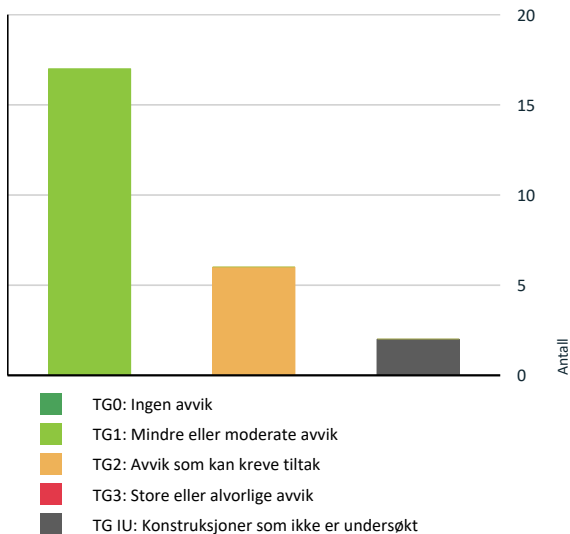
## Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Endring i henhold til godkjente tegninger er at opprinnelig kjøkken er innredet som soverom og kjøkkeninnredning montert i del av stue, samt at to soverom er ombygget og blitt til et rom. Vegger er også innvendig flyttet. I tillegg ble badetrom vaskerom rehabilitert i regi av borettslaget i 2019.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > 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 > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

**Byggeår**  
1972

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

### UTVENDIG

#### Felles bygningsmasse

##### Beskrivelse

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 oppført betongdekke teknet 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

##### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass. Skiftet håndtak og spalteventiler i 2021

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

#### TG 2 Dører

##### Beskrivelse

Entredør i B30 og dB40 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass. Skiftet lås og skinne på balkongdør.

**Årstall:** 1999

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er nå 25-30 år gamle og over halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

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

##### Beskrivelse

Adkomst til sydvendt innglasset balkong fra stue og til nordvendt lufteveranda fra vaskerom.

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

Oppholdsrom med laminat på gulvene, bortsett fra fliser i entre, malte mur og platekledd vegger. Nedsenket tak med malte plater i stue/kjøkken, øvrige tak malt betong.

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

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 ca 25 mm på stuegulv og et soverom.

##### 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 1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør til bad er original, men malt i senere år.

### VÅTROM

#### 4. ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Baderom med flislagte overflater og varmekabler. Baderom ble modernisert i borettslagets regi i perioden 2017-2019.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

#### 4. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Flislagte vegger og malte plater i tak.

#### 4. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 20/20 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 5/5. fliser og lokalt fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget susterne.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk fra badet rom tilkopledd felles mekanisk ventilasjonsanlegg.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 4. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

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

I ca 2021 ble det åpnet mellom vaskerom og badet rom, dør til opprinnelig kjøkken tettet og plassering av innredninger flyttet.

Årstall: 2019

## 4. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og malte plater i tak.

Pga flytting av vaskekum og opplegg for vaskemaskin er tidligere skruerull i fliser tettet med silikon.

## 4. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 20/20 fliser med fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100.

## 4. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



## 4. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og montert rustfri vaskeku.

## 4. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med åpning og ventil i vegg mellom vaskerom og bad. Baderommet har mekanisk ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan etableres mekanisk ventilasjon mellom rommene for å sikre tilstrekkelig luftskiftning. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon av rommet kan gi økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneluft.

## 4. ETASJE > VASKEROM

## TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Innredning med glatte skapfronter, stein benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2021      Kilde: Eier

## 4. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Integrert kullfilterventilator i koketopp.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tilluft via blant annet spalventiler i vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Naturlig ventilasjon kun med tilluft via ventiler og ikke mekanisk eller balansert ventilasjon gis automatisk TG2.

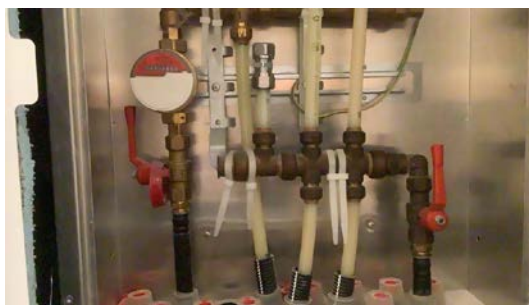
## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

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 fordelingskap med stoppekran plassert på bad.



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

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

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon av bad. Begrenset ventilasjon av kjøkken og vaskerom.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

## TG 1 Oppvarming

### Beskrivelse

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på bad.

## TG 1 Belysning

### Beskrivelse

Downlights montert i tak på bad, vaskerom og kjøkken

# Tilstandsrapport

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Sikringsskapet er oppgradert. Ellers er det elektriske anlegget i leiligheten nytt i forbindelse med oppussing (inkludert nye stikkontakter, kabler og ledninger). Arbeidet er gjort av Oslo elektrikerservice. Det er også montert utvendig stikkontakt på luftbalkong, montert led lysskinne under overskap på kjøkken og montert pendellamper over kjøkkenøy. Dette arbeidet er gjort av Flexibel AS. Ifølge egenerklæring.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**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.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

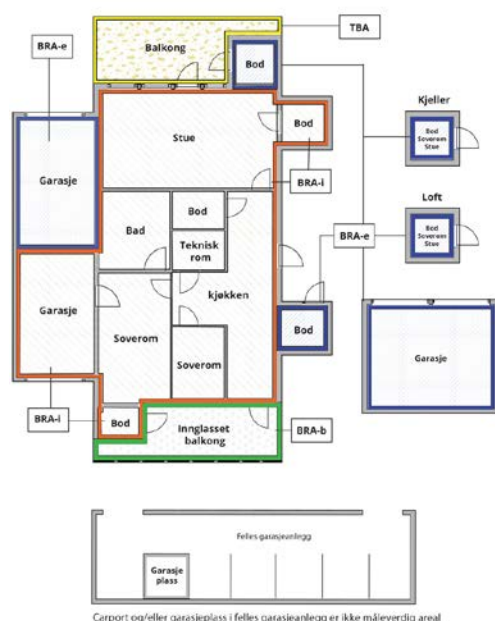
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

### Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	81		12	93	2
Kjeller		2		2	
Bodhus		4		4	
<b>SUM</b>	<b>81</b>	<b>6</b>	<b>12</b>		<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>99</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.  
Takhøyde 2.40-2,45m

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Endring i henhold til godkjente tegninger er at opprinnelig kjøkken er innredet som soverom og kjøkkeninnredning montert i del av stue, samt at to soverom er ombygget og blitt til et rom. Vegger er også innvendig flyttet. I tillegg ble badrom vaskerom rehabilitert i regi av borettslaget i 2019.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Kjøkken flyttet inn i del av stue.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Anders Sjeggestad Paalgard	Kunde
	Anders Sjeggestad Paalgard	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	96	65		0	25372.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Odvar Solbergs vei 8

### Hjemmelshaver

Orremyr Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4041/ORREMYR BORETTSLAG	951081450	4041	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99	Anders Sjeggestad Paalgard og Eden Abraham Paalgard

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
225	100	18 900	342 343 31.12.2025

## Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	34 200
Omløpsmidler:		4 547 090 Samlet innskuddskapital:	6 676 800
Kortsiktig gjeld (-)	-	3 992 399 Langsiktig gjeld (+):	+ 121 480 432
Disponible midler:		554 691 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	128 157 232

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Borettslagsleilighet idag innredet med tre soverom og kjøkkeninnredning flyttet inn i del av stue. 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.

### Om tomten

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

### Boligopplysninger

Husleien er for tiden kr. 8 205- pr. mnd. Beløpet inkluderer felles forsikring, offentlige avgifter, nedbetaling av andel gjeld med renter, trappevask, garasje, internett OBOS Opennet (kr 149) og vaktmestertjeneste.  
Pr. 31/12-2025 er andel av felles gjeld kr. 342 343.- i borettslaget i følge forretningsfører.

### Parkering

Andelen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 4041, 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 gjesteparkingsplasser.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	19775983			
<b>Kommentar</b>				
Fellespolise for borettslaget.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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. 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 TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningsesakkyndiges 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.

• Bygningsesakkyndig 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. Bygningsesakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro-faglig 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 bygningsesakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

• 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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AA7887>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

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

Deres ref.: 02260114 . Vår ref.: 0378-1-4041

Dato: 26.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Orremyr Borettslag  
Organisasjonsnr: 951081450  
Andelseier: Paalgard, Eden Abraham  
Medeier: Paalgard, Anders Sjeggestad  
Medeier: Habte, Asli  
Leilighetsnummer: 4041  
Adresse: Odvar Solbergs Vei 8, 0970 OSLO  
Andelsnummer: 225  
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: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

M-hjemmeside - Hjemmeside: Eksisterende og nye beboere, samt meglere, oppfordres til å holde seg oppdatert via borettslagets hjemmeside [www.orremyr.no](http://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](mailto:styret@orremyr.net), telefon 22 10 28 91.

M-nøkler etc.: 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](mailto: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](mailto: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-enskatt - Felleskostnader: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Borettslaget skal rehabilitere balkonger fra oktober 2025 til juli 2026. Prosjektet er budsjettet til kr. 36 626 000. Prosjektet lånefinansieres.

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** Husbanken

Lånenr.: 11451597-50  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 0,00%  
Restsaldo 0,00  
Innfrielsesdato: 01.01.2026  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 2  
IN-avtale: Nei  
(sjekk avdragsfrihet selskap lån og vilkår 11451597-50)

**Bank: Husbanken**  
Lånenr.: 11451597-20  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 0,00%  
Restsaldo 0,00  
Innfrielsesdato: 01.01.2026  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 2  
IN-avtale: Nei  
(sjekk avdragsfrihet selskap lån og vilkår 11451597-20)

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208063359  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,89%  
Restsaldo 94 900 582,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2047  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208357689  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,89%  
Restsaldo 17 666 339,00  
Innfrielsesdato: 30.05.2049  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208675958  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,89%  
Restsaldo 36 486 561,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2049  
Type rente: 12  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

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

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 212,-  
Fradragsberettigede kostnader: 17 907,-  
Annen formue: 0,-  
Gjeld: 342 343,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>Husbanken</b>
Lånenummer:	11451597-50
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	
(sjekk avdragsfrihet tekst 11451597-50)	
<b>Bank:</b>	<b>Husbanken</b>
Lånenummer:	11451597-20
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	
(sjekk avdragsfrihet tekst 11451597-20)	
<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208063359
Restsaldo:	274 698,75
Kapitalkostnader:	1 708,16
(sjekk avdragsfrihet tekst 98208063359)	
<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208357689
Restsaldo:	51 139,13
Kapitalkostnader:	307,33
(sjekk avdragsfrihet tekst 98208357689)	
<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208675958
Restsaldo:	105 614,43
Kapitalkostnader:	626,24
(sjekk avdragsfrihet tekst 98208675958)	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 431 452,31,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader:**

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

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

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

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

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

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: [styret@orremyr.net](mailto:styret@orremyr.net)

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar 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 oppgjørfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

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

#### **Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

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

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

### Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

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

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

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

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

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

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

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

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

Med vennlig hilsen

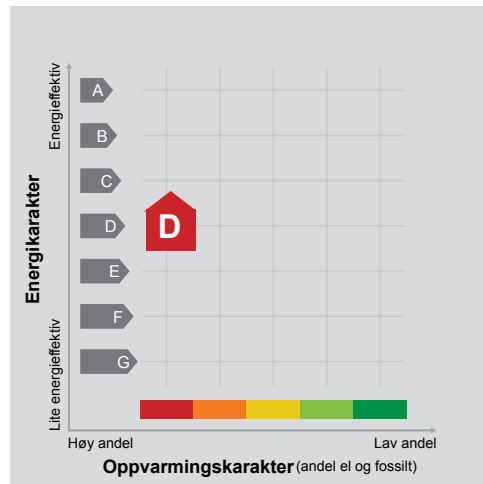
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

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

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

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ORREMYR BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	25
Postnummer	0970
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81140359
Merkenummer	Energiattest-2025-214297
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

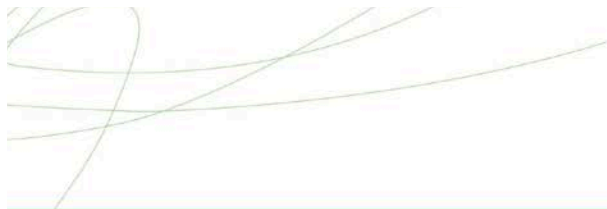
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

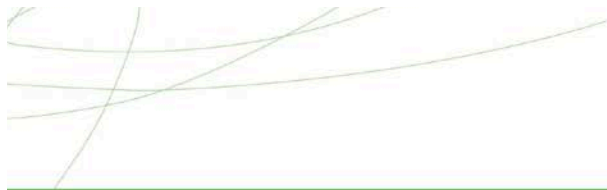
**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1972

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 76

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

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

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

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon





### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (25)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Odvar Solbergs vei 6	81140359	H0101	0	0	70
Odvar Solbergs vei 46	81140340	H0101	0	0	35
Odvar Solbergs vei 4	81140359	H0102	0	0	69
Odvar Solbergs vei 44	81140340	H0102	0	0	34
Odvar Solbergs vei 6	81140359	H0102	0	0	71
Odvar Solbergs vei 6	81140359	H0201	0	0	127
Odvar Solbergs vei 8	81140359	H0201	0	0	129
Odvar Solbergs vei 46	81140340	H0201	0	0	91
Odvar Solbergs vei 6	81140359	H0202	0	0	128
Odvar Solbergs vei 8	81140359	H0202	0	0	130
Odvar Solbergs vei 4	81140359	H0202	0	0	126
Odvar Solbergs vei 44	81140340	H0202	0	0	90
Odvar Solbergs vei 48	81140332	H0208	0	0	341
Odvar Solbergs vei 46	81140340	H0301	0	0	139
Odvar Solbergs vei 8	81140359	H0301	0	0	177
Odvar Solbergs vei 6	81140359	H0301	0	0	175
Odvar Solbergs vei 44	81140340	H0302	0	0	138
Odvar Solbergs vei 6	81140359	H0302	0	0	176
Odvar Solbergs vei 4	81140359	H0302	0	0	174
Odvar Solbergs vei 8	81140359	H0401	0	0	225
Odvar Solbergs vei 46	81140340	H0401	0	0	187
Odvar Solbergs vei 6	81140359	H0401	0	0	223

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Odvar Solbergs vei 44	81140340	H0402	0	0	186
Odvar Solbergs vei 4	81140359	H0402	0	0	222
Odvar Solbergs vei 6	81140359	H0402	0	0	224

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1972

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	23 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	73 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	76 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	176 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	122,3 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

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

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,63
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.2.2024

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

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

#### Energirådgiver

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

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

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	72,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,6 kWh/år
Vifter	9,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,0 kWh/år
Teknisk utstyr	16,9 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	139,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 446 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	156,16 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 569 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	156,16 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 446 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 446 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 446 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

# 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(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

## **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. Boret 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 én 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 utskifting 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 karmen.

(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 insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

(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 vaskerom og bad, skal det monteres hjelpesluk på vaskeromsiden eller en åpning nederst på vegg, 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 en måneds skriftlig varsel.

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

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

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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 tjuen 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

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

(1) Foruten saker som nevnt i 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. 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 husordensreglene 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](http://www.orremyr.no) og du kommer rett på vibbo.

Styret skal alltid ha informasjon om feil eller skader på boligblokkene og fellesanleggene. Se informasjon på [Vibbo.no](http://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 fellesområdene. 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 unødige 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 informasjon.

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 uvetting 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](mailto: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 vedfyrte 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 spalteventilen i alle vinduer være åpne, inkludert avtrekksventilen på badet og spalteventilen 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 gjennomtrekk, 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 forsikringssselskap ved skader.

#### Informasjon om plassering av stoppekraner/avstengingsventiler:

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 toalett-papir 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 røykvarslerer 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 karmen, 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 ferdsele 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](mailto: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.



# 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 gjennomsnitt 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 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.

---

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.
- **Byggetekniske 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 andelseleiligheter, 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 m<sup>2</sup>. Første innflytting skjedde i 1972.

Med borettslag er meint eit samvirkeforetak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i foretakets eigedom (burett). Borettslag 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](mailto:rvs@sentralen.net)

Vaktmesteren har e-post [vaktmester.orremyr@sentralen.net](mailto: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](mailto:styret@orremyr.net). Hjemmeside: [Vibbo.no/orremyr](http://Vibbo.no/orremyr). Telefonnummer til styremedlemmer er oppført på [Vibbo.no/orremyr](http://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](http://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 trappeopp ganger/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 røykvarslar, samt manuelt slukingsutstyr 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 brannslukkere 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 takvifter 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 tilleggisolering 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 luftbalkongene 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 dørtelefonlegg

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 dørtelefonlegg 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](http://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**

	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-202 603</b>	<b>-1 988 907</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>757 294</b>	<b>1 786 304</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>554 691</b>	<b>-202 603</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

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

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>32 508 944</b>	<b>29 301 455</b>	<b>32 456 000</b>	<b>34 245 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-70 576	-94 585	-126 000	-126 000
Styreonorar	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
Konsulentonorar	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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-22 785 348</b>	<b>-28 463 062</b>	<b>-18 913 900</b>	<b>-18 698 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 723 596</b>	<b>838 393</b>	<b>13 542 100</b>	<b>15 547 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	17 666	31 091	0	0
Finanskostnader	15	-6 716 325	-5 236 363	-6 354 000	-6 584 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-6 698 658</b>	<b>-5 205 272</b>	<b>-6 354 000</b>	<b>-6 584 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 024 938</b>	<b>-4 366 879</b>	<b>7 188 100</b>	<b>8 963 000</b>
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
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>160 744 164</b>	<b>160 696 308</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 547 090</b>	<b>6 000 632</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>165 291 254</b>	<b>166 696 939</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 342 * 100		34 200	34 200
Opptjent egenkapital		32 860 606	29 835 668
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>32 894 806</b>	<b>29 869 868</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>128 404 049</b>	<b>130 623 836</b>

**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
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 992 399</b>	<b>6 203 235</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>165 291 254</b>	<b>166 696 939</b>

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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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/antenn	33 600
Garasje	26 844
Garasje	26 624
Eiendomsskatt	2 716
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>32 313 929</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-48 956
Garasje	-14 031
Garasje	-1 722
Internett	-149
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>32 249 071</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	19 555
Skadeoppgjør	10 382
ST1 refusjon 2023	11 732
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>41 669</b>

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

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

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 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 konsulentonorarer	-153 591
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-268 760</b>

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

Prosjektledelse	-603 619
Consolvo AS	-5 350 982
Vedlikeholdsforvaltning as	-3 062 396
Garasjer	-469 476
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 486 473</b>
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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-11 029 526</b>

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
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 734 820</b>

**NOTE: 10****Bom**

Inntekt	174 429
Diverse kostnader	-16 257
<b>SUM Bom</b>	<b>158 172</b>

**NOTE: 11****Grendehus**

Inntekt	43 775
Diverse kostnader	-2 534
<b>SUM Grendehus</b>	<b>41 241</b>

**NOTE: 12****ANDRE ANLEGG**

Romsås vaktmestersentral	-3 094 107
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-3 094 107</b>

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-447 748</b>

**NOTE: 14****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 799
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 819
Andre renteinntekter	48
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>17 666</b>

**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
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-6 716 325</b>

**NOTE: 16****BYGNINGER**

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

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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>	<b>63 603</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-31 798</b>

**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
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-121 480 432</b>

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972	-6 657 900
Korrigerig 1994	13 900
Opprinnelig 2004	-18 900
Tilgang 2021	-13 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-6 676 800</b>

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

Avsetning bomiljøtiltak	-246 817
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-246 817</b>

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

Forskuddstrekk	-980
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 256
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 236</b>

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

Feriepenger	-2 002
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 002</b>

**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
<b>TOTALT</b>	<b>131 388 620</b>

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

Bygninger	158 693 682
Tomt	1 728 982
<b>TOTALT</b>	<b>160 422 664</b>



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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 - Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Orremyr Borettslag.pdf



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

**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.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Christoffer Tuft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Bror Johannessen og Bengt Olav Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

#### 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 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.

- 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Protokoll til årsmøte 2025 for 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



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVENEN 5H • OSLO 1

KA/GE.

**KOPI**

Oslo, den 13.10.75.

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 26. bnr. 36. Oddvar Solbergs vei 4 - 8.

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk. Bl. 144 - 146.

Byggherre

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

Byggemelder

Romsåsteanet, v/ark. Alex Christensen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm.

Ansvarshavende

Dir. Alf Bratland, c/o Fagbygg Entreprenørforr. A/S, Ole Deviks vei 14,  
Oslo 6.

Journalnr.

70/2837.

Avsluttende synsforretning

10.10.73.

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

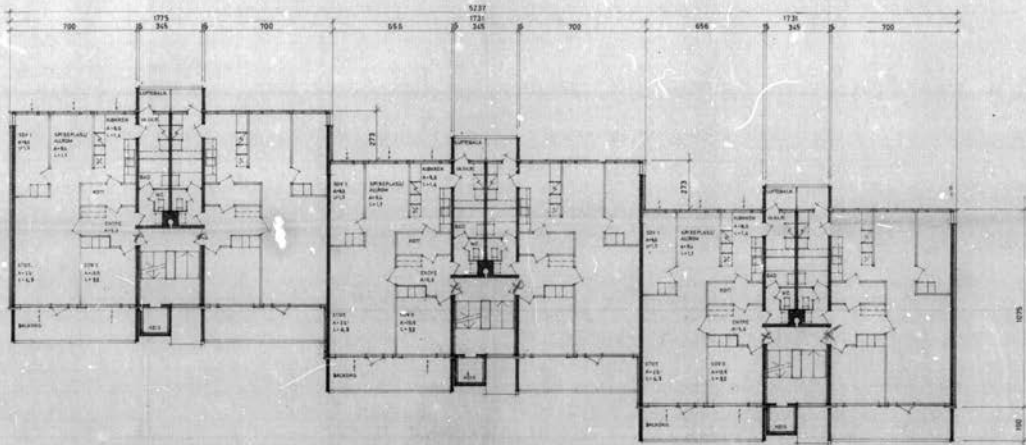
Ferdigattesten omfatter da bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygnings sjefen.

  
Dei riktige signatur

Kr. Andersen.

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



2

ANMELDelse OMR. 1 ØST

**ROMSÅS** J-1566

LEILIGHETSPLANER

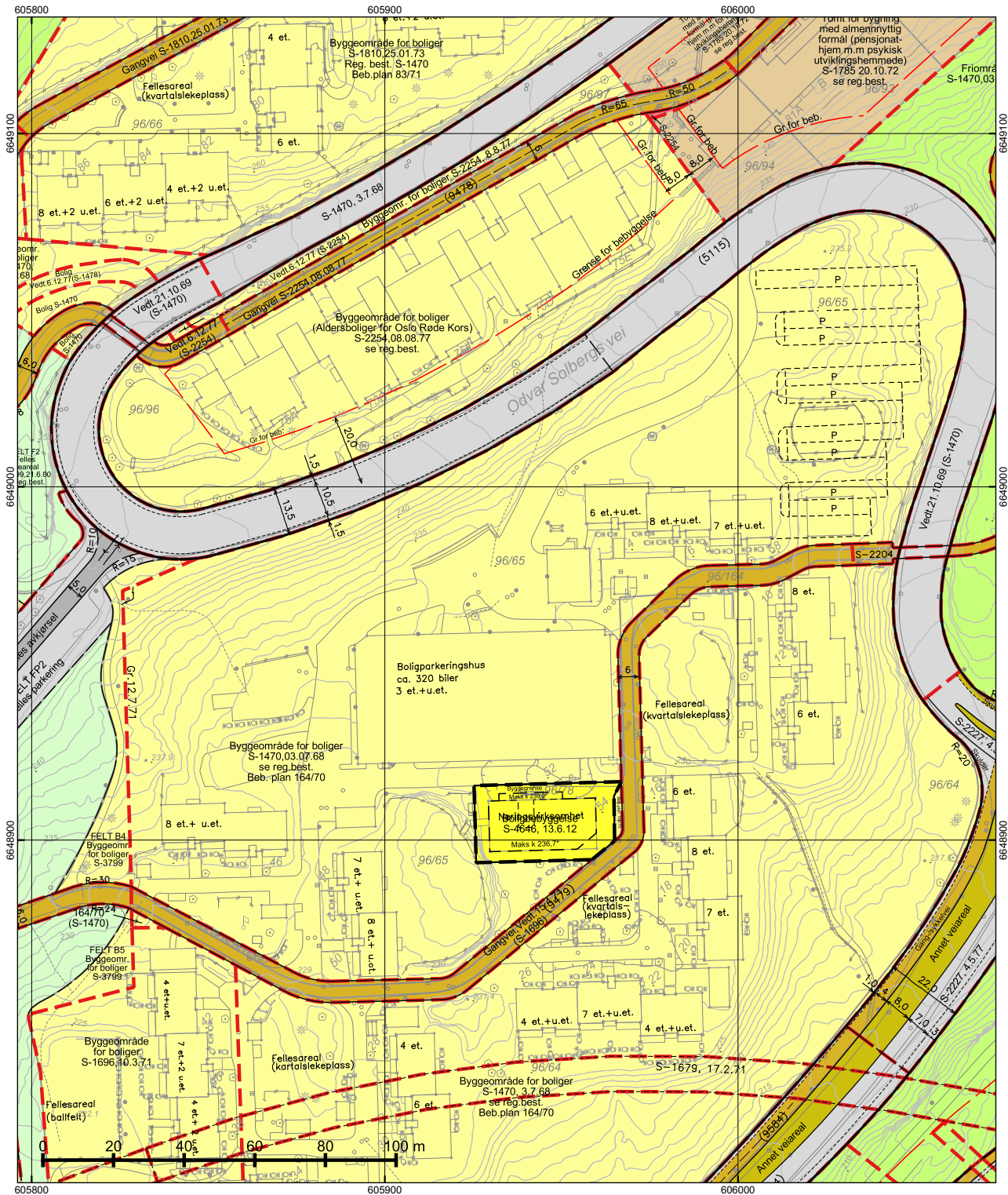
PLAN 1 2 3 4 5 6. ETC.  
BLOKKREKKE 144 - 145 - 146

**ROMSÅS-TEAMET**

ALEX CHRISTIANSEN TRYGVE KLEVEN - RANDI KLIPPEN - OLAV HOLM  
ALF HALVØRREY RUS ALB ROKLAND ALF BASTIANSEN - ARIC B.N.A.L.  
TELF. 54 22 58 - 54 22 59 SKJOLDEN 1 - BLOMMEHOLM

DATE: 01.10.70  
SIS: 13  
SCALE: 1:100

OBOS 378



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 26.03.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3


Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 155222/ 86529473	Deres ref.:
Adresse: Odvar Solbergs vei 8	Kommentar:
Gnr/Bnr: 96/65	











Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. 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 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense


 Plangrense (gammel lov)


 Plangrense (ny lov)

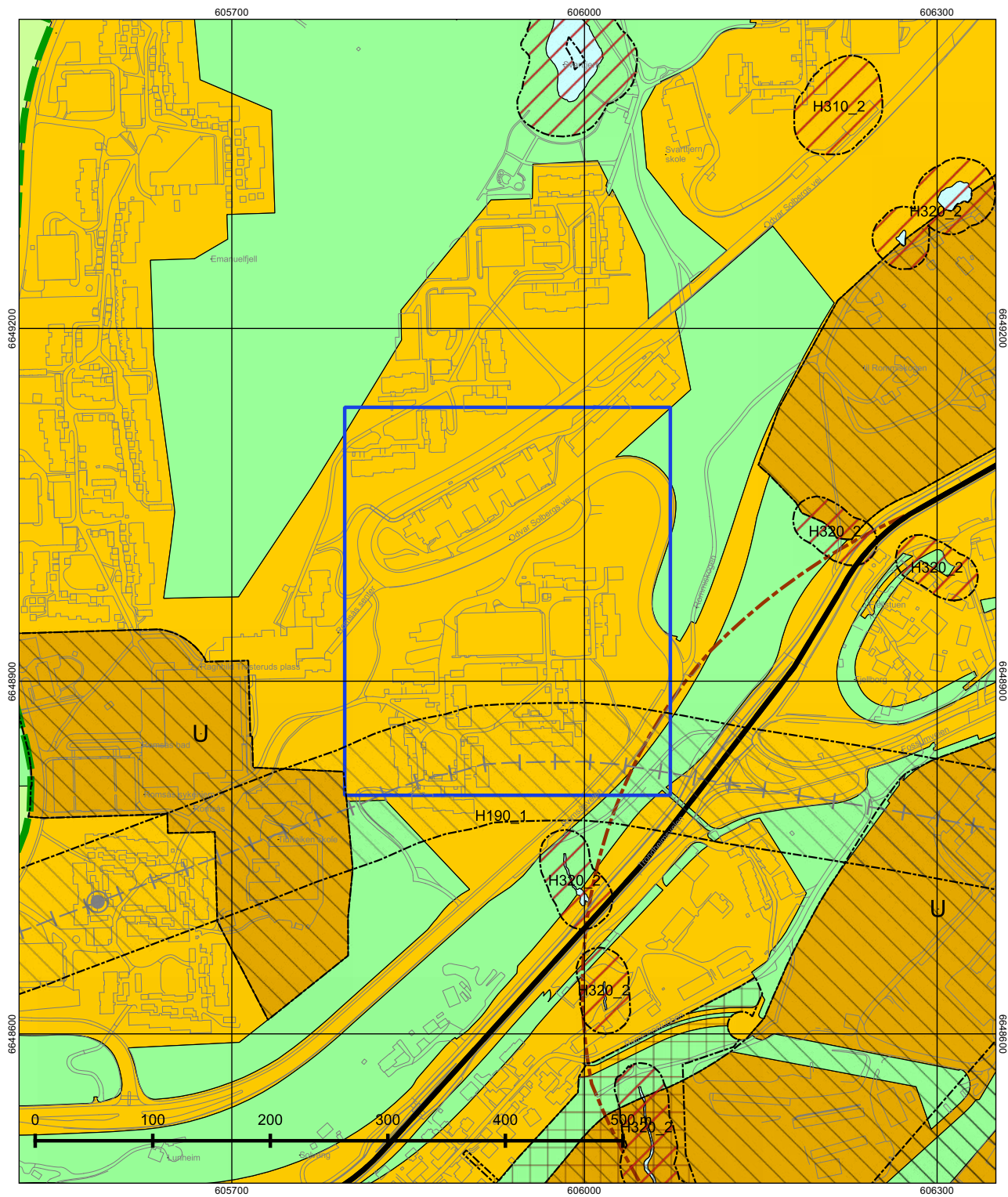
 RpRegulertHøyde

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Byggegrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 26.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 155222/86529473

Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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

# Nabolagsprofil

Odvar Solbergs vei 8 - Nabolaget Romsås - vurdert av 152 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 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.6 km

## Skoler

Tiurleiken skole (4-7 kl.) 235 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Svartjern skole (1-3 kl.) 177 elever, 12 klasser	12 min 0.9 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Rommen skole (1-10 kl.) 428 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Bjøråsen skole (8-10 kl.) 185 elever, 10 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

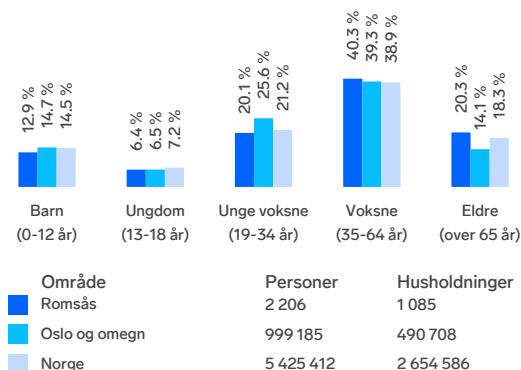
Godt vennskap 69/100



## Kvalitet på skolene

Bra 60/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Faghjem	9 min
Tiurleiken barnehage (1-5 år) 59 barn	10 min 0.7 km
Ravnkollen barnehage (1-5 år) 73 barn	15 min 1.1 km



## Dagligvare

Kiwi Romsås	6 min
Rema 1000 Nedre Rommen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 1 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 98/100

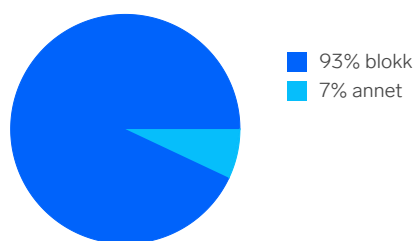
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 89/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

## Sport

-  Orremyr borettslag 5 min   
Ballspill 0.3 km
-  Tiurleiken skole 7 min   
Aktivitetshall, ballspill 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»

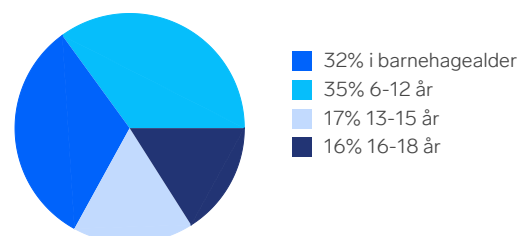
Sitat fra en lokalkjent



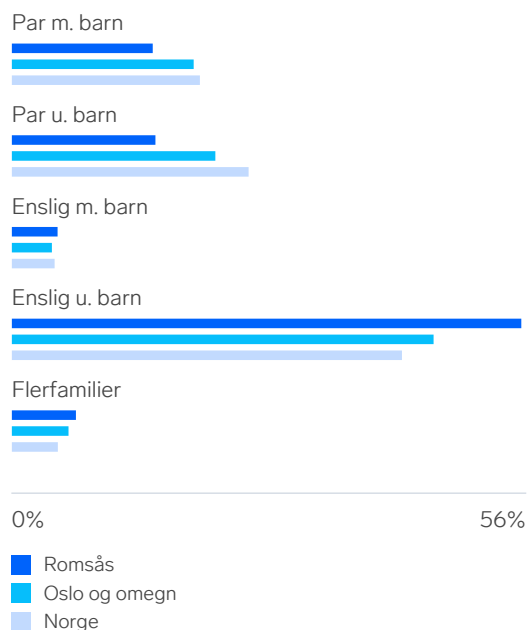
## Varer/Tjenester

-  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%

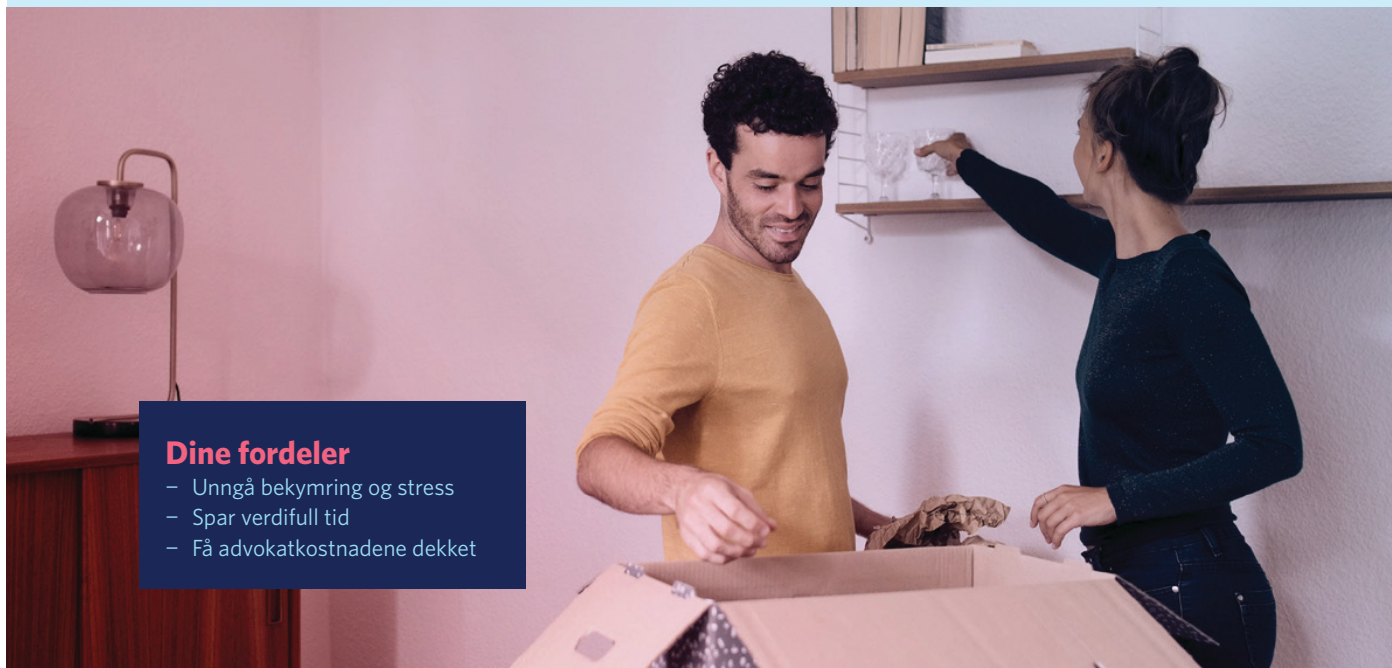


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

## En komplett meglertjeneste

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

## En prosess du fortjener

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

## Ærlighet varer lengst

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

## Erfaring som gir resultater

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

[emera.no](https://www.emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

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



Emir Resulbegovic  
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

[emir.resulbegovic@emera.no](mailto:emir.resulbegovic@emera.no)  
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Emir Resulbegovic  
emir.resulbegovic@emera.no  
473 97 811

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER 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

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING