

KARLSRUD / LAMBERTSETER

Radarveien 43

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Radarveien 43-
Presentert av Rikke Egeland v/ Emera
Eiendomsmegling | Foto: Henrik Fjørtoft



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 190 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

65/77 kvm

ENERGIKLASSE

F

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

40765.3 m² (eiet)

TOTALPRIS

5 495 544,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

6 203,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 286 748,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

20 251,-

BYGGEÅR

1957

Din megler



Rikke Johnsen Egeland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

rikke.egeland@emera.no

+47 481 96 699

Som megler møter jeg mennesker i alle livets faser. Bak hvert boligsalg ligger det en historie. Noen ganger preget av glede og nye begynnelse, andre ganger av sorg eller endring. For meg er det viktigste med jobben å få være en stødig støttespiller.

Som partner i Emera er jeg opptatt av at du skal merke at jeg virkelig bryr meg om resultatet. Et boligsalg er en stor ting, og derfor er jeg tett på gjennom hele prosessen. Jeg er opptatt av en åpen og ærlig dialog, slik at du aldri trenger å lure på hva som skjer. Jeg legger ned mye arbeid i hver minste detalj og følger opp alle interessenter personlig, for jeg vet at det er den innsatsen som skal til for å få prisen boligen din fortjener.

Med meg kan du være sikker på at jeg legger hjertet i prosessen hver gang. Jeg gir meg ikke før alle parter sitter igjen med en god følelse og vi er trygt i mål.



Gjennomført og moderne 3-roms leilighet med sydvendt balkong | Oppgradert 2020-23 | Etterspurt beliggenhet på Karlsrud

Velkommen til Radarveien 43!

Leter du etter en super fin og gjennomgående 3-roms med den perfekte beliggenheten på Karlsrud? Da har du funnet den!

Her bor du i et veletablert og rolig nabolag, med umiddelbar nærhet til det rike servicetilbud. Kort gangavstand til dagligvarebutikker og et bredt servicetilbud på Lambertseter senter, med blant annet vinmonopol, apotek, bibliotek, kino, treningssenter og serveringssteder.

- Flott, sydvendt balkong på 7,9 m²
- Lekkert badrom pusset opp i 2020
- Terskelfritt med ny, lekker laminat i alle rom
- Varmtvann og fyring inkludert
- God lagringsplass med kjeller- og loftsbod



Her kan du innrede slik du selv måtte ønske med god plass til for eksempel sittegruppe







Tenk å nyte sommeren her!





Dette er en gjennomgående og velholdt leilighet som er oppgradert de siste årene.



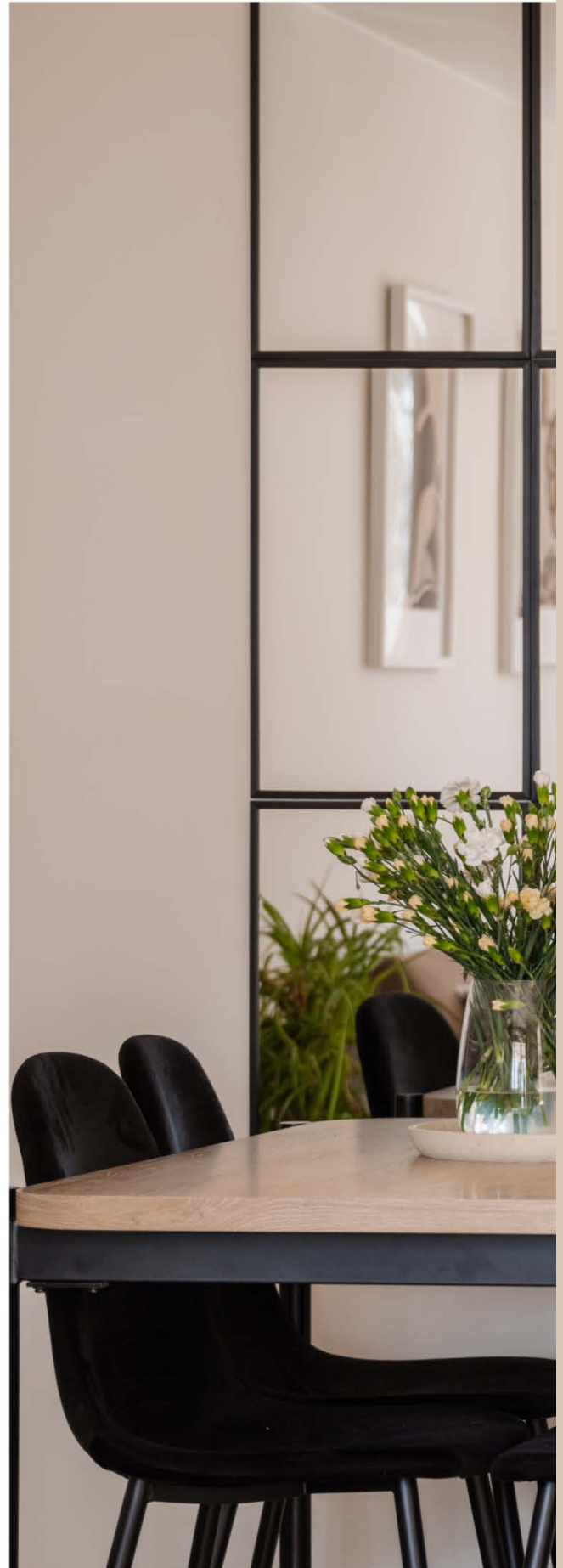
Store vindusflater og god plass til både sofakrok og spisestue

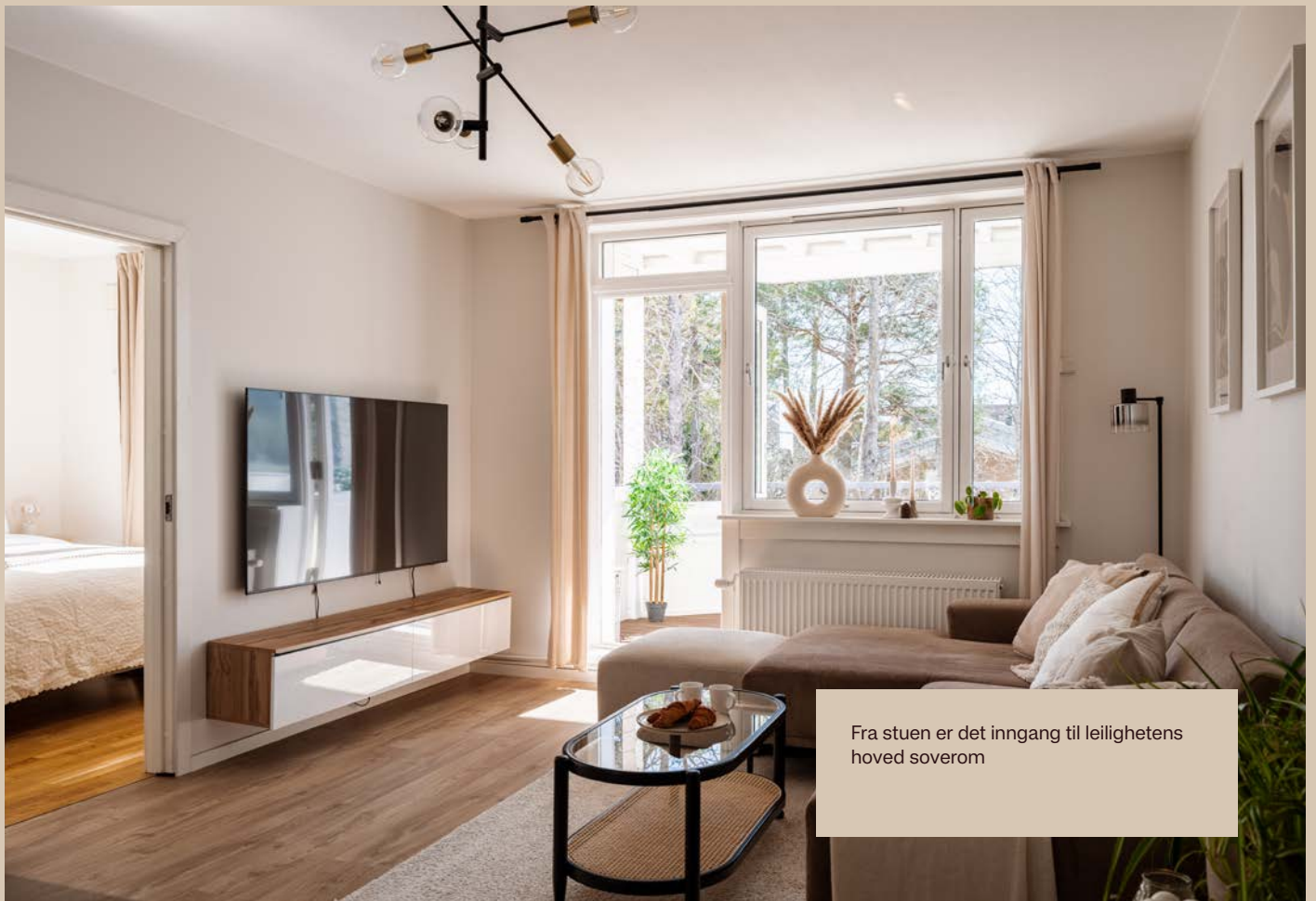


Et rom skapt for bruk !

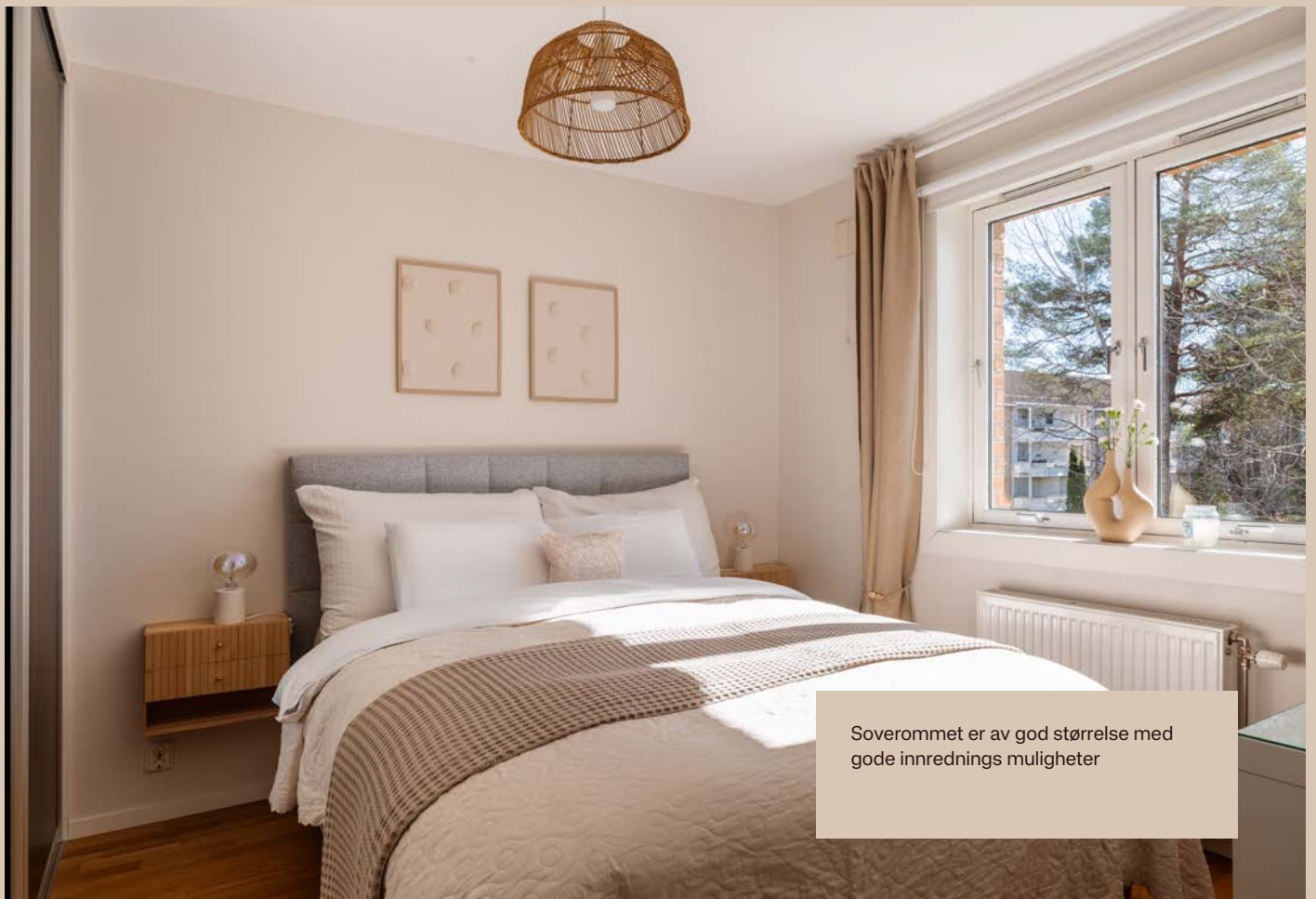


Stuen er innredet i ulike soner hvor det er naturlig plass til spisebord





Fra stuen er det inngang til leilighetens hoved soverom



Soverommet er av god størrelse med gode innrednings muligheter







Her kan du sminkepult eller hjemmekontor





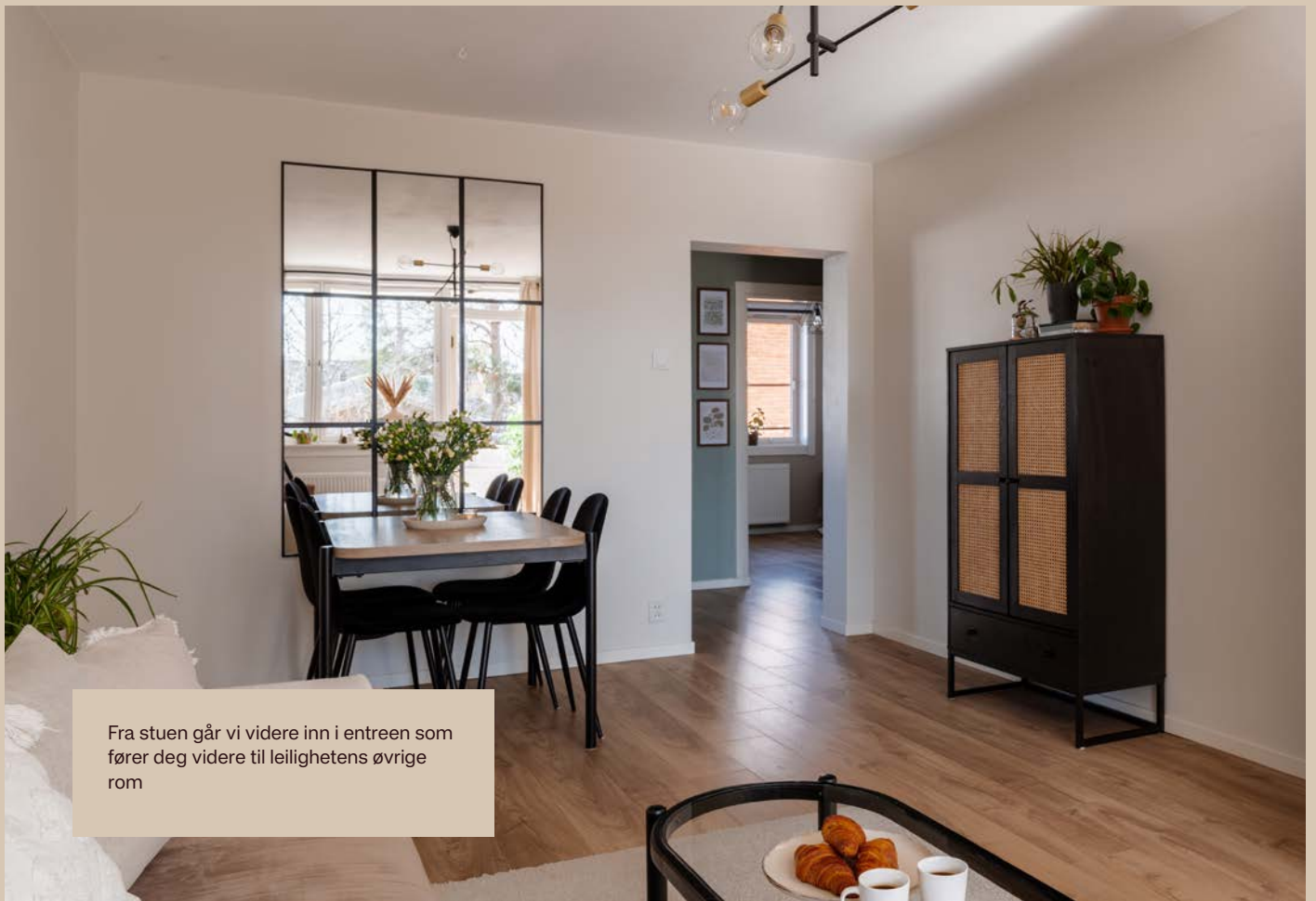




Rikelig med oppbevaringsplass i
garderobeskap







Fra stuen går vi videre inn i entreen som fører deg videre til leilighetens øvrige rom



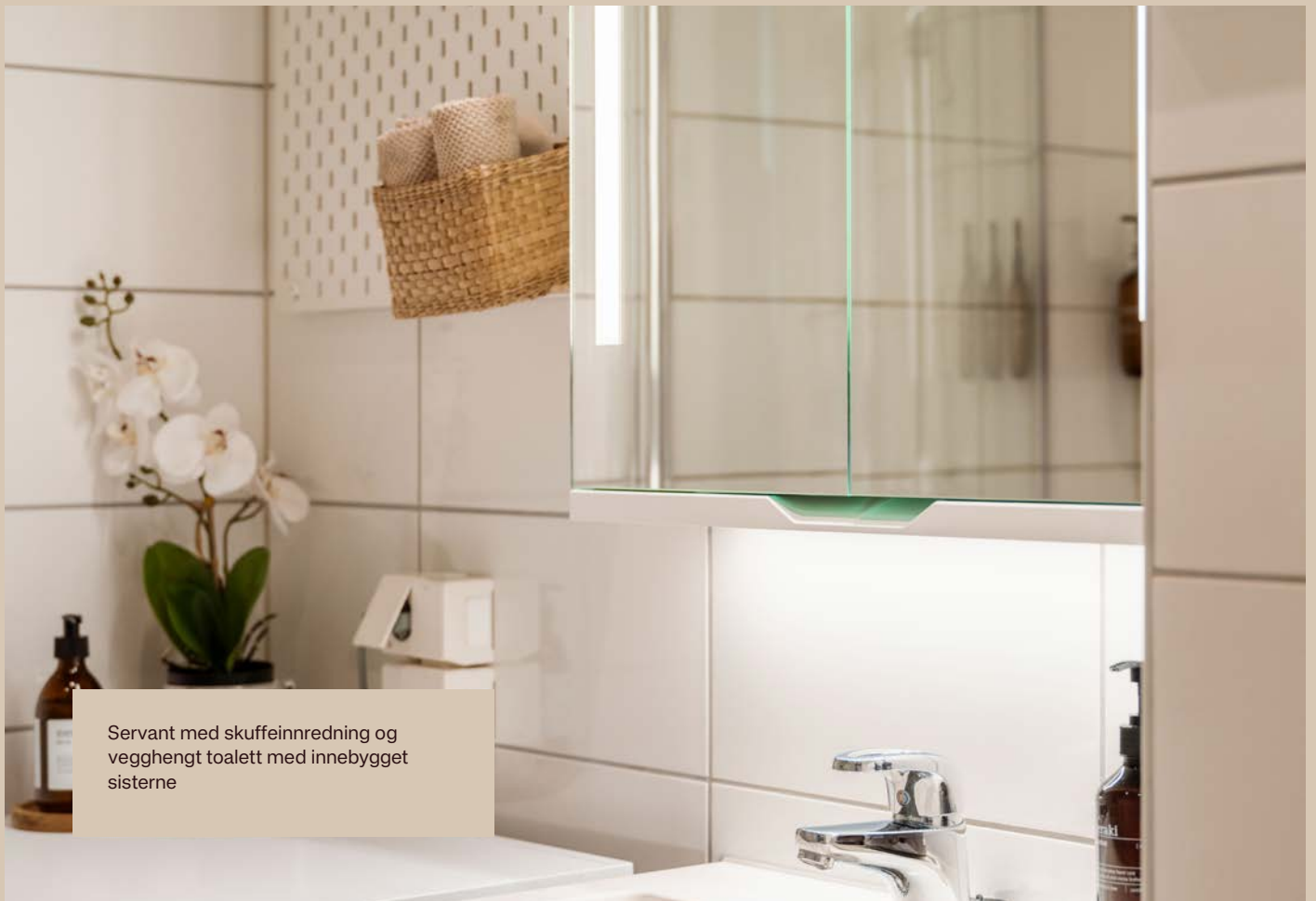
Et lyst og trivelig kjøkken i et tidløst design!



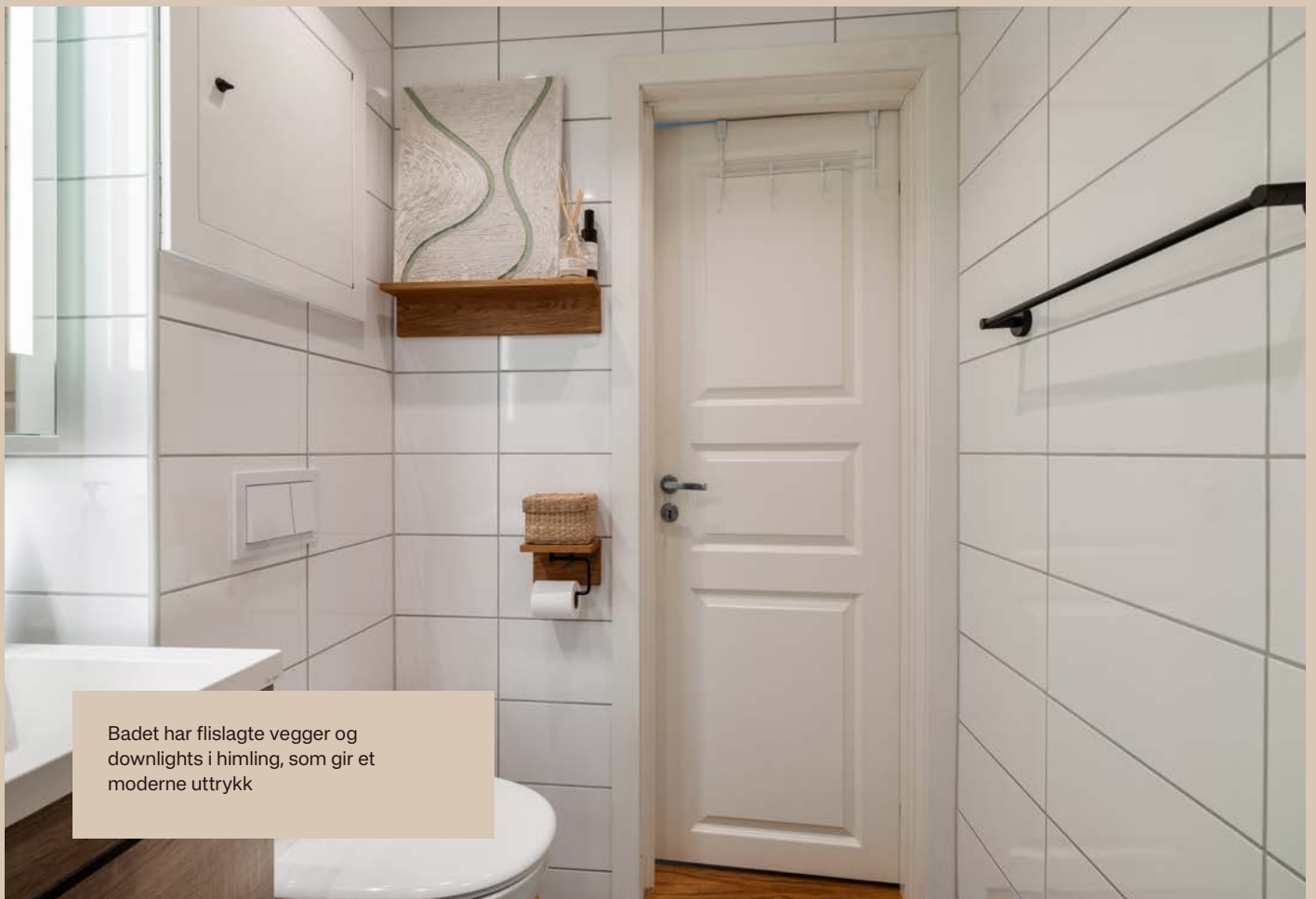
Her har du eikebenkeplate med nedfelt porselensvask



Veggplater mellom benk og overskap gir et helhetlig og lettstelt uttrykk



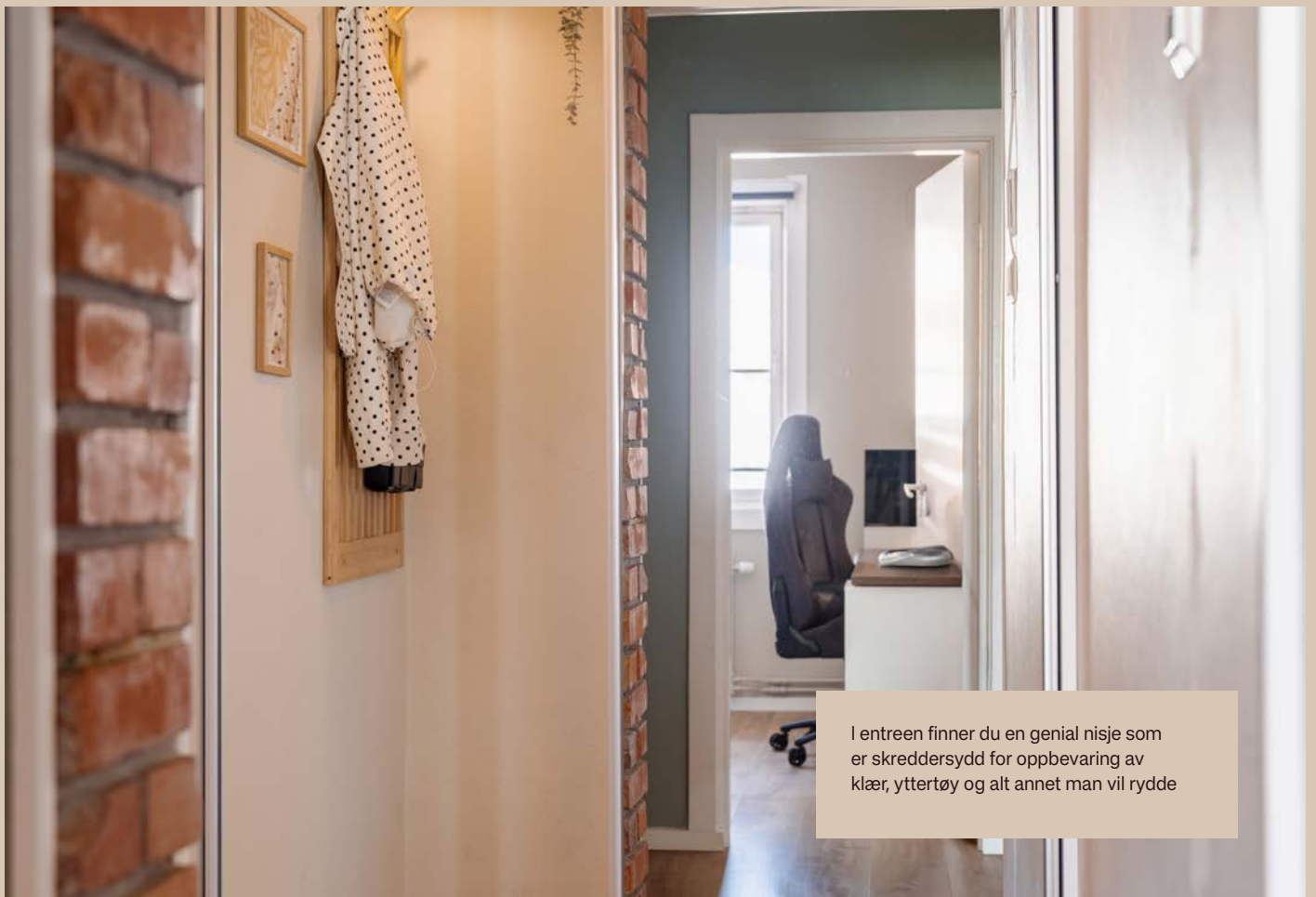
Servant med skuffeinneordning og vegghegt toalett med innebygget systerne



Badet har flislagte vegger og downlights i himling, som gir et moderne uttrykk



Entreen er lys og romslig

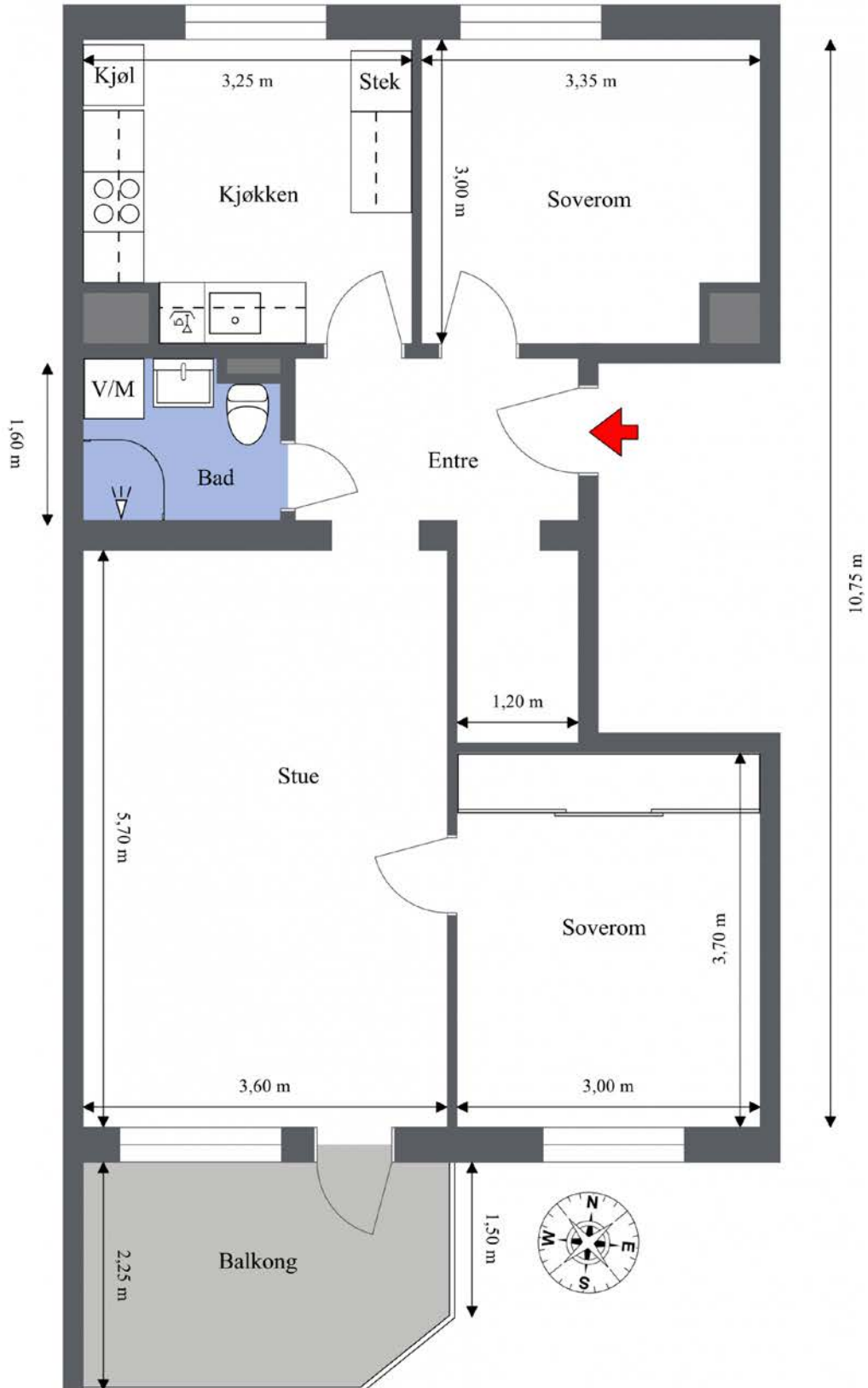


I entreen finner du en genial nisje som er skreddersydd for oppbevaring av klær, yttertøy og alt annet man vil rydde

Plantegning



Radarveien 43, Inr 314



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.

RADARVEIEN 43

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 190 000

Omkostning kjøper

5 190 000,00 (Prisantydning)

286 748 (Andel av fellesgjeld)

5 476 748 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 486 244 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 495 544 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 495 544

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 203,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Fyring, varmtvann, kabel-TV, internett (1000 Mbps), kommunale avgifter, forretningsførsel, felles byggforsikring, diverse honorarer, drift og vedlikehold mm.

Fordeles slik:

Trappevask 120

Felleskostnader 6 082,72

Iht. informasjonen fra forretningsfører er dagens felleskostnader 5 551,00,-. Det er opplyst at disse skal øke fra 01.05.2026 til kr. 6 203,- og vi har derfor tatt utgangspunkt i den nye summen.

Som følge av vedtatte og pågående prosjekter i borettslaget må det legges til grunn at både andel fellesgjeld og felleskostnader vil øke i nær fremtid. Se mer informasjon under avsnitt "Borettslaget".

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>

Kommunale avgifter

Informasjon: inkludert i fellekostnadene.

Fellesgjeld

Kr 286 748 pr. 01.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208116983

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Restsaldo 92 268 038,00

Innfrielsesdato: 30.04.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld: 283 772,95

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208116991

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 968 228,00

Innfrielsesdato: 30.12.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld: 2 975,38

Sum andel fellesgjeld kr 286 748,33.

Borettslaget har ikke inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning

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

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

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

Formue:

Andel fellesformue: Kr 20 251 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 304 793 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 219 173 (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

Leiligheten har en populær og meget sentral beliggenhet på Lambertseter. Fra boligen er det kun ca. 350 meter til Lambertseter senter med et godt utvalg av butikker samt bibliotek, Symra Kino og Sats treningssenter. Her finner man også T-banestasjon, bussholdeplass og taxiholdeplass. Det er flotte rekreasjons- og turmuligheter i nærområdet ved bl.a. Ekebergsletta, Brannfjell og Østensjøvannet. Nærhet til både Østmarka med milevis av stier og lysløyper samt Oslofjorden som byr på flere populære strender.

Servicetilbud:

Innenfor ca. 5 minutters gange er det et godt utvalg av

dagligvareforretninger. Her ligger bl.a. Kiwi, Rema 1000 og Meny. For ytterligere butikker og servicetilbud ligger Lambertseter senter i kort avstand (ca. 5 min gange) fra leiligheten. Dette er et relativt nytt og moderne senter med ca. 75 butikker samt egen kino (Symra). Her finnes bl.a. vinmonopol og bibliotek.

Offentlig kommunikasjon:

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Kun 5 min gange til Lambertseter T-bane med linje 1 og 4. T-banen bruker 20 min til Oslo S. Nærmeste bussolderplass ligger kun ca. 4 minutter unna. Flybuss OSL Ekspressen kan du enkelt ta fra Lambertseter senter. Med bil tar det ca. 9 min til Oslo S, 11 min til Aker Brygge, 12 min til Majorstuen og 34 min til Oslo lufthavn. Det nærmeste busstoppet fra boligen er Lambertseter T.

Fritidsaktiviteter:

Rett i nærheten ligger Lambertseter idrettspark med fotballbaner, friidrettsanlegg og idrettslekeplass. Videre er det flere lekeplasser i området, samt skøytebane, svømmehall, skiløyper, ridesenter, tennisanlegg og treningssenter m.m. Fra eiendommen er det kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert lokale Nordstrand Bad og Sydstranda på Ulvøya. Ekeberg/Brannfjell og Østmarka byr på flotte turmuligheter sommer som vinter. For koselige søndagsturer anbefales Østensjøvannet som ligger i nrområdet, med et unikt fugleliv med over 200 forskjellige fuglearter. Fra Østensjøvannet er det gangveier som tar deg videre innover Østmarka med milelange turløyper sommer som vinterstid

Skoler og barnehager

Det er gangavstand til Karlsrud barneskole og ungdomsskole, samt Lambertseter videregående skole. I tillegg ligger flere videregående skoler i nærliggende områder, som Holtet, Nordseter og Manglerud. Området har også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass med leiligheten. Borettslaget har utleie av garasje- og parkeringsplasser etter venteliste. Dersom man ønsker plass må styret kontaktes.

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: 40765.3 m²

Store åpne fellesarealer opparbeidet med gressplen, beplantning, lekeplasser, plass for sittegrupper og asfalterte gang- og internveier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 30.08.1961. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspiktig 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.

Byggetegninger:

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

Innhold

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 12 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 5 m² bod i kjeller. bod på loft.

3. etasje

BRA-i: 65 m² entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m²

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. Arealet 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.

Ikke målbare arealer

Loftsboden har skråhimling med ca. 12m² gulvflate og 5,4m² målbart areal.

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.

Standard

Entré - velkommen hjem!

Lys og ryddig entré! Her ble det lagt ny, lekker parkett av typen Pergo Trondheim Beige Oak i 2023, som strekker seg sømløst videre inn i boligen. Entreen er utstyrt med en romslig garderobeløsning fra 2015, hvor dagens eier har gjort en genial vri: Routeren er montert usynlig inni skapet, slik at du har full dekning uten skjemmende ledninger. Praktisk og stilrent!

Stue

Stuen er lys, luftig og nymalt i 2023. Den nye parketten gir et lunt og eksklusivt preg, og siden alt er lagt

terskelfritt, er dette den perfekte boligen for en robotstøvsuger! Her er det montert moderne dimmere som enkelt kan kobles til Google Home eller Apple Home, slik at du kan styre stemningen rett fra mobilen. Rommet er meget sosialt utformet med god plass til både en stor sofagruppe og et hyggelig spisebord for middagsgjester. Fra stuen er det direkte utgang til en herlig, sydvendt balkong på ca. 8 m². Balkongen er en naturlig forlengelse av stuen på sommerhalvåret!

Kjøkkenet

Leiligheten har et flott, separat kjøkken som kombinerer tidløs stil med praktiske løsninger. Kjøkkenet ble oppgradert i 2011 og har fått et betydelig løft i 2023 med nymalte flater og det lekre nye gulvet. Her får du stilrene, glatte skapfronter som harmonerer vakkert med en solid benkeplate i eik og en klassisk, nedfelt porselensvask. Kjøkkenet er funksjonelt utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn og keramisk koketopp, mens veggplater mellom benk og overskap sikrer et helhetlig og meget lettstelt uttrykk. Et lunt og innbydende rom som inviterer til matlaging og kjøkkenglede for hele familien!

Baderom

Flislagt baderom med varmekabler, pusset opp i regi av borettslaget i 2020. Badet har flislagte vegger og downlights i himling, som gir et moderne uttrykk. Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass, servant med skuffeinneordning og vegghengt toalett med innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet ble oppgradert i 2023 med nymalte flater og den lekre parketten som strekker seg sømløst gjennom hele boligen. Kombinasjonen av de solide materialene og de plassbygde nattbordene gir rommet en eksklusiv og tidløs følelse. Rommet har god plass til å innrede slik du selv måtte ønske. Her er det rikelig med plass til både en stor dobbeltseng, romslige garderobeskap og en egen sone for sminkepult eller kontorkrok. Her ligger alt til rette for en god natt søvn.

Soverom 2

Boligens andre soverom er et lyst og moderne rom som enkelt kan tilpasses dine behov. Med nymalte, sparklede vegger og en lekker overflate er dette et ypperlig barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det tenkt på alt: En skjult ethernet-kabel er lagt under laminaten direkte fra routeren i entreen, slik at du er sikret maksimal og stabil netthastighet uten kabelkrøll på gulvet. Kombinert med de lyddempende akustikkpanelene får du her en helt unik sone for både lek og jobb!

Innbo og løsøre: Ikke medfølger:

- Skap i kontor
- TV-benken
- Speilet ved gangen og speilet i soverom
- Vanlige gardiner
- Balkong møbler
- Gulvlamper

Medfølger:

- Mikrobølgeovn
- Kjøleskap
- Vaskemaskin (som har vask- og tørkfunksjoner)
- Ovn
- Fastmontert rullegardiner
- Oppvaskmaskin (Kjøpt i 2023)

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

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Totalrehabilitering av bad i mars/april 2020 i regi av borettslaget. Arbeid utført av SansBygg.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset? Ja.

Er arbeidet byggemeldt? Skal være byggemeldt ifølge styret i borettslaget.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Totalrehabilitering av bad i mars/april 2020 i regi av borettslaget. Arbeid utført av SansBygg.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Borettslaget installerte nytt varmeanlegg 2012-2013 (Pentex). Montert lys på kjøkken, samt to dobbelstikk i stue 2011. Utført av Asker Elektro ifølge tidligere eiere. Montert dobbelt stikk og enkeltstikk i skap kjøkken 2011. Utført av faglært ifølge tidligere eiere. Spotter på undersiden av skap over kjøkkenservant byttet ut 2018. Utført av Kodar Elektro-VVS. Samsvarserklæring foreligger. I forbindelse med totalrehabilitering av bad

mars/april 2020 ble nye ventiler montert på kjøkken og bad (Sansbygg v/ Trygg Elektro), samt stikkontakter, varmekabler og lys montert.

Samsvarserklæring foreligger. Det er i tillegg gjort mindre arbeider i ettertid, som utskifting av stikkontakter og trekking av nye kabler i vegg. Arbeidet er utført med veiledning fra elektroingeniør, blant annet ved valg av riktige kabler og tilkoblinger. Det er benyttet Nexans PFXP 500V 3G2,5 SN kabler. I stuen er det installert dimmer som kan kobles til WiFi og styres via smarthusløsninger som Google Home.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? All dokumentasjon foreligger på boligmappe.no.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Knausen borettslaget har en driftsavtaler med Aneo Mobility AS og abonnement kan opprettes. Det finnes 2 elbil lading lokasjoner i knausen borettslaget.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Arbeid på fasade, balkong og tak er utført i regi av borettslag. Forrige eier la terrasgolv på balkong.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Se meldingen fra styret som er publisert 25. mars 2026: For å sikre en god og forsvarlig drift, og et inntektsgrunnlag som kan bære forventede finansieringskostnader knyttet til de store prosjektene som gjennomføres i 2026, vil innkrevde felleskostnader øke med 12% fra og med 1.mai 2026. Videre vil leiesats for garasjeplasser øke til kr 500 per måned og leiesats for parkeringsplasser øke til kr 250 kr per måned fra og med 1.mai 2026. Det er en målsetting om at garasje- og parkeringsanlegget i størst mulig grad skal være

selvfinansierende, og at kostnader knyttet til dette i minst mulig grad skal belastes øvrige andelseierne gjennom felleskostnadene. Forprosjekteringen i garasjeprosjektet medfører allerede betydelige kostnader som skal dekkes inn gjennom økte leiesatser. Styret ønsker å gjøre oppmerksom på at det planlegges ytterligere økning i felleskostnadene i løpet av høsten 2026. Dette i tråd med økningene som ble omtalt og presentert i forbindelse med det ekstraordinære årsmøtet i desember 2025, der det fremkom at driften og prosjektene som skal gjennomføres tilsier en økning i felleskostnadene på inntil 21%.

Samsvarserklæring:

Ifølge egenerklæring ble det montert dobbel stikkontakt i stue i 2011, spotter under overskap kjøkken i 2018 og stikkontakter og varmekabler på bad ble utført i 2020 samtidig med våtromsrehabilitering. Iht egenerklæring foreligger det samsvarserklæring på arbeidene.

Byggemåte

Frittliggende boligblokk med tre etasjer, kjeller og loft. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei. Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere. Støpt betong i bærende konstruksjoner og utvendige fasader er forblendet med spekkmurt teglstein. Valmet tak med tresperrekonstruksjoner tekket med takstein. Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer.

Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Balkong

Adkomst til sydvendt balkong på 7,9m² fra stue.

I forbindelse med salget er det blitt utført en

tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsesakkyndig. 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

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

- Utvendig > Dører

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

- Innvendig > Innvendige dører

Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert kullfilterventilator over koketopp.

- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra

kokesonen. Rommet har kun naturlig avtrekk i tillegg til kullfilterventilator.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Øvrig informasjon

Adresse

Radarveien 43, 1152 OSLO

Gnr. 159, bnr. 158

i Oslo kommune. Andelsnr. 200 i KNAUSEN

BORETTSLAG med orgnr. 947963430

Selger

Salih Berkay Coskuntuna og Kornelia Krupa

Borettslag

KNAUSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947963430

Andelsnummer: 200

Knausen Borettslag (org.nr. 947963430) er tilknyttet OBOS og forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget har hjemmesider på www.vibbo.no og www.knausen.no.

Innmelding i OBOS kr 500,-:

For å kunne erverve og eie boligen kreves det

medlemskap i OBOS. Dersom flere skal eie sammen, må alle være medlemmer. Innmelding innebærer en engangssum på 300 kroner for andelskapital, samt en årlig kontingent på 200 kroner.

Fra ekstraordinært årsmøte 2025:

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte desember 2025. Her falt forslaget om å etablere sykkelhotell og deler av garasjerehabiliterings forslaget. Videre ble forslaget om å erstatte dagens avfallsbeholdere med nedgravde løsninger som innlemmes i nøkkelfritt system vedtatt. Forslaget om å gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, uten dørautomatikk på alle oppgangsdører (monteres kun ved dokumentert behov) ble også vedtatt.

Nye vannmålere:

Høsten 2024 ble det installert nye vannmålere slik at vannforbruket registreres på alle hoved-inntakene. Dette betyr at vann- og avløpsgebyret beregnes etter målt (faktisk) forbruk fra og med 2025. Analyser viser at en overgang fra arealbasert (stipulert) til forbruksbasert (målt) beregning av vann- og avløpsgebyret kan gi en mulig årlig besparelse på mer enn kr 400 000 per år.

Vedlikeholdsplan:

I løpet av 2025 skal det utarbeides en vedlikeholdsplan for en ny tiårsperiode. OBOS prosjekt er engasjert til å bistå styret i dette arbeidet, og vil utføre en omfattende tilstandsvurdering av eiendom/bygg. Arbeidet vil resultere i en tilstandsrapport som vil gi inngående informasjon om vedlikeholdsbehovet i årene som kommer. Videre vil tilstandsrapporten legge grunnlaget for en detaljert vedlikeholdsplan som utarbeides for de neste årene. Vedlikeholdsplanen bør gi økonomisk gevinst over tid og bidra til å redusere risikoen for uforutsette og uregelmessige økninger av felleskostnadene.

Maling av balkonger og vinduskarmer:

Gjennom våren 2025 har OBOS prosjekt bistått styret i gjennomføringen av første fase av en anbudsrunde. Fire

entreprenører med gode referanser ble invitert til å gi tilbud etter kravspesifikasjon og delta på tilbudsbefering. Tre av disse har valgt å sende inn tilbud innen tilbudsfristen. Forprosjekteringen er for tiden i en evalueringsfase, og i løpet av forsommeren skal det velges en entreprenør som det skal jobbes videre med. På grunn prosjektets omfang vil det saken legges frem for ekstraordinær generalforsamling høsten 2025. Av praktiske grunner legges det opp til at malingsarbeidet kan gjennomføres tidlig våren 2026.

Rehabilitering av trapperom:

Styret planlegger en oppussing av trapperom. Trapperommene fremstår i dag som utdaterte, og mange oppganger bærer preg av slitasje med sårskader på vegger og gulv. Styret planlegger derfor for en relativt omfattende rehabilitering i denne omgang. Prosjektet vil omfatte reparasjon av sårskader på gulv, rehabilitering og maling av gelendre, listverk, vegger og tak. Videre er flere tiltak til vurdering som for eksempel rehabilitering av gulv, bytte av kjeller- og loftdører og oppgradering av inngangsparti.

Styret har vært i kontakt med interiørarkitekter, men har etter hvert innsett at arbeidet i større grad bør systematiseres med en dedikert prosjektleder for å sikre raskere fremdrift. Derfor har styret bedt OBOS Prosjekt om bistand videre i prosjektarbeidet. Prosjektet får et omfang som betyr at det skal legges frem for generalforsamlingen. Det jobbes for at prosjektet skal kunne legges frem for i ekstraordinær generalforsamling høsten 2025, samtidig som prosjektet for maling av balkonger og vinduskarmer. Målsettingen er at prosjektet kan gjennomføres vinteren 2025/2026.

Garasjer:

Garasjeanlegget i borettslaget er i behov av omfattende utbedringer. Over flere år har grunnen under garasjene blitt vasket ut, og i kombinasjon med vibrasjoner fra T-banen har dette ført til synkehull og setningsskader. Det er også rapportert om nedfall fra konstruksjonen, og den visuelle tilstanden er ikke tilfredsstillende for vårt

borettslag. Styret har over lengre tid, i samarbeid med OBOS Prosjekt, arbeidet med utredning av nødvendige tiltak. Prosessen har vært krevende, da garasjene ligger tett inntil T-banen. Dette medfører omfattende dialog med myndigheter og strenge krav til brannsikring, drenering, byggearbeid og øvrige tekniske forhold. Det er også garasjer under noen av blokkene og de forskjellige garasjene krever kanskje forskjellig tilnærming. Vi er nå i slutfasen av arbeidet med å innhente kunnskap, slik at vi kan få overslag over hva kostnaden per garasje vil bli. Borettslaget må deretter ta stilling til om vi ønsker å gjennomføre prosjektet basert på den leieprisen som da vil måtte innkreves, eller om vi skal vurdere andre, rimeligere alternativer. Det legges opp til at saken behandles på en ekstraordinær generalforsamling, hvor dette prosjektet, sammen med andre nødvendige tiltak, vil bli presentert for endelig beslutning. Deler av vedlikeholdsforlaget falt i det ekstraordinært årsmøte som ble avholdt 11.12.2025.

Bunn- og uttrekksledninger:

Styret har blitt gjort oppmerksomme på at bunn- og uttrekksledningene (rør fra blokker til kommunalt vannledningsnett) er av varierende kvalitet, og at det vil være behov for å gjøre tiltak på flere av disse strekningene. Dermed er det satt i gang en nærmere vurdering av rørene og en kartlegging av det faktiske omfanget av vedlikeholdsbehovet. Tidlige undersøkelser (med kamera) viser at det kan være behov for utskifting av rør på noen strekninger, mens andre kan løses med lokale mindre inngripende tiltak.

På et ekstraordinært årsmøte i desember 2025 ble det behandlet forslag om flere større vedlikeholdsprosjekter. Planlagt oppstart tidlig i 2026. Dette vil medføre en betydelig økning i fellesgjeld og felleskostnader. Prosjektene som er under vurdering inkluderer:

- Rehabilitering av balkonger og fasader, anslått kostnad kr 16,1 millioner.
- Oppussing av inngangspartier og oppganger, anslått kostnad kr 33,6 millioner.
- Utskifting eller renovering av bunn- og

uttrekksledninger (kloakk), anslått kostnad kr 3-5 millioner.

- Etablering av nedgravde avfallscontainere, anslått kostnad kr 4,52 millioner.

- Bygging av to sykkelhotell, anslått kostnad kr 4,61 millioner.

- Rehabilitering av garasjeanlegg, som har betydelige skader. Kostnad er anslått til mellom kr 16,36 og 31,16 millioner avhengig av valgt løsning.

Det følger av vedlegg "Ekstraordinært årsmøte 2025": Dersom generalforsamlingen følger styrets innstilling i alle saker, betyr dette at alle prosjekter vil bli gjennomført i tiden som kommer foruten installering av dørautomatikk. Dette betyr i så fall at fellesgjelden vil øke med anslagsvis kr 190 600 i gjennomsnitt per leilighet. Videre vil dette medføre en økning i felleskostnadene på anslagsvis 19,4% eller kr 1022 per måned per leilighet.

Nødvendig vedlikehold må gjennomføres uansett og omfatter tiltak som vil øke fellesgjelden med anslagsvis kr 139 700 i gjennomsnitt per leilighet. Nødvendig vedlikehold vil medføre en økning i felleskostnadene på anslagsvis 14,3% eller kr 749 per måned per leilighet.

Kjekt å vite:

- Borettslaget har boder til utleie. Utleie administreres av styret. Boder som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg.

- Det er kun tillatt å grille på terrassen med elektrisk grill og gass grill.

Forretningsfører: Obos forkjøp

Borettslagets forsikringselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 56703748

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Søknad om dyrehold sendes

til styret på eget skjema. Ved et eventuelt dyrehold gjelder egne bestemmelser i husordensreglene, punkt 2.12.

Forkjøpsrett: Andelseiere i borettslaget og deretter medlemmer i OBOS har forkjøpsrett.

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

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2023 viser et underskudd på litt over 1,2 millioner kroner, og for 2024 et underskudd på nærmere 2,5 millioner kroner.

Budsjettet for 2025 legger derimot opp til et overskudd på i underkant av 300 000 kroner. Det er blant annet budsjettert med lavere kostnader til drift og vedlikehold sammenlignet med de to foregående årene.

Vedtekter/husordensregler

Ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Vedlikeholdsplikter følger av vedtektene punkt 5.

Borettslaget gjennomføre alminnelig dugnad hver vår, dvs. alminnelig vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser. Styret kan utover dette innkalle hele eller deler av borettslaget til dugnad på enkelte prosjekter.

Energiklasse

F

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på bad.

Selgerne har betalt rundt 500-850 kr pr. mnd for strøm.

Regulerings og arealplaner

Eiendommer er regulert til boligformål iht. S-625.

Pågående plansaker i nærområdet:

Detaljregulering - Raschs vei 38 med flere
 Forslag: Tre boligbygg som tomannsbolig eller flermannsbolig med hage. Næringsbygg med blant annet en Kiwi dagligvarebutikk, restaurant og frisør. Tilhørende store parkeringsarealer på terreng. Næringsbygg med trafikkskole og Pizzabakeren, med tilhørende parkeringsarealer på terreng.

Saken kan følges her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523468>

Detaljregulering - Cecilie Thoresens vei 8 (utvidelse av Karlsrud skole)
 Hensikten med reguleringen er å legge til rette for utvidelse av grunnskolen på Karlsrud. Økningen er fra en 2-parallell barne- og ungdomsskole til en 2-parallell barneskole og 5- parallell ungdomsskole. Spesialavdeling

med 16 elever skal opprettholdes på skolen. Totalt er økningen fra ca. 600 elever til 886 elever.

Saken kan følges her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512348>

Cecilie Thoresens vei 13 - 15 - Planforslag til offentlig ettersyn - Boliger
 Attivo Bolig foreslår å omregulere Cecilie Thoresens vei 13-15 fra bensinstasjon og byggeområde for industri til boligbebyggelse, næring og offentlig park. Det er planlagt for ca. 190 boenheter. Det planlegges for boligblokker i opptil 7 etasjer. Det foreslås regulering av park på ca 5 daa. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Saken kan følges her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202450794>

Tinglyste heftelser

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

Vei, vann og avløp

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

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf.

borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og

selger.

Forsikring

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og

selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret 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

Eiendomsめglere 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 meglер 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 meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsめglер 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 eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 40 000

Grunnpakke bolig info kr 10 300

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900

Tilretteleggingshonorar kr 15 000

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. 2900,- (Første visnings runde gratis)

Eierskiftegebyr kr 6 725

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 86 675,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har meglер 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

Rikke Johnsen Egeland

Eiendomsめglерfullmektig | Partner

rikke.egeland@emera.no

Tlf: 481 96 699

Ansvarlig meglер

Anders Eggen Mogseth

Faglig leder | Eiendomsめglер

anders.mogseth@emera.no

Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

03.04.2026

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 samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

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

RADARVEIEN 43

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260108	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kornelia Krupa	Salih Berkay Coskuntuna
Gateadresse	
Radarveien 43	
Poststed	Postnr
OSLO	1152
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Bygningsforsikring gjennom borettslag
Polise/avtalenr.	

Document reference: 02260108

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: KK, SBC

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Knausen borettslaget har en driftsavtaler med Aneo Mobility AS og abonnement kan opprettes. Det finnes 2 elbil lading lokasjoner i knausen borettslaget.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeid på fasade, balkong og tak er utført i regi av borettslag. Forrige eier la terrasgulv på balkong.

Arbeid utført av

Ukjent

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 ferdiggattest?

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

Beskrivelse

Se meldingen fra styret som er publisert 25. mars 2026: For å sikre en god og forsvarlig drift, og et inntektsgrunnlag som kan bære forventede finansieringskostnader knyttet til de store prosjektene som gjennomføres i 2026, vil innkrevde felleskostnader øke med 12% fra og med 1.mai 2026. Videre vil leiesats for garasjeplasser øke til kr 500 per måned og leiesats for parkeringsplasser øke til kr 250 kr per måned fra og med 1.mai 2026. Det er en målsetting om at garasje- og parkeringsanlegget i størst mulig grad skal være selvfinansierende, og at kostnader knyttet til dette i minst mulig grad skal belastes øvrige andelseierne gjennom felleskostnadene. Forprosjekteringen i garasjeprosjektet medfører allerede betydelige kostnader som skal dekkes inn gjennom økte leiesatser. Styret ønsker å gjøre oppmerksom på at det planlegges ytterligere økning i felleskostnadene i løpet av høsten 2026. Dette i tråd med økningene som ble omtalt og presentert i forbindelse med det ekstraordinære årsmøtet i desember 2025, der det fremkom at driften og prosjektene som skal gjennomføres tilsier en økning i felleskostnadene på inntil 21%.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Document reference: 02260108

Tilleggskommentar

Ingen kommentarer.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 nedstignende 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
Kornelia Krupa	cfa5647d9b0905624e310 069caaff9d8e760d694	30.03.2026 09:48:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Salih Berkay Coskuntuna	b4d8b439ba67473a2383 98eaf48389854bc86d22	29.03.2026 19:02:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260108

- 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

 Radarveien 43, 1152 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 159, bnr. 158

 Andelsnummer 200

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 03.04.2026

Oppdragsnr.: 15467-2993

Eiendomsverdi ref nr: BE1508

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet og vedlikeholdt borettslag med bygningsmasse oppført på 1950 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter. Vedlikeholdet på bygningene er rimelig bra, bygningenes alder tatt i betraktning. Av større oppgraderinger borettslaget har gjennomført er blant annet felles våtromsrehabilitering rundt 2020. For flere opplysninger om utførte og planlagte vedlikeholdsarbeider henvises til styrets årsberetning. Eldre eiendommer har likevel normalt større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep, setninger osv. enn nyere eiendommer. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.

Leiligheten er en gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong. Foruten rehabilitert badrom ble ny kjøkkeninnredning i 2011. Den framstår i dag som en pent oppusset og vedlikeholdt leilighet.

Tilstandsanalysen har avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og TG 2 som er gitt pga alder på vinduer/dører og ventilasjon av bad/kjøkken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

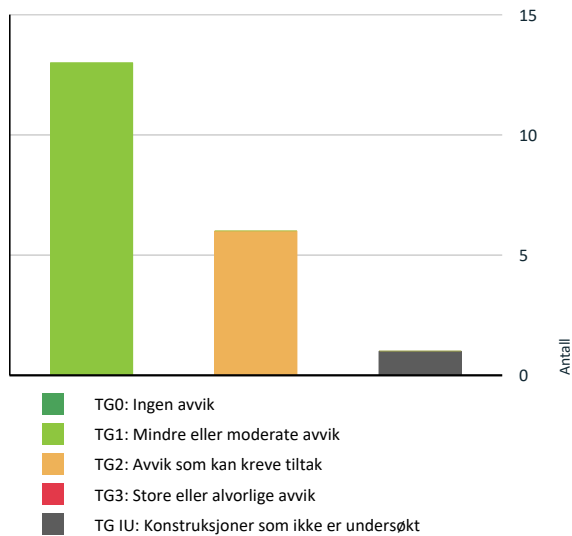
[Gå til side](#)

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [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 > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Utvendig > Dører [Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)



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



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSELEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
1958	Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Beskrivelse

Frittliggende boligblokk med tre etasjer, kjeller og loft. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei.

Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere. Støpt betong i bærende konstruksjoner og utvendige fasader er forblendet med spekkmurt teglstein.

Valmet tak med tresperrekonstruksjoner tekket med takstein.

Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 1988 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. 35 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Årstall: 1988 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er nå ca 35 år gamle og over halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til sydvendt balkong på 7,9m² fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Oppholdsrom med trestav eikeparkett på et soverom gulv, ellers laminat på gulvene, malte murvegger og malte betonghimlinger. Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte originale innerdører til et soverom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer fortsatt med dagens tilstand, men kan gå noe tregt.

TG 1 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Nyere hvit formpresset dør med hvite karmen til bad og hvit glatt dør til et soverom..

TG 1 Garderobe

Beskrivelse

Garderobeskap montert på et soverom

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom med flislagte overflater og varmekabler.

Baderom ble modernisert i borettslagets regi i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgoppgaver

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 15/15 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghegt klosettstål og innebygget susterne. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i tak og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU 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 våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte skapfronter, eik benkeplater, nedfelt porselen oppvaskkum og et greps armatur. Integrert stekeovn med keramisk koketopp. Plater mellom benk og overskap. Montert Water-guard, men ikke komfyrvakt. Krav om at komfyrvakt skal monteres i kjøkken som er satt inn etter 2010, men kravet gjelder dersom det legges opp ny kurs til komfyr/platetopp. Selv om det ikke er krav om ettermontering i eldre boliger, anbefales det sterkt da komfyrrann er den hyppigste årsaken til boligbrann.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilterventilator samt ventiler i yttervegg for utluft og tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Rommet har kun naturlig avtrekk i tillegg til kullfilterventilator.

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

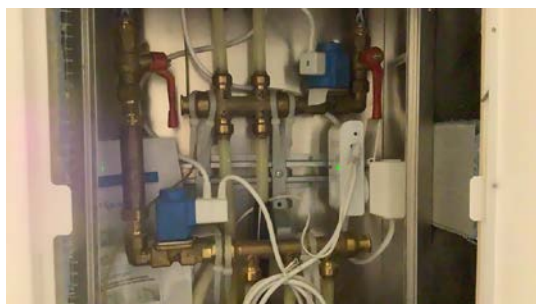
Vannrør fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2020 samtidig med våtromsrehabilitering.

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

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2020 samtidig med våtromsrehabilitering.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert kullfilterventilator over koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsure inneluft. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedteker som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer, 40 Amp hoved sikringer, 3x16 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

Ifølge egenerklæring ble det montert dobbel stikkontakt i stue i 2011, spotter under overskap kjøkken i 2018 og stikkontakter og varmekabler på bad ble utført i 2020 samtidig med våtromsrehabilitering. Iht egenerklæring foreligger det samsvarserklæring på arbeidene. Ikke forevist takstmann.

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 sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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

Tilstandsrapport

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

Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.

Generell kommentar



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk. Dette skal vurderes opp mot dagens krav. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m. Rekkverkshøyde målt til 95cm.

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

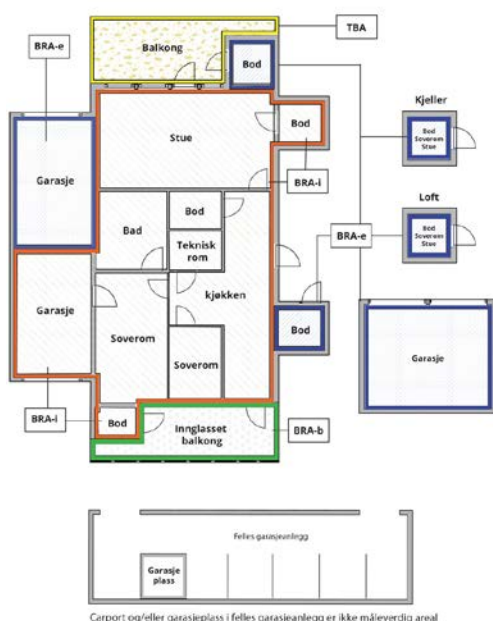
Hva er måleverdig areal?

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	65			65	8
Kjeller		7		7	
Loft		5		5	
SUM	65	12			8
SUM BRA	77				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde 2.5043m

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 6,7m² og en loftsbod med skråhimling med ca 12m² gulvflate og 5,4m² målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Kornelia Krupa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	158		0	40765.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Radarveien 43

Hjemmelshaver

Knausen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
314/KNAUSEN BORETTSLAG	947963430	314	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99	Kornelia Krupa og Salih Berkay Coskuntuna

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
200	100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tre roms borettslagsleilighet beliggende i veietablert boligstrøk på Lambertseter bestående av frittliggende boligblokker i mur. Korte avstander til skoler (alle alderstrinn), offentlige kommunikasjonsmidler, forretninger og servicetilbud. Gangavstand til Lambertseter Kjøpesenter. Barnevennlig beliggenhet med kort avstand til store friarealer og turterreng.

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 fellesarealer opparbeidet med gressplen, beplantning, lekeplasser, plass for sittegrupper og asfalterte gang- og internveier..

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser. Borettslaget har biloppstillingsplass/garasje som fordeles etter ventelisteprinsipp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	56703748			
Kommentar Fellespolise for borettslaget.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.04.2026	

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 TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

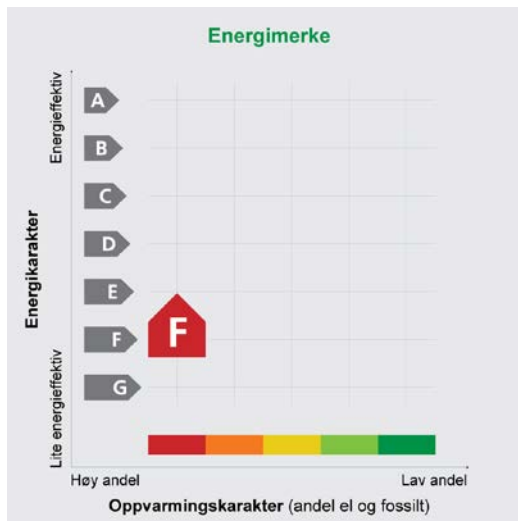
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BE1508>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Adresse	Radarveien 43
Postnr	1152
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	200 /
Gnr.	158
Bnr.	159
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1285080
Dato	29.06.2021



Innmeldt av Torill Wetter Sæther

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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1957
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Radarveien 43

Postnr/Sted: 1152 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 29.06.2021 13:49:03

Energimerkenummer: A2021-1285080

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Torill Wetter Sæther

Gnr: 158

Bnr: 159

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

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

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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

Deres ref.: 02260108 . Vår ref.: 0159-1-314

Dato: 26.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: KNAUSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 947963430
Andelseier: Coskuntuna, Salih Berkay
Medeier: Krupa, Kornelia
Leilighetsnummer: 314
Adresse: Radarveien 43, 1152 OSLO
Andelsnummer: 200
Gnr. 159
Bnr. 158

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 56703748.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er innvilget ny opplåning med ca 7 millioner. Løpende lån ble refinansiert 08.05.2023. Hele lånerammen er utbetalt 28.08.24. Låneformål er: nytt dørcallinganlegg og nøkkelfritt adgangssystem, ny ladeinfrastruktur/ladeplasser el-bil, nye vannmålere og likviditetsbehov. Det vil bli tatt ut av lånet etterhvert som borettslaget har behov for midler. Begge lånene er annuitetslån selv om det står Type: T på ett av de. Borettslaget har garasjer til utleie. Utleie administreres av forretningsfører. Det er venteliste. Ny eier kan sette seg på venteliste etter at vedkommende har overtatt boligen, henvendelse til OBOS, oef@obos.no, telefon 22 86 55 00. Garasje som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg. I forbindelse med salg av bolig må leieforholdet sies opp skriftlig med en månedes varsel. Oppsigelsen sendes OBOS, oef@obos.no. Borettslaget har parkeringsplasser til utleie. Utleie administreres av forretningsfører. Det er venteliste. Ny eier kan sette seg på venteliste etter at vedkommende har overtatt boligen, henvendelse til OBOS, oef@obos.no, telefon 22 86 55 00. Parkeringsplass som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg. I forbindelse med salg av bolig må leieforholdet sies opp skriftlig med en månedes varsel. Oppsigelsen sendes OBOS, oef@obos.no. De fleste leiligheter har boder som følger. Borettslaget har også boder til utleie. Utleie administreres av styret. Boder som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg. I forbindelse med salg av bolig må leieforholdet sies opp skriftlig med en månedes varsel. Oppsigelsen sendes OBOS, oef@obos.no. Boligselskapets hjemmeside er www.vibbo.no Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er vaktmester. Se borettslagets hjemmeside eller årsrapport for kontaktinfo. Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig. Alle boligene i borettslaget er forhåndsmarket. Informasjon finnes på www.knausen.no Spare bad: Det gjøres oppmerksom på at garanti fra entreprenør Sansbygg AS ikke gjelder for bolig 104, 357, 451 og 488 utover det arbeid som entreprenør har utført i boligen. Garanti/reklamasjon på disse bad må rettes til den entreprenør/firma som utførte arbeidet i sin tid. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke er foretatt nye vurderinger av utførelse av eksisterende bad på disse boligene. De det gjelder har signert en aksept som oppbevares av borettslaget.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208116983
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo: 92 268 038,00
Innfrielsesdato: 30.04.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208116991
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo: 968 228,00
Innfrielsesdato: 30.12.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 551,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	120,00	
Felleskostnader	5 431,00	6 082,72 fra 01.05.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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: 496,-
Fradragsberettigede kostnader: 15 430,-
Annen formue: 20 251,-
Gjeld: 287 607,-

Fellesskjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208116983
Restsaldo: 283 772,95
Kapitalkostnader: 1 591,73

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208116991
Restsaldo: 2 975,38
Kapitalkostnader: 16,32

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 286 748,33,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesskjeld 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 Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
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. 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. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20__

Borettslagets stempel og underskrift



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III 41 72 00
TB/NU.

KOPI

Oslo, den 30-8-1961.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 159, bnr. 158, blokk 10, Radarveien 37,39,
41,43.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Våningshus.

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag.

Byggemelder

Ark. ne Frode Rinnan - Olav Tveten, Torsgt. 17, Oslo.

Ansvarshavende

Sivilingeniør Karl O. Stensrud, Louisegt. 28, Oslo.

Murmester Ola Hafstad, Louisegt. 28, Oslo.

Journalnr.

56/792.

Avsluttende synsforretning

4-3-1960.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
Distriktsingeniør
T. Busch

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



Oslo kommune



Knausen Brl. v/OBOS
Etterstadsløtta 3

0660 OSLO

Ansvarshavende
Rygg, Bård
Postboks 772 Sentrum

0106 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
930021870

Journr.
95/7453

Deres ref.

Vår saksbeh.
Anders Sundt

Dato
3. februar 1995

Arbetssted : 159/0158 Radarveien 37-43 (Blokk 10)
Byggherre : Knausen Brl. v/OBOS, Etterstadsløtta 3, 0660 OSLO
Arbeidets art: REHABILITERING

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

**SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og
MELDINGER §§85, 86, 84****1. Melding etter §§85,86,84**

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

- Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde *Vanskelig å se på VG-innsyn*
- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- Saner etter rutine 18-60

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - SAKSFLYT I BYGGESAKER - SIDE 1

Dato:	Sign. av ansv.:	Process	UNIQUE	ANSVAR	Mappenr.:	Type:	1.	2.	3.	4.
9/6					960059654		<input checked="" type="checkbox"/>			
SAKSGANG										
11/9			OS	Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).					
11/9				Seksj. l.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken.					
				Saksb.	Siling. Nabovarsel kontrollert. Forslag til svarbrev					
				Eksp.	Rutineovers. til andre etater. Dato:	OVA:	OVV:			
					Byant.	OBV	BU			
2/10			TRN	Eksp.	Svarbrev sendt.					
				Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.					
				Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.					
				Eksp.	Returnert pga mangler/utgått. Protesterende/andre etater underrettet.					
14/10	24/10		JD	Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.					
VEDTAK										
28/10	EC			Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.					
18/11	EC			Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr beregnet. (OBS! Evt. protest behandlet)					
				Seksj.l	Avslag m/ gebyr. v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.					
19.11	J			Seksj.l.	Byggetillatelse på vilkår m/ gebyr v/ seksjonsl. - Underretn. kontrollert.					
20/11			HO	Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt.					
				Eksp.	Underretn. sendt protest. Sendt GAB.					
				Saksb.	Fornyelse ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert.					
				Seksj.l.	Vedt. fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.					
				Eksp.	Forny. m/geb. reg. i ansvarsbildet. - Underr. sendt partene. Sign:					
				Saksb.	Ansvarshavende godkjent.					
KLAGESAK										
				Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.					
				Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.					
				Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj.l.	Ja:	Nei:			
				Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.					
				Eksp.	Sendt BUK, Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Reg. i Unique.					
				Saksb.	Partene underrettet om vedtak i BUK.					
				Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.					
				Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.					
TILLEGGSAPPROBASJON										
				Saksb.	1. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. varsling kontrollert.					
				Seksj.l.	1. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.					
				Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.					
				Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.					
				Saksb.	2. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.					
				Seksj.l.	2. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.					
				Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.					
				Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.					

PLAN OG BYGNINGSETATEN — SAKSFLYT I BYGGESAKER — SIDE 2										
Dato:	Sign.	av	ansv.:	Mappenr.:	Type:	1.	2.	3.	4.	
Prosess	UNIQUE	ANSVAR	SAKSGANG							
IGANGSETTING										
			Saksb.	Vilkår kontrollert oppfylt. Gebyr betalt.						
			Eksp.	Underrettn. om igangsetting før utløp av klagefrist til protesterende.						
			Seksj.l	Igangsettingstillatelse gitt dato:						
			Eksp.	Igangsettingstil. reg. og sendt ansvarshavende						
KONTROLL / OPPFØLGING										
			Saksb.	GAB-skjema ("Arbeid igangsatt") utfyllt og sendt GAB.						
			Eksp.	Anmodning om ferdigbesiktigelse mottatt.						
			Saksb.	Ferdigbesiktigelse avholdt. GAB-skjema utfyllt.						
			Seksj.l.	Brukstillatelse gitt.						
			Eksp.	Brukstillatelse registrert og sendt.						
			Eksp.	Sendt GAB-skjema "Tatt i bruk".						
			Eksp.	Melding gitt til skattetakstk. ligningsk.						
			Saksb.	Ferdigattest kan gis, ferdig fra saksb.						
			Seksj.l	Ferdigattest gitt.						
			Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt. Riving meldt GAB.						
			O.ing.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).						
	7/11	02	MM	Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.					
	7/11	02	MM	Saksb.	Sendt arkivet.					

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:
Sveinung Pannberg

Vår ref. (saksnr.):
201916998 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Mariam Sediqi

Dato: 26.10.2021

Adresse: RADARVEIEN 37 - 43
Tiltakshaver: KNAUSEN BORETTSLAG
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 159/158/0/0
Søker: SANS BYGG AS
Tiltaksart: Endring/repasasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Radarveien 37 - 43

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av bad, mottatt 19.07.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201916998

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Kart			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Mariam Sediqi - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

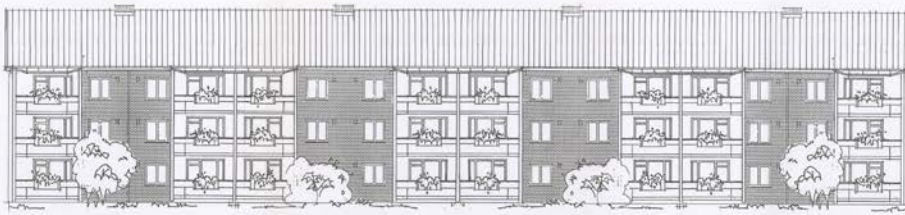
KNAUSEN BORETTSLAG, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Følg brev til leveranse

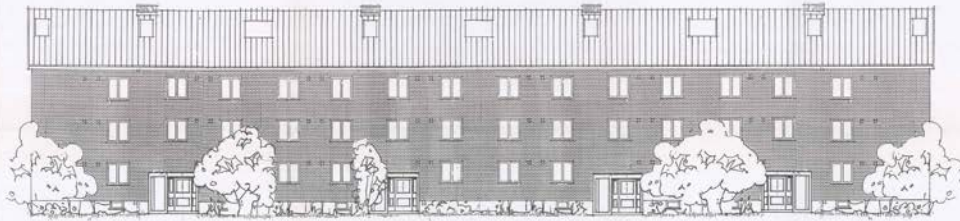
Ordrenummer: 206734
Leveransetype: Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert: 26.03.2026
Kontrollert av: CA
Adresse: RADARVEIEN 43
Postadresse: 1152 OSLO
Matrikkel: 0301-159/158

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206734
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



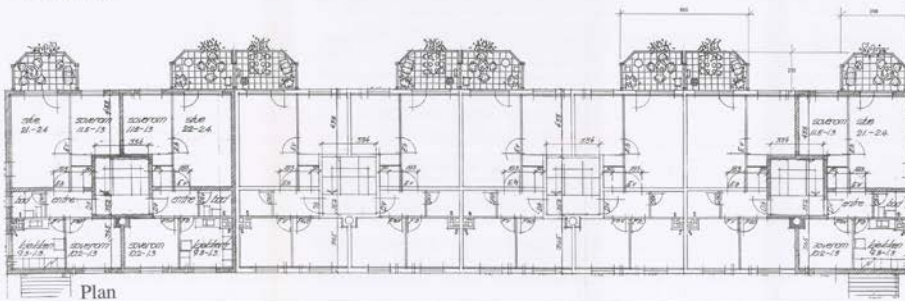
Fasade Syd



Fasade Nord



Fasade Øst



Plan



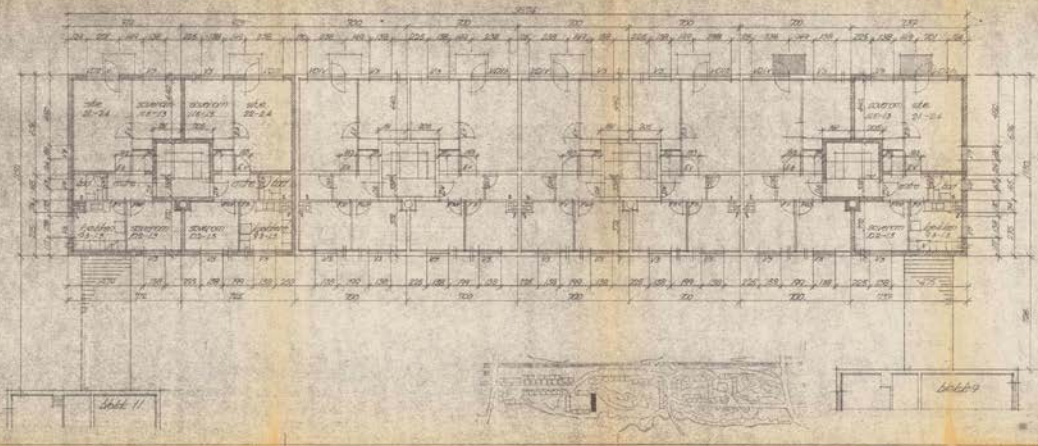
KAK EGG
KVALITETSBETRYLLET
REHABILITERING FASADER

1

PLAN OG FASADER
BLOKK 10
RADARVEIEN 37-43

Dato: 1. mai 2014 kl. 13:00
Arkitekt: G. H. H. H. H.
Prosjektleder: G. H. H. H.
Tlf: 22 37 11 11, fax: 22 37 11 11

012



APPROBERT
 FÜR
G. P. Müller

BIL. 10

KNAUSEN

abgegeben
 am 1. 10. 06

100 4-1-06

Rechnung der Kosten...

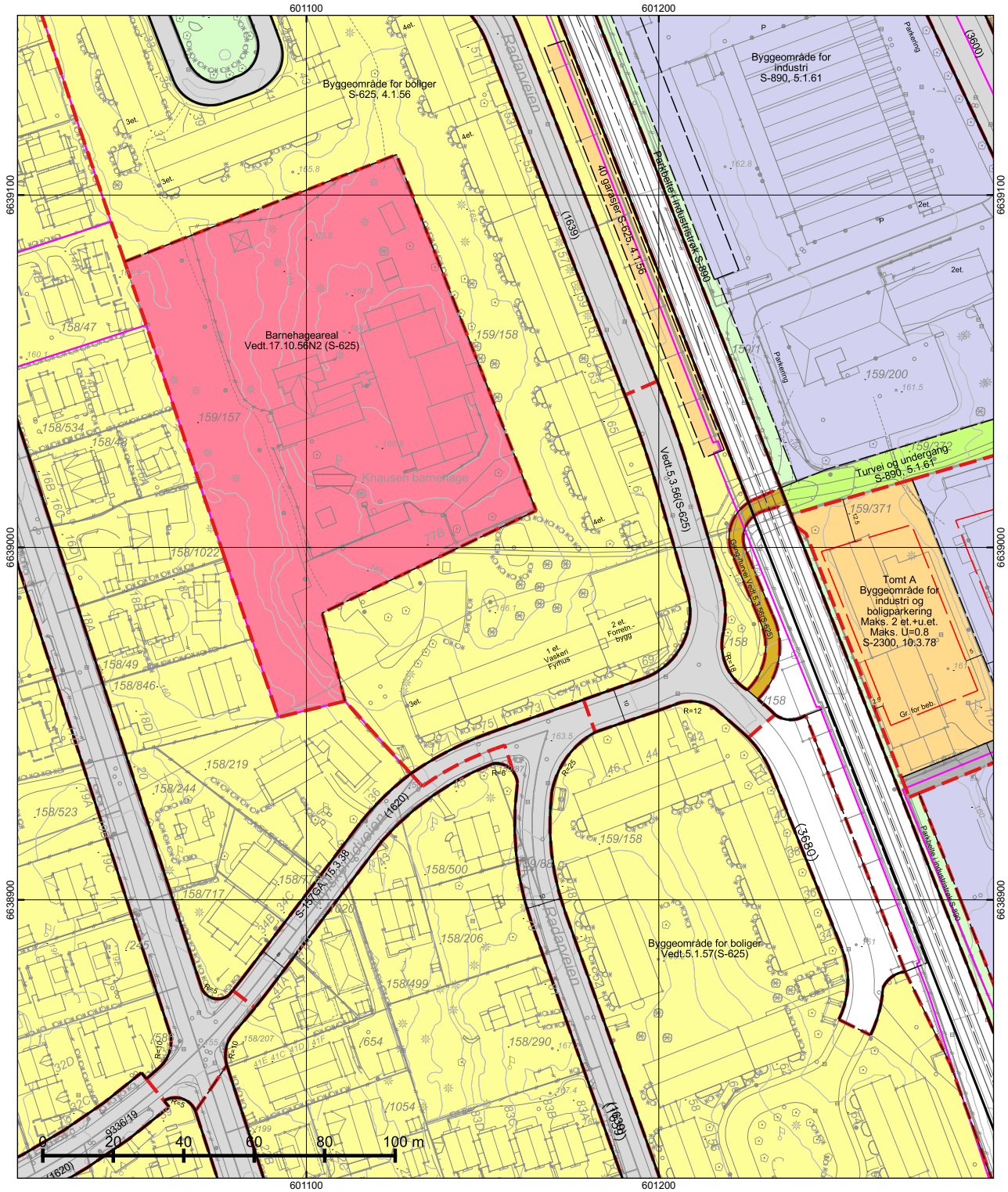
100 4-1-06

Følg brev til leveranse

Ordrenummer: 206734
Leveransetype: Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert: 26.03.2026
Kontrollert av: CA
Adresse: RADARVEIEN 43
Postadresse: 1152 OSLO
Matrikkel: 0301-159/158


Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206734
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



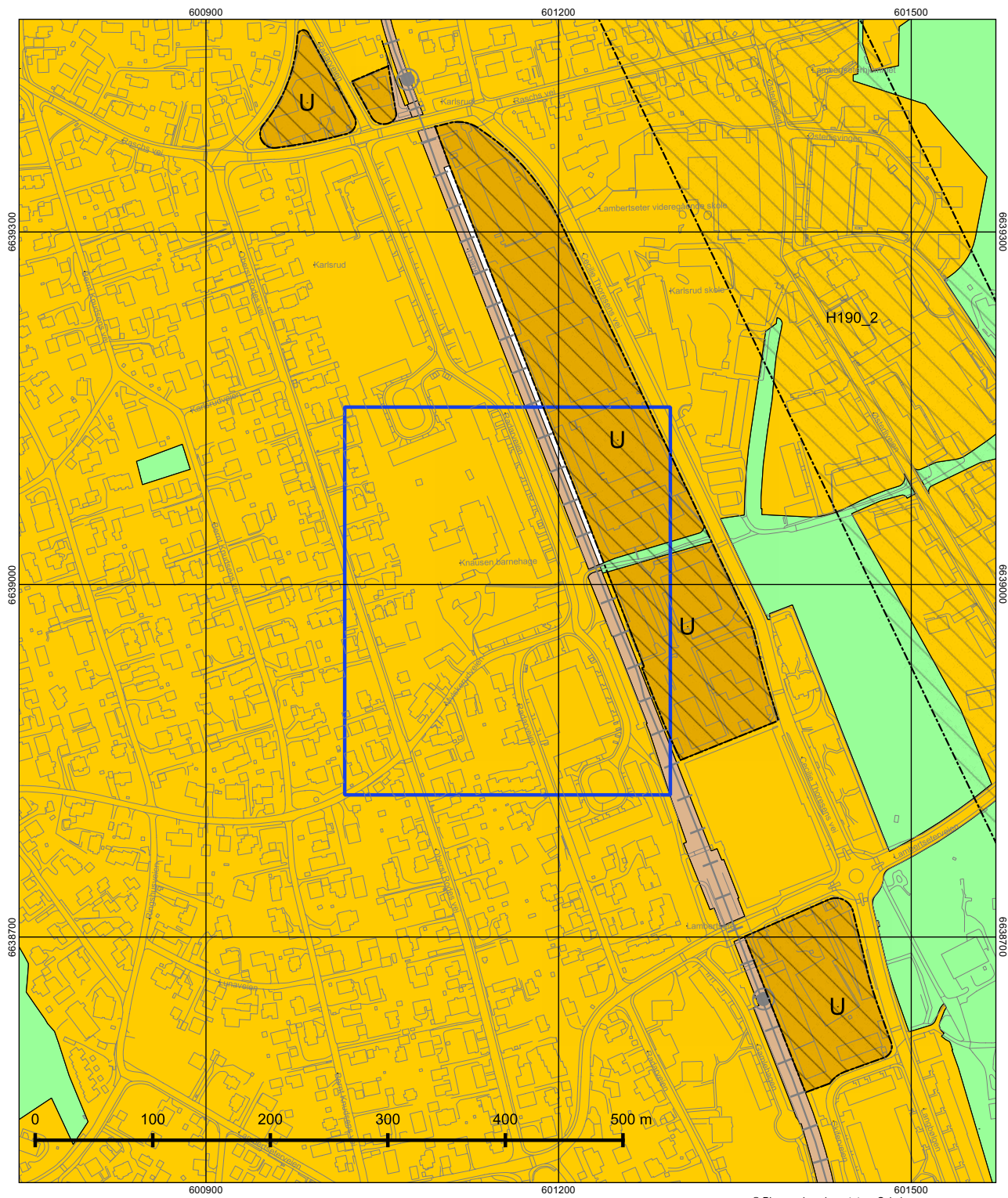
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>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</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 155176/ 86529414</p> <p>Adresse: Radarveien 43</p> <p>Gnr/Bnr: 159/158</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	140 - Bolig/forr./kontor
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	613 - Parkbelte i industristrøk
	70 - Felles avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 26.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 155176/86529414

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Holt Jensen
RADARVEIEN 43

Dato: 26.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529414
9086441

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 158

Vi viser til bestilling av 20260325 for RADARVEIEN 43.

GNR. 159 BNR. 158

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.06.1957.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

40790 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

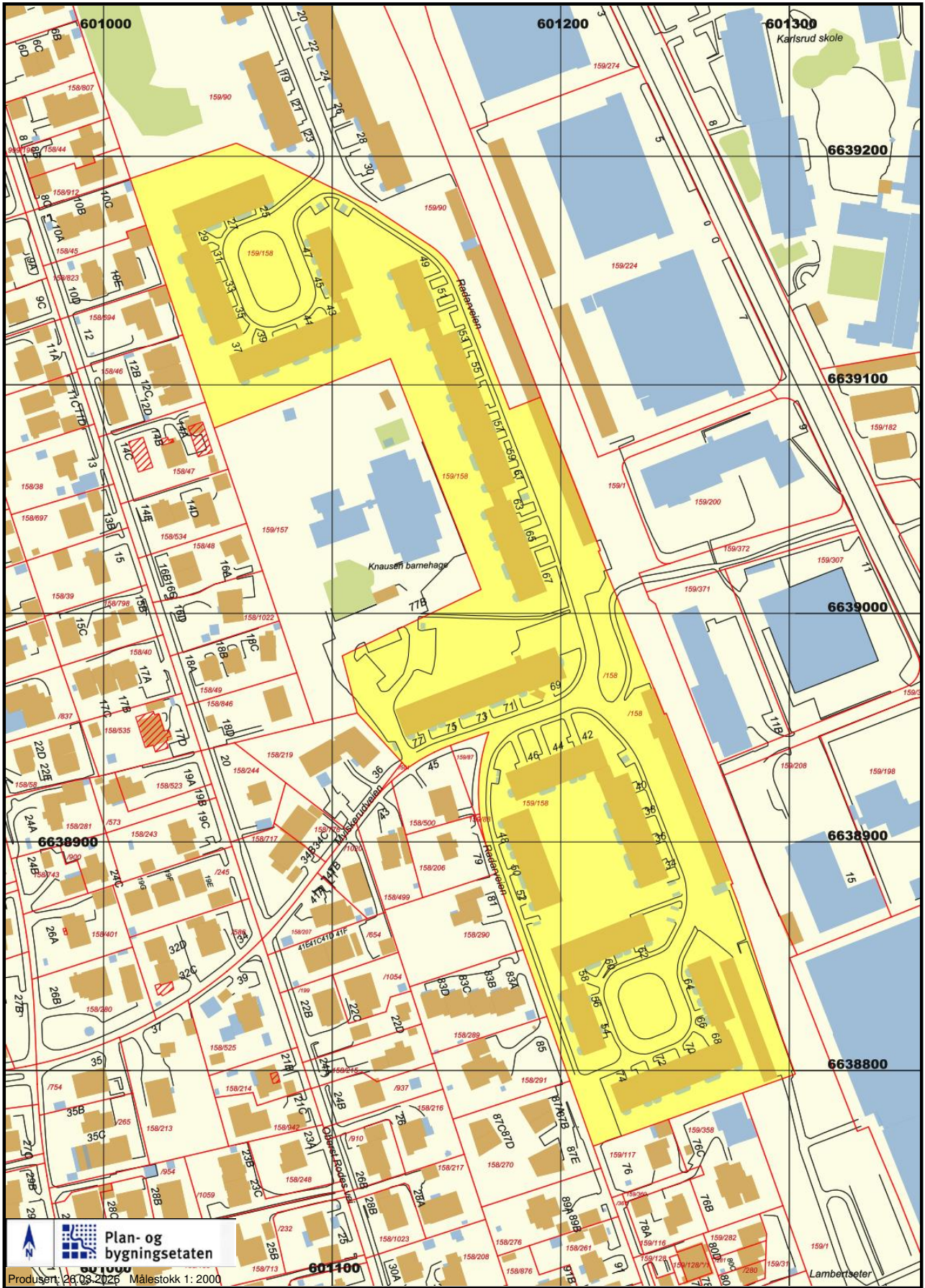


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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



GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

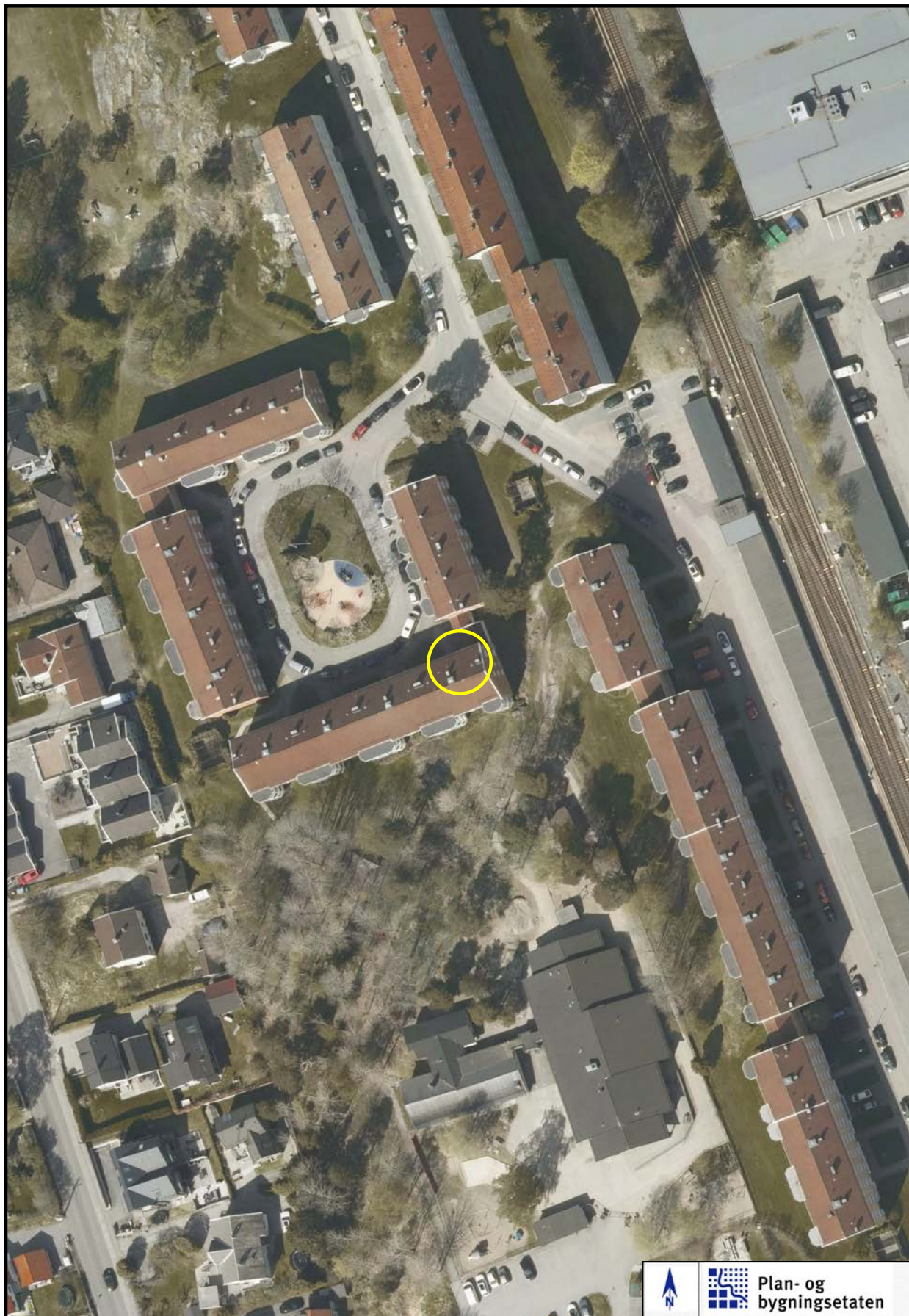
Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



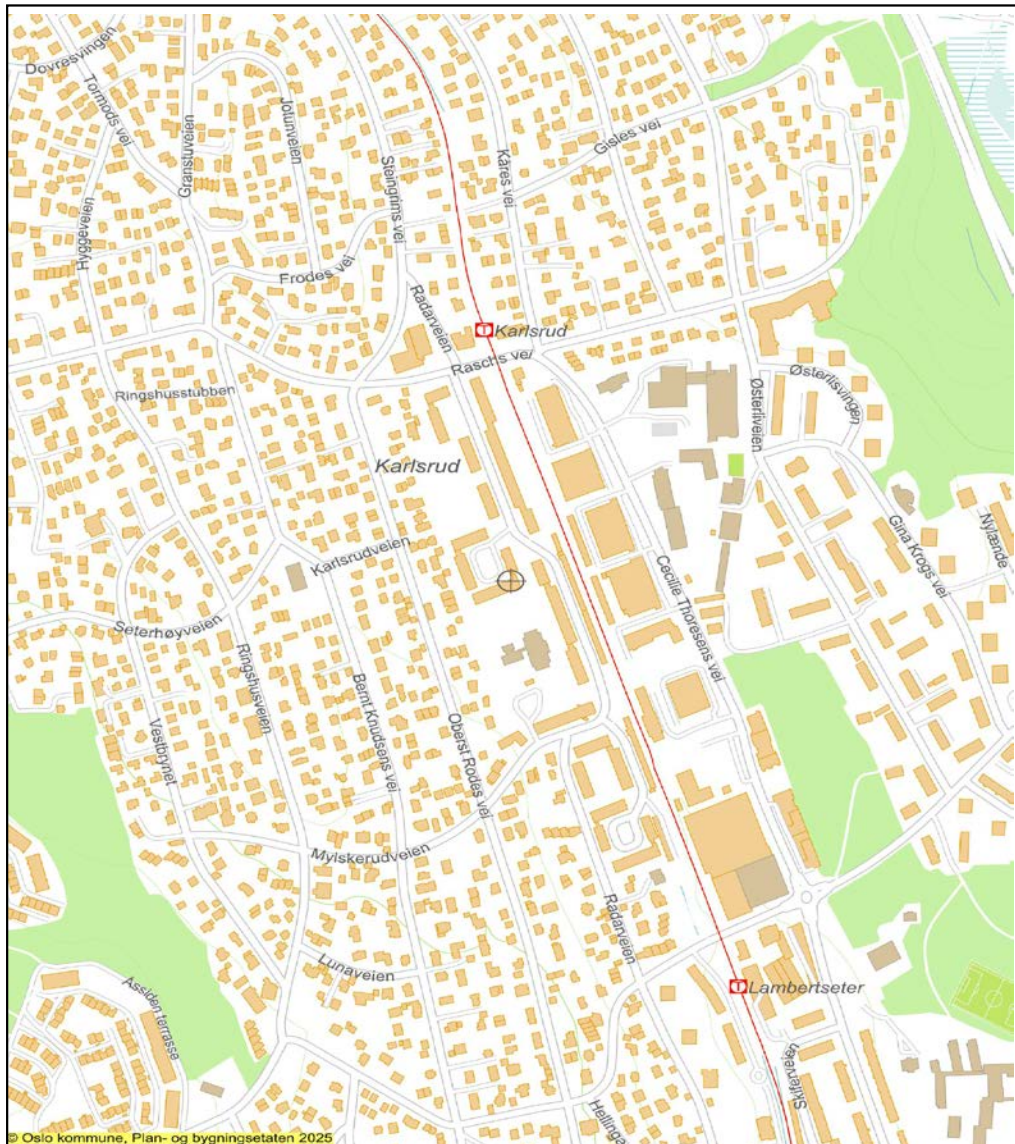
Oversiktskart

Adr.: Radarveien 43

Bydel : NORDSTRAND

Gnr bnr : 159 / 158

Skolekrets (2020/2021): Karlsrud



Dato: 26.03.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane
— T-bane

- - - Markagrense
— Vei

■ Bolig
■ Andre bygg

■ Off. friområde
⊕ Adresse/eiendom



V050356

Endret reegulering av kombinert gang og turvei under banen samt endret regulering av vei 1639 .

V050356 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.03.1956

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [195603050](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



S-625

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av gnr. 159, bnr. 1, nabolag Kolsrud.

S-625 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.01.1956

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195601506](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V050157, V180555, V171056N2

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



V050157

Ad detaljeendring i bebyggelsesplanen for Knausen, gnr. 159 bnr. 1, Lambertseter Nord.

V050157 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [195702978](#)

Vedtaksdato: 05.01.1957

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-625

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



KNAUSEN Borettslag

v/ OBOS avdeling Lambertseter
Langbølgen 9
1150 Oslo

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamlingen 11. mars 1964 og med senere vedtatte endringer, sist på ordinær generalforsamling 30. mai 2018.

1. INNLEDNING

1.1

Knausen Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier byggene. Borettslaget består av 335 leiligheter fordelt på 47 oppganger i 15 blokker.

1.2

Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i stand. Husleieinntektene må dekke alle utgifter som påføres borettslaget.

1.3

Det er andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. For å oppnå dette og for å skape best mulige forhold mellom de enkelte andelseiere, har en i denne "husorden" gitt enkle regler som er i hver enkelt andelseiers interesse å overholde.

1.4

Meldinger fra styret ved oppslag, rundskriv e.l. gjelder som tillegg til husordenen.

2. Almennelige ordensregler

2.1

Det skal ikke oppbevares søppel, avfall, hvitevarer, møbler og annet innbo i fellesarealer. Slike gjenstander skal plasseres i egen kjeller- eller loftsbod. Ved ekstraordinært behov for lagringsplass kan tillatelse gis av styret.

I trapperom eller kjellerganger skal det ikke settes sykler, ski, barnevogner og andre uvedkommende ting. Disse ting skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. All lek i trapperom, kjeller eller loft er forbudt. La ikke mindre barn være alene på loft eller kjeller. All lek, løping og bråking i trapperom, kjeller eller loft er forbudt.

2.2

Utgangsdørene skal være låst hele døgnet.

2.3

Kjeller- og loftsdoorer skal alltid være låst.

2.4

Alt felleslys skal være slukket når det ikke trengs. Bruk av bart lys i kjeller eller på loft er strengt forbudt.

2.5

Entredøren skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting.

2.6

Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjæmmende. Tøy må ikke ristes i trappegangen.

2.7

Det er alle andelseieres rett og plikt å verne om grøntanlegget med beplantninger. Kast ikke stein, papir og annet skrot på plenene.

2.8

Sykling på gressplen og annet grøntanlegg er forbudt. Fotballsparking henvises til området ved idrettsbanen, eller ballplassen i borettslaget.

2.9

All bruk av skytevåpen, herunder sprettert og pil og bue er strengt forbudt på lagets område.

2.10

Flaggstenger, markiser, utvendige persienner, blomsterkasser, skilter e.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret eller etter bestemmelser fattet av generalforsamlingen.

2.11

Bilparkering er forbudt på borettslagets område, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt. Reparasjoner av biler og motorsykler, når det medfører støy, oljesøl eller andre ulemper, er forbudt på lagets område.

Bilparkeringsplassen og garasjen skal ikke brukes til frasetting av "bilvrak" og annet søppel, ei heller møbler etc., men kun brukes til en andelseiers bil eller bil som disponeres av en andelseier. Om leieren ikke oppfyller disse forpliktelser, kan lagets styre etter §6 leieforholdets varighet i leiekontrakt for garasjer eller etter pkt 3 i leiekontrakt for parkeringsplasser beordre rydding for andelseiers regning, eller si opp kontrakten på en-måneders varsel fra den påfølgende måned.

2.12

Det er tillatt å holde dyr dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Søknad om dyrehold sendes til styret (skjema fås ved henvendelse til styret). Styret innhenter deretter uttalelser fra berørte naboer/aktuelle beboere/andelseiere, der disse

bes om å komme med eventuelle innvendinger. Disse uttalelsene er konfidensielle og er kun for styrets behandling av søknaden.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

2.13

Det er kun tillatt å grille på terrassen med elektrisk grill og gass grill.

2.14

Det er ikke tillatt å montere antenner/parabol eller annet utvendig utstyr slik at de synes utenfra eller endrer fasaden, uten styrets samtykke.

2.15

Det kan foretas innglassing av balkongen etter regler fattet på ekstraordinær generalforsamling 19.06.96. Dersom dette er aktuelt, kontakt styret.

2.16

Det er ikke tillatt å legge ut mat eller på noen måte gjøre mat tilgjengelig, med den hensikt å tiltrekke fugler og andre dyr. Forbudet omfatter mating fra leiligheter, herunder vinduer og balkonger, og alle øvrige fellesarealer.

3. Bestemmelser om ro i leilighetene

3.1

Andelseierne har plikt til å bruke leilighetens tekniske utstyr og apparater for øvrig på en slik måte at det ikke sjenerer naboene.

3.2

Skriking, roping, løping og smelling med dørene samt spilling av høy musikk slik at dette er til sjenanse for andre beboere skal ikke forekomme.
Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

3.3

Sang, høyløyd tale eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager.

3.4

Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

3.5

Det er forbudt å drive verkstedvirksomhet av noe slag i bygningene eller på lagets område.

3.6

Oppussing av leiligheter som medfører støy, er ikke tillatt mellom kl. 22.00 og kl. 08.00 og på lørdager etter kl. 17.00 samt på søn- og helligdager.

4. Renhold og søppel**4.1**

Søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppelhusene. Pakkene må ikke være for store. Plassering av søppelposer i trappeoppgangen, på balkongen, utenfor inngangsdøren til oppgangen eller utenfor søppelhusene er ikke tillatt.

4.2

Større søppel må fjernes av den enkelte leieboer, eller ved organisert fjerning av søppel.

Det er forbudt å plassere kasserte møbler, ødelagt sportsutstyr, emballasje, bygningsmateriell, malingspann o.l. ved søppelhusene.

4.3

Det er forbudt å kaste juletrær noe sted på lagets område uten anvisning av vaktmesteren.

4.4

Tørke- og luftebåsene skal nyttes etter de regler som er oppslått i vaskeriene.

4.5

Tørkeloftene nyttes etter avtale mellom andelseierne i oppgangen.

4.6

Kjellere og loft skal luftes godt når temperaturforholdene tillater det. Takluker kan brukes til dette. Gangvinduer skal som regel være lukket og åpnes bare for lufting ved behov.

4.7

Alle innredninger og alt utstyr i leiligheten må behandles forsiktig. Si fra til vaktmesteren om mangler en ikke selv kan greie.

5. Overlating av bruk

5.1

Overlating av bruk må godkjennes av styret.

5.2

Brukeren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.

5.3

Andelseierne plikter å orientere brukeren om borettslagets husordensregler. Andelseierne har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som brukeren påfører borettslaget eller dets medlemmer.

5.4

Tillatelse til overlating av bruk kan gis for inntil 3 år, men bare for ett år ad gangen.

5.5

Borettslaget kan avbryte en avtale om overlating av bruk ved mislighold av vedtekter, husordensregler eller leiekontrakt.

5.6

Utleie av enkeltrom skal meldes styret.

6. Vaktmester

6.1

Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for orden og renhold, og for å ha tilsyn med eiendommen.

6.2

Vaktmesteren skal påse at bygninger og friarealer holdes i god stand.

7. Bruk av fellesvaskeri

7.1

Vaskeriet skal forlates i den stand du ønsker å finne det. Enhver plikter å gjøre rent etter seg. Se for øvrig oppslag i vaskeriet.

7.2

Vaskeriene kan kun brukes i følgende tidsperioder:

Mandag til fredag:

- **kl 08.00 - kl 12.00**
- **kl 12.00 - kl 16.00**
- **kl 16.00 - kl 19.00 (tørketid til 20.00)**
- **kl 19.00 – kl 22.00 (tørketid til 23.00)**

Lørdag:

- **kl 08.00 - kl 11.00 (tørketid til kl 12.00)**
- **kl 11.00 - kl 14.00 (tørketid til kl 15.00)**
- **kl 14.00 - kl 17.00 (tørketid til kl 18.00)**

På søn- og helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.

Tøy må fjernes før neste vaskeperiode.

7.3

Vaskeriet skal brukes etter tur i henhold til valgt tid på tavle. Vaskerilåsen skal fjernes eller flyttes etter bruken av vaskeriet. Hver andelseier disponerer kun en lås som må ha leilighetsnummer ført på.

7.4

Lys skal slukkes, vinduer og dører skal lukkes og låses hver gang vaskeriet forlates.

7.5

Reglement for vaskeriene og informasjon om bruk av maskinene skal være tilgjengelig i vaskeriene.

7.6

Salg av vasketid (opplading av vaskekort) foregår hver 1. og 3. mandag i hver måned i styrerommet 18:00 – 18:30.

8. Ansvar**8.1**

Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.

8.2

Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet (jfr. husleielovens paragraf 20). Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.

8.3

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet. Andelseier er også ansvarlig for vedlikehold av brannutstyr.

9. Diverse**9.1**

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig. Styret ser seg ikke forpliktet til å behandle anonyme henvendelser.

9.2

Borettslaget skal gjennomføre alminnelig dugnad hver vår, dvs. alminnelig vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser.

9.3

Styret kan utover dette innkalle hele eller deler av borettslaget til dugnad på enkelte prosjekter.

9.4

Anlegging av private beplantninger må forelegges styret til godkjenning.

10. Endringer og tolkninger**10.1**

Endringer av husordensreglene kan bare foretas av generalforsamlingen med flertall. Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Tolkning kan ankes til generalforsamling.

10.2

Husordensreglene trer i kraft straks.



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 159
Knausen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Knausen 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 6. desember kl. 10:00 og lukker 11. desember kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/159>

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.

Annen viktig informasjon

Denne generalforsamlingen avholdes digitalt - men styret ønsker likevel å invitere til et fysisk beboermøte for de som ønsker å delta på dette i tillegg. Her vil OBOS prosjekt og Villvin Landskapsarkitekter presentere prosjekter, og det bli anledning til å stille spørsmål. Vi gjør oppmerksom på at dette møtet ikke er en del av generalforsamlingen, det skal derfor ikke avlegges stemmer på dette møtet.

Tid og sted: Lambertseter kirke, 2. desember kl. 18:30.

For analoge stemmesedler: Leveres i styrepostkassen i Radarveien 69 (Grendehuset).

VIKTIG INFORMASJON! Når det gjelder vedlikeholdsprosjekter har styret laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag". Dette dokumentet med vedlegg inneholder viktig informasjon, og det anbefales at dokumentet leses i sin helhet for å få en god oversikt over alle prosjekter og tiltakspakker. Vi gjør oppmerksom på at dokumentet også inneholder viktig informasjon om prosjekter som blir fremmet som informasjonssaker, og dermed ikke er en del av sak 5 til sak 8 i sakslisten nedenfor.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor
5. Nedgravde avfallscontainere
6. Sykkelhotell
7. Inngangspartier og oppganger
8. Garasjeanlegg (A-, B- og C-rekker)

Med vennlig hilsen,
Styret i Knausen 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

Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bjørn Ragnar Strand og Einar Bru er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **Tell AS – org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. Tell AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Tell AS som borettslagets nye revisor.

Sak 5

Nedgravde avfallscontainere

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Situasjon:

Dagens avfallsbeholdere:

- Nærmer seg slutten av teknisk levetid – flere beholdere har skader
- Medfører mye manuelt arbeid for vaktmester
- Benyttes også av naboer, uten enkel kontroll
- Kan ikke integreres i borettslagets nøkkelfrie system
- Standplasser bærer preg av slitasje og med ujevn grunn
- Er ikke tilpasset mulige fremtidige endringer i kommunens krav til kildesortering.

Hva er foreslått gjort:

Styret ønsker å gjøre borettslaget fremtidsrettet på avfall:

- Erstatte dagens løsninger med nedgravde avfallscontainere for kildesortering
- Adgang styres gjennom det nøkkelfrie systemet

- Løsningen tilpasses mulige fremtidige endringer i kommunens krav til kildesortering
- Bedre estetikk, mindre sjenerende avfall og mindre rotteplager
- Frigjort areal tilpasses tilliggende områder og til å etablere sykkelhotell ref egen sak nedenfor

VIKTIG INFORMASJON! Styret har laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument - se vedlegg "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag" under punkt 6.1 Nedgravde avfallscontainere. Illustrasjoner, plantegninger og oversiktskart ligger også vedlagt.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen stemmer FOR etablering av nedgravde avfallscontainere. Dersom saken ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil styret renovere dagens avfallsbeholdere/standplasser og videreføre nåværende løsning.

Forslag til vedtak

(Styrets innstilling) Erstatte dagens avfallsbeholdere med nedgravde løsninger som innlemmes i nøkkelfritt system.

Sak 6

Sykelhotell

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Situasjon:

I dag lagres sykkel, elsykler og elsparkesykler hovedsakelig i sykkelboder i kjeller. Det er farlig og ikke brannfaglig anbefalt å oppbevare og lade elsykkelbatterier i ubevoktede kjellerområder i boligblokker.

Hva er foreslått gjort:

I borettslagets utearealplan er det lagt opp til to sykkelhotell med ladeskap for sikker lading, vedlikeholdsstasjon for sykkelreparasjon og vask. Totalt antall sykkelplasser i hotellene anslås å bli 128. Tilgang styres via nøkkelfritt system.

Dagens sykkelboder i kjeller videreføres som areal for langtidslagring av manuelle sykler, vogner og lignende, med låser innlemmet i nøkkelfritt system.

VIKTIG INFORMASJON! Styret har laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument - se vedlegg "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag" under punkt 6.2 Sykkelhotell. Illustrasjoner, plantegninger og oversiktskart ligger også vedlagt.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen stemmer FOR å etablere to sykkelhotell med lademuligheter og integrere tilgang i nøkkelfritt system. Dersom saken ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil det ikke bli etablert sykkelhotell, det må innføres strengere restriksjoner på bruk av dagens sykkelboder.

Forslag til vedtak

(Styrets innstilling) Etablere to sykkelhotell med lademuligheter og integrere tilgang i nøkkelfritt system.

Sak 7

Inngangspartier og oppganger

Forslag fremmet av:

Styret

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Inngangspartiene og oppgangene fremstår i dag som slitte og uensartede:

- Ulike farger, gammel maling, og flere steder ujevne og umoderne overflater
- Mange forskjellige leilighetsdører med ulike bruntoner og ulik standard
- Synlig «kaos» av kabler fra sikringskap inn til leiligheter
- Gamle ringeklokker, lister og karmen med ulik utførelse
- Brannvernkontroll (Firesafe) har avdekket at:
 - Fellesdører til loft, kjeller og vaskerom ikke tilfredsstillt dagens brannkrav
 - 19 leilighetsdører ikke oppfyller krav til brannmotstand

Vedtektene legger ansvar på styret for å påse at dette bringes i orden. Ordningen der beboer selv har betalt for ny leilighetsdør har pågått over tid, men har gitt et ujevnt resultat.

Inngangsdørene til oppgangene er av eldre type, med økende problemer med å skaffe slidedeler. Enkelte dører har vist seg å ikke være mulig å utbedre fullt ut. Med stadig behov for utbedringer og tilpasninger, betyr dette uforholdsmessige store kostnader. Belegningsstein fra inngang til gangvei/asfalt er flere steder skadet.

Dagens postkasser kan ikke enkelt innlemmes i borettslagets nøkkelfrie system.

VIKTIG INFORMASJON! Styret har laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument - se vedlegg "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag" under punkt 4. Inngangspartier og oppganger.

Generalforsamlingen skal først ta stilling til saken:

(FOR) - Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger

(MOT) - Gjennomføre kun nødvendig vedlikehold

Generalforsamlingen skal deretter ta stilling til dørpumper:

(ALTERNATIV 1) - Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, *uten* dørautomatikk på alle oppgangsdører (monteres kun ved dokumentert behov)

(ALTERNATIV 2) Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, *med* dørautomatikk på alle oppgangsdører.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen stemmer:

FOR (SAKEN) gjennomføring av hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger

FOR (ALTERNATIV 1) dørautomatikk tas ikke med.

Dersom SAKEN ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil styret sette i gang med det som vurderes som nødvendig vedlikehold.

a)

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

- For Inngangspartier og oppganger
- Mot Inngangspartier og oppganger

b)

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

1. (Styrets innstilling) Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, uten dørautomatikk på alle oppgangsdører (monteres kun ved dokumentert behov).

2. Gjennomføre hele planen inkludert dørpumpe på alle oppgangsdører.

Sak 8

Garasjeanlegg (A-, B- og C-rekker)

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har i dag:

- A-rekkene (A1 og A2): 2 garasjerekker mot T-banen, totalt 56 plasser
- B-rekken: 1 garasjerekke i terreng mot RV 64/66, 20 plasser
- C-rekken: 5 garasjerom under blokkene, 10 plasser

Tilstandsrapportene fra OBOS Prosjekt og Multiconsult viser blant annet:

- Sviktende grunnmasser og setningskader, særlig ved A-rekkene nær T-banen
- Skader i fundamenter og bærevegger, sprekker og skjeve porter
- Råteskader og fuktskader på bygningsdelene
- På B-rekken: utbøyd bakvegg og høyt vann- og jordtrykk mot konstruksjonen
- På C-rekken: betongskader og kloridnivåer over anbefalte grenseverdier i bæresøyler under blokkene.

Fagrapportene konkluderer med at dagens anlegg har et sterkt behov for omfattende rehabilitering og at A-rekkene etter en faglig vurdering bør rives og bygges opp på nytt for å få en trygg og varig løsning.

Beliggenheten inntil T-banen innebærer også krav om dispensasjon og tillatelser etter jernbanelovgivningen. Styret, OBOS Prosjekt og arkitekt er i dialog med Sporveien. Vi har tro på at det finnes løsninger som gjør søknad om byggetillatelse mulig.

Dagens leiepriser for garasje dekker verken løpende vedlikehold eller den nødvendige hovedombyggingen.

VIKTIG INFORMASJON! Styret har laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument - se vedlegg "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag" under punkt 3. Garasjeanlegg (A-, B- og C-rekker).

Styrets innstilling

Styret ønsker at det stemmes MOT denne saken: borettslaget søker nødvendige tillatelser og bygger garasjer i A-rekkene, med parkeringsplasser som reserveløsning dersom tillatelser ikke oppnås. Å bygge parkeringsplasser er å anse som vesentlig endring og krever 2/3 flertall.

Dersom saken ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil borettslaget i stedet gjennomføre rehabilitering av garasjeanleggene der A-rekkene rives og bygges opp som nye garasjer, forutsatt nødvendige tillatelser. Dersom slik tillatelse ikke gis, etableres parkeringsplasser i A-rekkene, mens B- og C-rekken rehabiliteres som garasjer.

Forslag til vedtak

Borettslaget rehabiliterer B- og C-rekken som garasjer og etablerer åpne parkeringsplasser i A-rekkene.

Vedlegg

1. Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag.pdf
 2. nedgravd avfallssystem og sykkelhotell - plantegninger.pdf
 3. nedgravd avfallssystem og sykkelhotell - bilder.pdf
 4. økning av felleskostander.pdf
 5. økonomi prosjekter.pdf
 6. økonomi garasjeanlegg.pdf
 7. beregning per andel (fordelingsnøkkel).pdf
 8. presentasjon OBOS prosjekt.pdf
-

Fullstendig saksfremstilling: Større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag

1. Innledning

Styret har de siste årene fått mange innspill om behov for oppussing, vedlikehold og oppgradering av ulike deler av borettslaget. På generalforsamlingen våren 2025 varslet vi at vi ville komme tilbake med en samlet sak om flere større vedlikeholdsprosjekter.

For å sikre faglige vurderinger og realistiske kostnadsanslag har styret engasjert:

- OBOS Prosjekt til tilstandsvurderinger, anbefalinger og kostnadsoverslag
- Multiconsult til vurderinger av særlig garasjeanlegg og betongkonstruksjonen
- Villvin landskapsarkitekter til oppfølging av allerede vedtatt utearealplan

Styret har etter borettslagsloven fullmakt til å beslutte nødvendig vedlikehold. Flere av tiltakene som nå legges frem, er å regne som slikt nødvendig vedlikehold. Samtidig ser vi at når man først går inn med større arbeider, er det ofte økonomisk fornuftig å gjennomføre enkelte oppgraderinger samtidig, for å unngå dobbeltarbeid og unødvendige kostnader senere.

I denne saken gjør styret derfor to ting:

- 1) Informerer om det vi vurderer som helt nødvendig vedlikehold.
- 2) Ber generalforsamlingen ta stilling til enkelte oppgraderinger og veivalg, der styret mener det er lurt å gjøre mer nå for å spare kostnader på sikt og øke verdiene i borettslaget.

Som vedlegg følger oversikter over prosjektøkonomi, tegninger/illustrasjoner fra Villvin landskapsarkitekter, samt faglige presentasjoner fra OBOS Prosjekt.

2. Balkonger og fasader

2.1 Situasjon

Balkonger og fasader har et betydelig oppdemmet vedlikeholdsbehov:

- Maling og murpuss på balkonger har slitt og skadet overflate
- Trepanel og vinduer/dører mot den enkelte leilighet er stedvis værslitt og med råteskader
- Den malte sokkelen på fasadene har avskalling og skader
- Maling på utstikkere/gesimser har avskallinger

OBOS Prosjekt har gjennomført tilstandsvurdering og det er innhentet tilbud fra entreprenør.

2.2 Hva er planlagt utført

- Nedsliping og maling av alle synlige overflater på balkongene (unntatt gulv)
- Maling av trepanel og vinduer/dører på fasadene inn mot leilighetene, inkludert utskifting av råteskadd treverk
- Pussing og maling av den malte sokkelen på fasaden
- Pussing og maling av utstikkere/gesimser

Dette arbeidet er i hovedsak å regne som nødvendig vedlikehold.

2.3 Økonomi

Det er allerede gjennomført en anbudsrunde der fire entreprenører har gitt tilbud, og styret har etter en helhetsvurdering valgt å gå videre med Thorendahl AS. Total prosjektkostnad er anslått til kr 16,1 millioner.

Alle tiltak som skal gjennomføres vil føre til en økning i felleskostnadene på anslagsvis 4,9 % eller kr 258 i gjennomsnitt per leilighet per måned (for å beregne økningen av felleskostnadene knyttet til en spesifikk andel se vedlegg 6).

Prosjektkalkylen er utarbeidet av OBOS Prosjekt i henhold til innhentet tilbud, og med tillegg for uforutsette kostnader og kostnader knyttet til byggeledelse. Det er forutsatt at prosjektet finansieres i sin helhet ved opptak av lån og økning i fellesgjelden. Ved beregning av felleskostnadene er dagnes rentenivå lagt til grunn og lån med løpetid på 30 år. Se vedlegg 3 for alternative beregninger med annen løpetid og rentenivå.

2.4 Styrets vurdering og innstilling

Arbeidet på balkonger og fasader er i praksis uunngåelig for å sikre bygningsmassen og verdiene i borettslaget. Utsettelse vil gi økte skader og høyere kostnader senere.

Tiltakene gjennomføres som nødvendig vedlikehold og fremmes som informasjonssak for generalforsamlingen.

3. Garasjeanlegg (A-, B- og C-rekker)

3.1 Situasjon

Borettslaget har i dag:

- A-rekkene (A1 og A2): 2 garasjerekker mot T-banen, totalt 56 plasser
- B-rekken: 1 garasjerekke i terreng mot RV 64/66, 20 plasser
- C-rekken: 5 garasjerom under blokkene, 10 plasser

Tilstandsrapportene fra OBOS Prosjekt og Multiconsult viser blant annet:

- Sviktende grunnmasser og setningsskader, særlig ved A-rekkene nær T-banen
- Skader i fundamenter og bærevegger, sprekker og skjeve porter
- Råteskader og fuktskader på bygningsdelene
- På B-rekken: utbøyd bakvegg og høyt vann- og jordtrykk mot konstruksjonen
- På C-rekken: betongskader og kloridnivåer over anbefalte grenseverdier i bæresøylar under blokkene

Fagrapportene konkluderer med at dagens anlegg har et sterkt behov for omfattende rehabilitering og at A-rekkene etter en faglig vurdering bør rives og bygges opp på nytt for å få en trygg og varig løsning.

Beliggenheten inntil T-banen innebærer også krav om dispensasjon og tillatelser etter jernbanelovgivningen. Styret, OBOS Prosjekt og arkitekt er i dialog med Sporveien. Vi har tro på at det finnes løsninger som gjør søknad om byggetillatelse mulig.

Dagens leiepriser for garasje dekker verken løpende vedlikehold eller den nødvendige hovedombyggingen.

3.2 Prinsipper for finansiering og veivalg

Styret mener at garasjene i størst mulig grad bør være selvfinansierende gjennom leieinntekter. Samtidig finnes det en markedspris for hva det er realistisk å ta i leie for garasje og parkeringsplass i området.

- Vi legger til grunn at leieprisene etter utbygging justeres til nivå tilsvarende sammenlignbare borettslag og aktører i nrområdet.
- Inntekter fra leie skal så langt som mulig dekke renter og avdrag på den delen av lånet som kan henføres til garasjeanleggene.
- Eventuelle kostnader som ikke kan dekkes av dette, må dekkes av felleskostnadene – garasjene er et tilbud til alle beboere, med ventelister.

Noen borettslag har valgt å erstatte garasjer med åpne parkeringsplasser for å redusere anleggskostnaden. Styret har derfor bedt om utredning av to hovedalternativer.

3.3 Hva er planlagt utført

C-rekken (under blokkene):

- C-rekken må rehabiliteres uansett. Her er det både nødvendige tiltak på bærekonstruksjoner og behov for oppgradering av overflater.
- I begge alternativer videreføres C-rekken som garasjer.

B-rekken (mot RV 64/66):

- Fagfolk vurderer at deler av betongkonstruksjon og fundamenter kan gjenbrukes, mot omfattende betongutbedring og forbedret drenering.
- I begge alternativer beholder vi garasjeplasser her.

A-rekkene (mot T-banen):

- A-rekkene har størst skader og ligger nærmest T-banen. Faglig anbefaling er riving, utbedring av grunnforhold og bygging av nytt anlegg.
- Her står vi overfor et reelt veivalg: oppføre nye garasjebygg, eller etablere åpne parkeringsplasser.

3.4 Styrets vurdering

Styret har etter dialog med fagmiljøet kommet til at:

- Behovet for vedlikehold er omfattende - noe må gjøres nå
- Garasjer gir klart høyere og mer stabile leieinntekter enn åpne parkeringsplasser.
- Forskjellen i investeringskostnad mellom garasjer og parkeringsplasser spises i stor grad opp av lavere inntekter fra åpne plasser over tid.
- Dersom alle plasser ikke blir utleid internt, gir garasjer langt bedre mulighet for å leie ut eksternt til markedspris.
- Siden B- og C-rekkene uansett må være garasjer, blir den reelle besparelsen ved å velge parkeringsplasser i A-rekkene mindre enn det totalbeløpet kan gi inntrykk av.

Styret vurderer derfor det som økonomisk mest fornuftig å gjenoppbygge A-rekkene som garasjer, forutsatt at nødvendige tillatelser/byggetillatelser gis.

Dette er samlet sett å anse som nødvendig vedlikehold, men selve valget mellom garasje og parkeringsplass i A-rekkene ønsker vi at generalforsamlingen tar stilling til.

3.5 Økonomi

Det vil være en grense for hvor høy leieprisen på garasjer og parkeringsplasser kan være. Prosjektkalkylene for begge alternativene viser såpass høye investeringskostnader at leieinntekter fra garasjer og p-plasser ikke kan dekke finansieringskostnadene alene på kort sikt - deler av lånebetjeningen må nødvendigvis dekkes av borettslaget over felleskostnadene.

Per i dag er det kun utført en enkel analyse basert på et øyeblikksbilde for å sammenlikne alternativene. Analysen tar dermed ikke hensyn til inflasjon, og at det er rimelig å anta at leienivået kan øke i årene som kommer, samtidig som lånet med tiden vil spises opp av inflasjon. Med dette bakteppet er det grunn til å anta at tallene som presenteres her etter alt å dømme overvurderer den reelle belastningen som skyves over på felleskostnadene over garasjenes levetid.

Dersom det gjennomføres en rehabilitering av alle garasjerekkene (ref. punkt 3.6 styrets innstilling og forslag til vedtak – valg MOT), må felleskostnadene økes med anslagsvis 2,6% eller kr 136 i gjennomsnitt per leilighet per måned. Dersom B- og C-rekkene rehabiliteres og det etableres parkeringsplasser i A-rekkene (ref. punkt 3.6 styrets innstilling og forslag til vedtak – valg FOR), må felleskostnadene økes med anslagsvis 1,8% eller kr 94 i gjennomsnitt per leilighet per måned. I analysen er det for enkelhets skyld antatt et leienivå på ca kr 1 400 per måned for garasjer, ca kr 250 kr per måned for parkeringsplasser, rente på dagens nivå og lån med 30 års løpetid. Det vil som sagt være en grense for hvor høy leieprisen på garasjer og parkeringsplasser kan være, men vi mener at garasjer har større potensiale for en stabil inntekt som i størst mulig grad skåner fellesutgiftene.

3.6 Styrets innstilling og forslag til vedtak

Styret anbefaler at vi søker nødvendige tillatelser og bygger garasjer i A-rekkene, med parkeringsplasser som reserveløsning dersom tillatelser ikke oppnås. Å bygge parkeringsplasser er å anse som vesentlig endring og krever 2/3 flertall.

Valg:

(FOR) - Borettslaget rehabiliterer B- og C-rekken som garasjer og etablerer åpne parkeringsplasser i A-rekkene.

(MOT) - (Styrets innstilling) Borettslaget gjennomfører rehabilitering av garasjeanleggene der A-rekkene rives og bygges opp som nye garasjer, forutsatt nødvendige tillatelser. Dersom slik tillatelse ikke gis, etableres parkeringsplasser i A-rekkene, mens B- og C-rekken rehabiliteres som garasjer.

4. Inngangspartier og oppganger

4.1 Situasjon

Inngangspartiene og oppgangene fremstår i dag som slitte og uensartede:

- Ulike farger, gammel maling, og flere steder ujevne og umoderne overflater
- Mange forskjellige leilighetsdører med ulike bruntoner og ulik standard
- Synlig «kaos» av kabler fra sikringsskap inn til leiligheter
- Gamle ringeklokker, lister og karmen med ulik utførelse
- Brannvernkontroll (Firesafe) har avdekket at:
- Fellesdører til loft, kjeller og vaskerom ikke tilfredsstillende dagens brannkrav
- 19 leilighetsdører ikke oppfyller krav til brannmotstand

Vedtektene legger ansvar på styret for å påse at dette bringes i orden. Ordningen der beboer selv har betalt for ny leilighetsdør har pågått over tid, men har gitt et ujevnt resultat.

Inngangsdørene til oppgangene er av eldre type, med økende problemer med å skaffe slitedeler. Enkelte dører har vist seg å ikke være mulig å utbedre fullt ut. Med stadig behov for utbedringer og tilpasninger, betyr dette uforholdsmessige store kostnader. Belegningsstein fra inngang til gangvei/asfalt er flere steder skadet.

Dagens postkasser kan ikke enkelt innlemmes i borettslagets nøkkelfrie system.

4.2 Hva er planlagt utført

Oppganger:

- Maling/oppussing av vegger, tak og rekkverk i tidsriktige farger
- Helseparking av ujevne vegger der det trengs
- Etablering av enhetlige kabelkanaler fra sikringsskap til leilighet
- Rens og rehabilitering av dagens terrassotrapp/gulv
- Enhetlig listverk og foringer til felles dører, vinduer og leilighetsdører
- Lakking/maling av sikringsskap og gamle søppelsjaktluker
- Nye ringeklokker til leilighetsdørene
- Dører og nøkkelfritt system:
- Utskifting av alle fellesdører til loft, kjeller og vaskeri til dører som tilfredsstillende brannkrav, og som innlemmes i borettslagets nøkkelfrie system
- Utskifting av inngangsdører til oppgangene. Dørpumper monteres kun der det er behov, ikke generelt
- For 16 leilighetsdører som ikke oppfyller brannkrav, gjennomføres obligatorisk utskifting etter ordningen beskrevet under for å sikre likebehandling.

Leilighetsdører generelt:

- Styret ønsker å etablere én farge og ett uttrykk på leilighetsdørene ut mot oppgangen
- I pakken avsettes et beløp (kr 3 500,- pr. dør) til grundig maling av eksisterende dør i ny farge
- Beboere som ønsker ny dør nå, kan få rabatt tilsvarende malekostnaden, samt montering og listing inkludert i fellespakken nå. Pris gjennom felles innkjøp kan også slå gunstig ut.
- Kostnad for ny dør kan tilbys finansiert gjennom felles lån eller annen løsning per boenhet

Inngangspartier og uteareal nær inngang:

- Eksisterende fliser utenfor inngang fjernes, mur pusses slett
- Innganger til kjeller males
- Sorte heller utenfor inngangspartiene beholdes, men fuger og skader utbedres
- Belegningsstein fra innganger til asfalt/gangvei byttes til samme type som i vedtatt utearealplan, fremfor å bruke midler på å vedlikeholde gammel type stein

Postkasser:

- Dagens postkasser byttes ut med nye som kan innlemmes i det nøkkelfrie systemet. Hvis dette ikke gjøres nå, vil deler av arbeidet i oppgangene måtte gjøres om igjen senere.

4.3 Økonomi

Total prosjektkostnad for alle tiltak minus dørautomatikk er anslått til kr 33 610 000. Dersom alle tiltak gjennomføres (ref. punkt 4.4 styrets innstilling og valg – FOR saken og med ALTERNATIV 1), vil dette føre til en økning i felleskostnadene på anslagsvis 10,2%. Dette utgjør kr 538 i gjennomsnitt per leilighet per måned.

Total prosjektkostnad for dørautomatikk er anslått til kr 3 520 000. Dersom alle tiltak gjennomføres og det i tillegg monteres dørpumper på oppgangsdører (ref. punkt 4.4 styrets innstilling og valg – FOR saken og med ALTERNATIV 2), vil dette føre til en ytterligere økning i felleskostnadene på 1,1%, som betyr en total økning på anslagsvis 11,3%. Dette utgjør kr 594 i gjennomsnitt per leilighet per måned.

Total prosjektkostnad for tiltak som anses som nødvendig vedlikehold er kr 23 900 000. Nødvendig vedlikehold og som er tiltak som må gjennomføres uansett (ref. punkt 4.4 styrets innstilling og valg – MOT saken), vil medføre en økning i felleskostnadene på anslagsvis 7,3% eller kr 383 i gjennomsnitt per leilighet per måned.

Forskjellen mellom en gjennomføring av kun nødvendig vedlikehold og en gjennomføring av hele den utarbeidede planen som innebærer en full rehabilitering av trapperom og inngangspartier (minus dørautomatikk), er kr 155 i gjennomsnitt per leilighet per måned.

Denne merkostnaden må vurderes opp mot det som tilføres av merverdi som tilleggstiltakene og en full rehabilitering fører med seg i form av vesentlig bedre estetisk uttrykk og helhetsinntrykk.

Prosjektkalkylen er utarbeidet av OBOS Prosjekt på grunnlag av deres erfaring og etter beste evne, med tillegg for uforutsette kostnader og kostnader knyttet til byggeledelse. Det er antatt at prosjektene finansieres i sin helhet ved opptak av lån og økning i fellesgjelden. Ved beregning av felleskostnadene er dagnes rentenivå lagt til grunn og lån med løpetid på 30 år. Se vedlegg 6 for alternative beregninger med annen løpetid og rentenivå.

Det aller meste i dette prosjektet anses som nødvendig vedlikehold og lovpålagt brannteknisk oppgradering. Den mindre delen som er «ekstra» gjelder særlig:

- Enhetlige lister og utforinger for å oppnå et helhetlig uttrykk
- Nye postkasser tilpasset nøkkelfritt system
- Nye kabelkanaler og ringeklokker
- Maling/lakkering av sikringsskap og søppelsjaktører
- Bytte av belegningsstein til den nye typen fra utearealplanen
- Helseparking av ujevne vegger for å nullstille alle trapperom
- Fjerning av de hvite og brune flisene utenfor inngangsdørene.

Styret mener det vil være økonomisk ufornuftig å la være å ta med disse mindre oppgraderingene nå, når vi likevel skal inn og gjøre omfattende arbeid.

Når det gjelder dørpumper, mener styret at dette ikke bør monteres i alle oppganger, da det er kostbart og NAV uansett dekker behov for dørpumpe for beboere som har helsebehov i kortere eller lengre perioder.

4.4 Styrets innstilling og valg

Valg 1 (saken) for eller mot full rehabilitering:

(FOR) - (Styrets innstilling) Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger.

(MOT) – Gjennomføre kun nødvendig vedlikehold (uten de foreslåtte oppgraderingene)

Valg 2 med eller uten dørpumper (gjennomføres kun om styrets innstilling følges i Valg 1):

(ALTERNATIV 1) - (Styrets innstilling) Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, uten dørpumpe på alle oppgangsdører (monteres kun ved dokumentert behov).

(ALTERNATIV 2) – Gjennomføre hele den utarbeidede planen, med dørpumpe på alle oppgangsdører.

5. Bunnledninger – kloakk fra blokkene til hovednettet

5.1 Situasjon

Tilstandsvurderinger har avdekket elde og slitasje på flere bunn- og uttrekksledninger fra blokkene og ut til kommunalt nett. Dette har allerede betydning for blant annet rotteproblematikk i nærområdet.

5.2 Hva er planlagt utført

I tråd med faglige anbefalinger foreslås utskifting eller strømpereovering av de mest utsatte bunn- og uttrekksledningene.

5.3 Økonomi

Prosjektet er i en tidlig fase der kun kartlegging og vurdering av rørene er utført per i dag, og OBOS Prosjekt er i ferd med å utarbeide en kravspesifikasjon som skal brukes til å innhente tilbud. Etter vurderingene som er gjort, har OBOS prosjekt anslått at prosjektkostnaden vil ligge i intervallet fra kr 3 til kr 5 millioner. Dette betyr at prosjektet vil gi en økning i felleskostnadene mellom anslagsvis 0,9 % og 1,5%, eller mellom kr 48 og kr 80 i gjennomsnitt per leilighet per måned.

5.4 Styrets innstilling

Dette er klart nødvendig vedlikehold for å sikre vann- og avløpssystemet og redusere risiko for skader og rotteproblemer. Tiltaket fremmes som informasjonssak, med styrets beslutning om gjennomføring.

6. Uteområder

6.1 Nedgravde avfallscontainere

Situasjon

Dagens avfallsbeholdere:

- Nærmer seg slutten av teknisk levetid – flere beholdere har skader
- Medfører mye manuelt arbeid for vaktmester
- Benyttes også av naboer, uten enkel kontroll
- Kan ikke integreres i borettslagets nøkkelfrie system
- Standplasser bærer preg av slitasje og med ujevn grunn
- Er ikke tilpasset mulige fremtidige endringer i kommunens krav til kildesortering.

Hva er foreslått gjort

Styret ønsker å gjøre borettslaget fremtidsrettet på avfall:

- Erstatte dagens løsninger med nedgravde avfallscontainere for kildesortering
- Adgang styres gjennom det nøkkelfrie systemet
- Løsningen tilpasses mulige fremtidige endringer i kommunens krav til kildesortering
- Bedre estetikk, mindre sjenerende avfall og mindre rotteplager
- Frigjort areal tilpasses tilliggende områder og til å etablere sykkelhotell ref sak under punkt 6.2 nedenfor.

Standplassene for nedgravd avfallssystem kan ha andre lokasjoner enn tidligere. Plassering av standplasser er gjort for å tilfredsstille krav som er satt av renovasjonsetaten.

Se vedlegg 1 og 2 for illustrasjoner, plantegninger og oversiktskart.

Økonomi

Det er allerede gjennomført en tilbudsinnhenting der fire entreprenører ble invitert, hvorav tre valgte å gi tilbud. Styret har etter en helhetsvurdering valgt å gå videre med Vidar Østre AS. Tilbudet omfatter både etablering av nedgravd avfallssystem og sykkelhotell med tilhørende arbeider i grøntområdene.

Andelen av prosjektkostnaden som omfatter etablering av nedgravd avfallssystem med tilhørende arbeider, er anslått til kr 4,52 millioner. Dette betyr at marginalkostnaden til prosjektet utover det som anses som nødvendig vedlikehold er anslagsvis kr 2,72 millioner. Dersom tiltaket gjennomføres (ref. styrets innstilling nedenfor), vil dette isolert sett gi en økning i felleskostnadene på anslagsvis 0,8% eller kr 44 i gjennomsnitt per måned per leilighet (for å beregne økningen av felleskostnadene knyttet til en spesifikk andel - se vedlegg 6).

Dersom generalforsamlingen ikke ønsker å etablere nedgravd avfallssystem, må det uansett gjennomføres nødvendig vedlikehold av eksisterende standplasser og avfallsbeholdere. Det er utarbeidet en prosjektkalkyle som viser at dette har en kostnad på anslagsvis kr 1,8 millioner. Dette innebærer i så fall til en økning i felleskostnadene på anslagsvis 0,5% eller kr 29 i gjennomsnitt per måned per leilighet.

Prosjektkalkylen er utarbeidet i henhold til innhentet tilbud, og med tillegg for uforutsette kostnader og kostnader knyttet til byggeledelse. Det er forutsatt at prosjektene finansieres i sin helhet ved opptak av lån og økning i fellesgjelden. Ved beregning av felleskostnadene er dagnes rentenivå lagt til grunn og lån med løpetid på 30 år. Se vedlegg 3 for alternative beregninger med annen løpetid og rentenivå.

Styrets innstilling og valg

Valg:

(FOR) - (Styrets innstilling) Erstatte dagens avfallsbeholdere med nedgravde løsninger som innlemmes i nøkkelfritt system.

(MOT) – Videreføre dagens løsning (nødvendig vedlikehold utføres).

6.2 Sykkelhotell

Situasjon

I dag lagres sykkel, elsykler og elsparkesykler hovedsakelig i sykkelboder i kjeller. Det er farlig og ikke brannfaglig anbefalt å oppbevare eller lade elsykkelbatterier i ubevoktede kjellerområder i boligblokker.

Hva er foreslått gjort

I borettslagets utearealplan er det lagt opp til to sykkelhotell med ladeskap for sikker lading, vedlikeholdsstasjon for sykkelreparasjon og vask. Totalt antall sykkelplasser i hotellene anslås å bli 128. Tilgang styres via nøkkelfritt system.

Dagens sykkelboder i kjeller videreføres som areal for langtidslagring av manuelle sykler, vogner og lignende, med låser innlemmet i nøkkelfritt system.

Se vedlegg 1 og 2 for illustrasjoner, plantegninger og oversiktskart.

Økonomi

Det er allerede gjennomført en tilbudsinnhenting der fire entreprenører ble invitert, hvorav tre valgte å gi tilbud. Styret har etter en helhetsvurdering valgt å gå videre med Vidar Østre AS. Tilbudet omfatter både etablering av nedgravd avfallssystem og sykkelhotell med tilhørende arbeider i grøntområdene.

Andelen av prosjektkostnaden som omfatter etablering av sykkelhotell med tilhørende arbeider, er anslått til kr 4,61 millioner. Dersom tiltaket gjennomføres (ref. styrets innstilling nedenfor), vil dette vil gi en økning i felleskostnadene på anslagvis 1,4% eller kr 74 i gjennomsnitt per måned per leilighet (for å beregne økningen av felleskostnadene knyttet til en spesifikk andel - se vedlegg 6).

Prosjektkalkylen er utarbeidet i henhold til innhentet tilbud, og med tillegg for uforutsette kostnader og kostnader knyttet til byggeledelse. Det er forutsatt at prosjektene finansieres i sin helhet ved opptak av lån og økning i fellesgjelden. Ved beregning felleskostnadene er dagnes rentenivå lagt til grunn og lån med løpetid på 30 år. Se vedlegg 3 for alternative

beregninger med annen løpetid og rentenivå.

Å bygge sykkelhotell er å anse som vesentlig endring og krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling og valg

Valg:

(FOR) - (Styrets innstilling) Etablere to sykkelhotell med lademuligheter og integrere tilgang i nøkkelfritt system.

(MOT) - Ikke etablere sykkelhotell - strengere restriksjoner ved bruk av dagens bruk av sykkelboder utredes.

7. Det samlede økonomiske bildet

Siden saken som gjelder rehabilitering av garasjer i første rekke handler om et veivalg, og at det fortsatt er en del usikkerhet knyttet til hvordan inntekts- og kostnadsstrømmen vil se ut i fremtiden, inngår ikke garasjeprosjektet i tallene nedenfor. Under punkt 3 er garasjeprosjektets økonomi omtalt, der det vises til at prosjektet vil gi en økning i felleskostnadene. Denne økningen vil i så fall komme i tillegg til økningene som er omtalt her under punkt 7.

Dersom generalforsamlingen følger styrets innstilling i alle saker, betyr dette at alle prosjekter vil bli gjennomført i tiden som kommer foruten installering av dørautomatikk. Dette betyr i så fall at fellesgjelden vil øke med anslagsvis kr 190 600 i gjennomsnitt per leilighet. Videre vil dette medføre en økning i felleskostnadene på anslagsvis 19,4% eller kr 1022 per måned per leilighet.

Nødvendig vedlikehold må gjennomføres uansett og omfatter tiltak som vil øke fellesgjelden med anslagsvis kr 139 700 i gjennomsnitt per leilighet. Nødvendig vedlikehold vil medføre en økning i felleskostnadene på anslagsvis 14,3% eller kr 749 per måned per leilighet. Generalforsamlingen skal ta stilling til gjennomføringen av tiltakspakker utover nødvendig vedlikehold, som til sammen utgjør en økning i felleskostnadene på inntil 6,3% eller kr 329 per måned per leilighet.

Se vedlegg 3 *Økning av felleskostnader* for en totaloversikt over effekten de forskjellige tiltakspakkene har på felleskostnadene. Se vedlegg 4 *Økonomi prosjekter* for en oversikt over prosjekter og nøkkeltall.

I denne innkallingen er dagens rentenivå og lånefinansiering med 30 års løpetid lagt til grunn ved beregning av felleskostnadene. I rentemarkedet er det en forventning om at rentenivået skal ned i tiden som kommer. Norges Bank sin rentebane viser også en

forventing om rentenedgang de neste årene. Dette betyr i så fall at finansieringskostnadene etter alt å dømme vil ligge lavere enn det som ligger til grunn for beregningene i denne innkallingen. En rentenedgang vil ha en positiv effekt på felleskostnadene som ikke er tatt hensyn til i denne innkallingen. Se vedlegg 3 *Økning av felleskostnader* for en oversikt som viser hvordan endring i renter og løpetid kan påvirke nivået på felleskostnadene.

Anslag for økning i felleskostnader som kommer frem i denne innkallingen, viser virkningen prosjektene har i utgangspunktet rett etter prosjektets gjennomføring. Gitt uendret rentenivå, vil lånets verdi og realkostnad reduseres over tid i takt med inflasjon. Altså er det rimelig å anta at finansieringskostnadens relative andel av felleskostnadene vil avta med tiden.

Dersom alle tiltakspakker blir gjennomført (minus dørautomatikk), innebærer dette i så fall et vedlikeholdsmessig løft som også fanger opp de fleste større og nødvendige tiltak som vedlikeholdsplanen peker på og må utføres de nærmeste årene (utarbeidet av OBOS prosjekt i høst). Dermed er det er rimelig å anta at prosjektene vil redusere det antatte vedlikeholdsbehovet de nærmeste årene, og følgelig at uregelmessige økninger av vedlikeholdskostnadene unngås.

Foreløpig budsjett for 2026 indikerer at felleskostnadene bør økes med anslagsvis 3% for å sikre god og forsvarlig drift i 2026. Vær oppmerksom på at tallene som kommer frem i dette dokumentet med tilhørende vedlegg, kun innbefatter prosjektrelaterte kostnader og kommer i tillegg til økningen i driftsbudsjettet.

8. Fremtidige større prosjekter

Styret har fått utarbeidet en helhetlig vedlikeholdsplan for borettslaget. De fleste større og nødvendige tiltak som planen peker på, håndteres gjennom denne pakken.

Styret forventer ikke nye, store og kostnadsdrivende prosjekter de neste fem årene, forutsatt at denne pakken vedtas og gjennomføres.

Det neste sannsynlige større prosjektet er bytte av vinduer og balkongdører. Siden disse nå males og vedlikeholdes utvendig, anslås dette å ligge 8–15 år frem i tid. I mellomtiden vil enkeltvinduer og dører selvsagt kunne skiftes ved behov som ledd i løpende vedlikehold.

9. Avslutning

Styret har brukt mye tid og ressurser sammen med fagmiljøene for å sette sammen en helhetlig, langsiktig og økonomisk forsvarlig pakke for Knausen borettslag. Målet er:

- å nullstille etterslep på større vedlikehold
- å sikre bygningsmassens tekniske standard

- å øke verdien på leilighetene
- å gjøre borettslaget mer moderne, trygt og praktisk i bruk – blant annet gjennom ett samlet nøkkelfritt system og bedre løsninger for avfall, sykkel og fellesarealer

Flere av prosjektene kan også utløse ENØK-støtte eller andre tilskudd som ikke er fullt ut innarbeidet i dagens kostnadsbilder.

Styret mener at denne pakken vil sette Knausen borettslag i en god posisjon for mange år fremover, og anbefaler at generalforsamlingen stiller seg bak styrets innstillinger i de veivalgene som skal tas.





STANSPASS NR. 1
AVFALLSBRØNNER
 2 stk Restavfall
 2 stk papir
 1 stk delt beholder:
 - 50% matavfall
 - 50% glass/meta

Oppstillingsplass renovasjonsbil

Mål er angitt til senter eksisterende stolpe. Det er krav til 1 meter avstand mellom stolpe og avfallsbrønn.

Dersom stolpe flyttes 3,8 m mot sør, blir det en mer konsentrert løsning, og en unngår konflikt med VA-ledninger i grunnen. Løsninger til stolpen må uansett legges om. Det gir rom for en ekstra parkeringsplass.

VA-ledninger er lagt inn omtrentlig fra ledningsversikt i "UnderOslo". Det er krav om 2 meter avstand til ledninger ved gravning i grunnen. Dette må avklares.

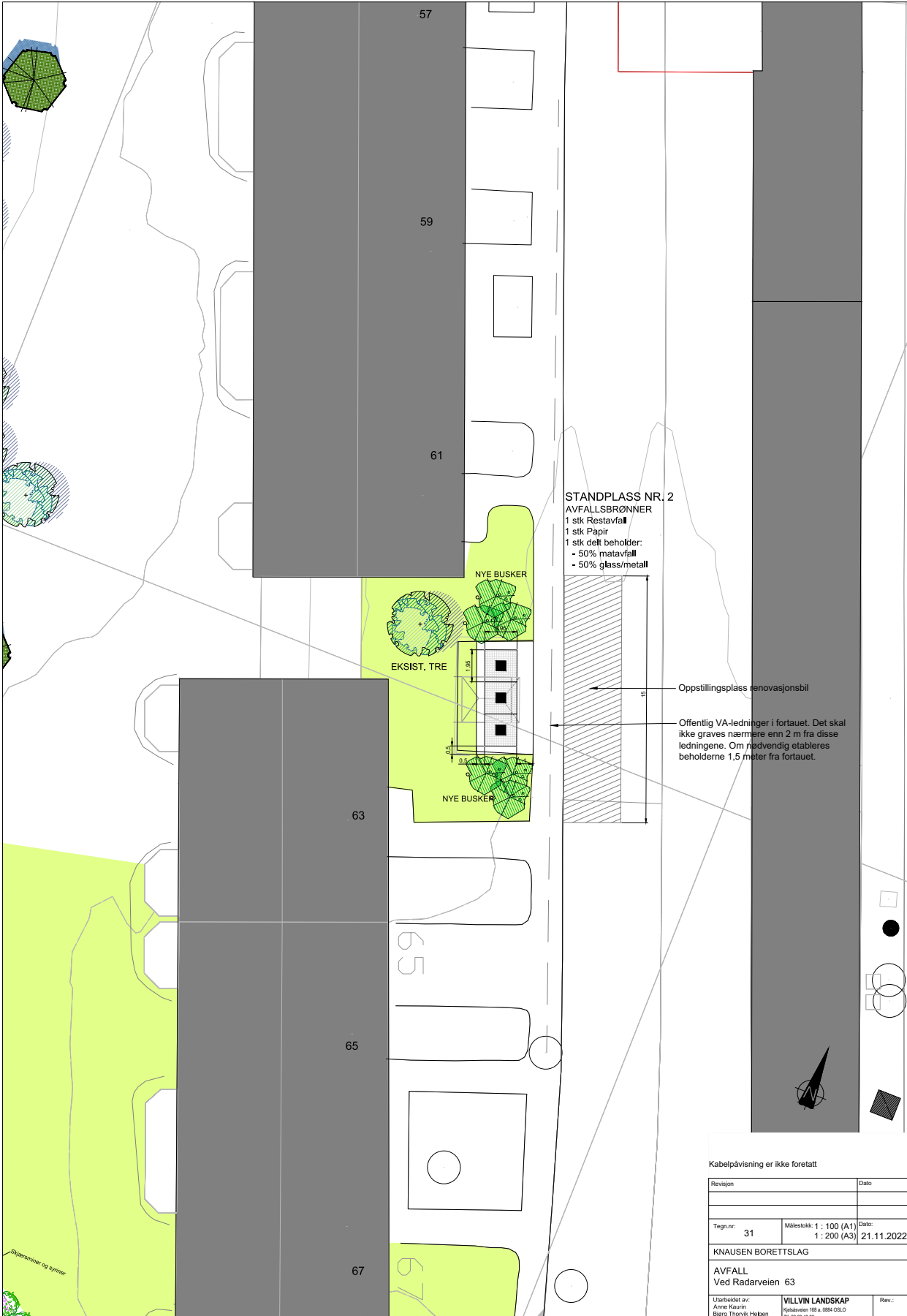
Her er det parkeringsplasser langs fortauet i dag. Bør det være åpnet for syklist ut mot veien, eller skal de benytte fortauet mellom innganger og sykkelparkeringen? Det blir uoversiktlig å sykle ut mellom parkerte bilder.

Det er plass til å utvide med 1,5 m ekstra om behov.

Høyder er omtrentlige og dette må kontrolleres på stedet.

Kabelpåvisning er ikke foretatt

Revisjon	Dato	
Tegn.nr:	Målestokk: 1 : 100 (A1) 1 : 200 (A3)	Dato: 21.11.2022
KNAUSEN BORETTLAS		
AVFALL OG SYKKELPARKERING Ved Radarveien 47		
Utarbeidet av: Arne Kaurin Bjerg Thonvik Holgen	VILLVIN LANDSKAP Kjelleren 10, 0384 OSLO Tlf 22 23 48 00	Rev.:



STANDPLASS NR. 2
AVFALLSBRØNNER
 1 stk Restavfall
 1 stk Papir
 1 stk delt beholder:
 - 50% matavfall
 - 50% glass/metall

Oppstillingsplass renovasjonsbil

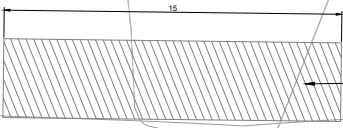
Offentlig VA-ledninger i fortauet. Det skal ikke graves nærmere enn 2 m fra disse ledningene. Om nødvendig etableres beholderne 1,5 meter fra fortauet.

Kabelpavising er ikke foretatt

Revisjon		Dato	
Tegn.nr:	Målestokk:	Dato:	
31	1 : 100 (A1) 1 : 200 (A3)	21.11.2022	
KNAUSEN BORETTLAG			
AVFALL Ved Radarveien 63			
Utarbeidet av: Anne Kaurin Bjerg Thonik Holten		VILLVIN LANDSKAP Kjelleren 10, 0384 OSLO Tlf 22 23 48 00	Rev.:



STANDPLASS NR. 3
AVFALLSBRØNNER
 1 1/2 stk Restavfall
 2 stk papir
 1/2 stk matavfall
 Glass og metall: Standplass nr. 2



Oppstillingsplass renovasjonsbil

163.5

NYE BUSKER

NYE BUSKER

EKSIST. TRE

EKSIST. TRE

EKSIST. BUSKER

EKSIST. TRE

46

44

42

GÅRDSROM ER IKKE
 FERDIG PROSJEKTERT

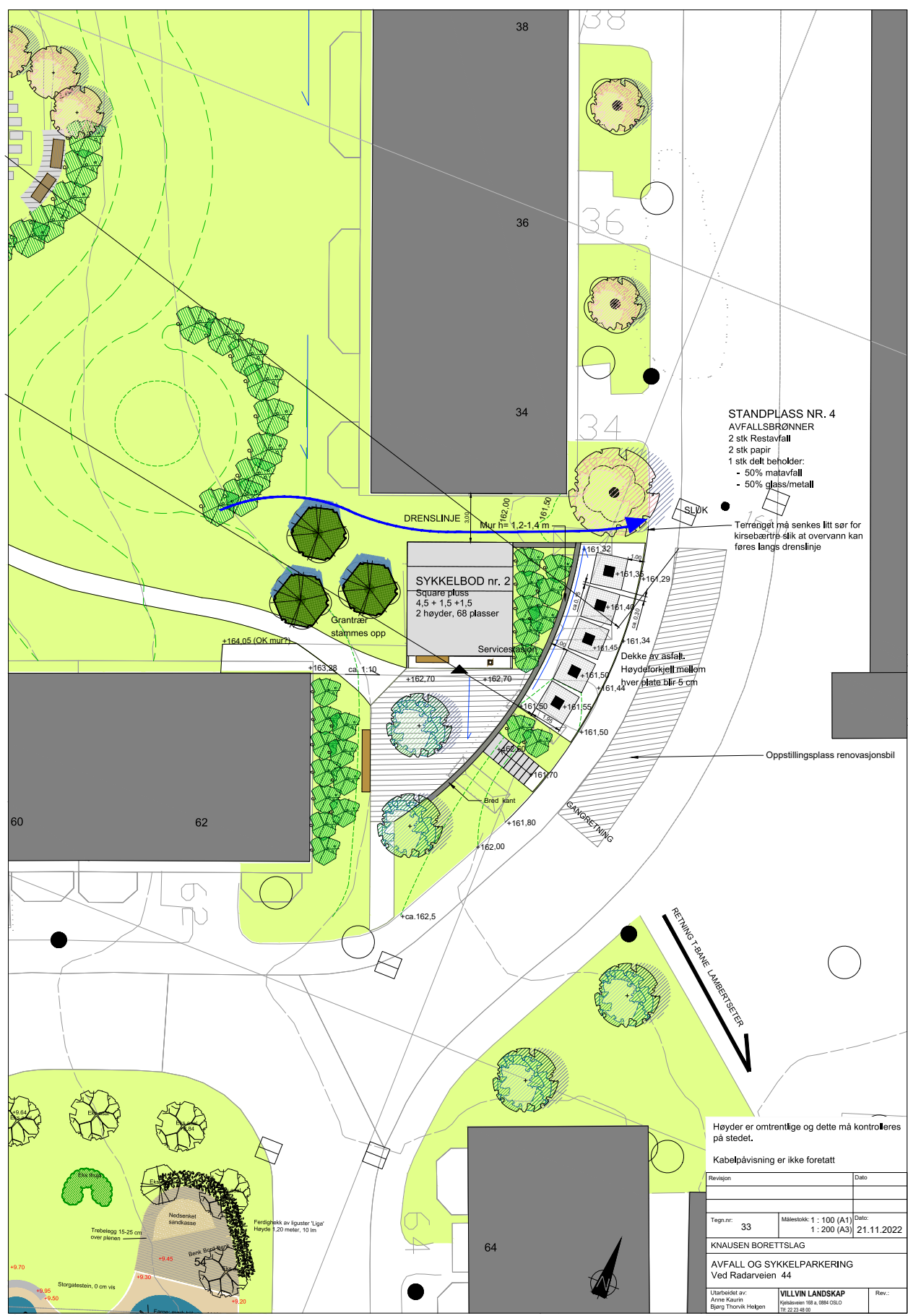
Kabelpavvisning er ikke foretatt

Revisjon	Dato
Tegn.nr: 32	Målestokk: 1 : 100 (A1) 1 : 200 (A3) Dato: 21.11.2022

KNAUSEN BORETTLAG

AVFALL
 Ved Radarveien 44

Utarbeidet av: Anne Kaurin Bjerg Thonik Holgen	VILLVIN LANDSKAP Kjelleren 18 A, 0854 OSLO Tlf 22 23 48 00	Rev.:
--	---	-----------



STANDPLASS NR. 4
AVFALLSBRØNNER
 2 stk Restavfall
 2 stk papir
 1 stk delt beholder:
 - 50% matavfall
 - 50% glass/metall

Terrenglet må senkes litt sør for kirsebærtre slik at overvann kan føres langs drenslinje

SYKKELBOD nr. 2
 Square pluss
 4,5 + 1,5 + 1,5
 2 høyder, 68 plasser

Dekke av asfalt.
 Høydeforskjell mellom hver plate blir 5 cm

Oppstillingsplass renovasjonsbil

Høyder er omtrentlige og dette må kontrolleres på stedet.

Kabelpåvisning er ikke foretatt

Revisjon	Dato
Tegn.nr: 33	Målestokk: 1 : 100 (A1) 1 : 200 (A3)
Dato: 21.11.2022	

KNAUSEN BORETTLAS
AVFALL OG SYKKELPARKERING
 Ved Radarveien 44

Utarbeidet av:
 Anne Kaurin
 Bjerg Thonvik Holten

VILLVIN LANDSKAP
 Kjøleveien 10 A, 0884 OSLO
 Tlf 22 23 41 00

Rev.:

Sykkelhotell Square Plus



<https://laudprodukter.no/produkt/sykkelparkering/sykkelhotell/sykkelhotell-square-plus/>



Sykkelstativer i 2 høyder – 2ParkUp
Ekstra låsesystem for feste av ramme.



BikeRepair extra+: 8
stk verktøy +
vandalisme sikker



LMS8-outdoor-
Padlock:
For hengelås

EnviroPac MAX 3



Bildet viser en standplass med fire beholdere.

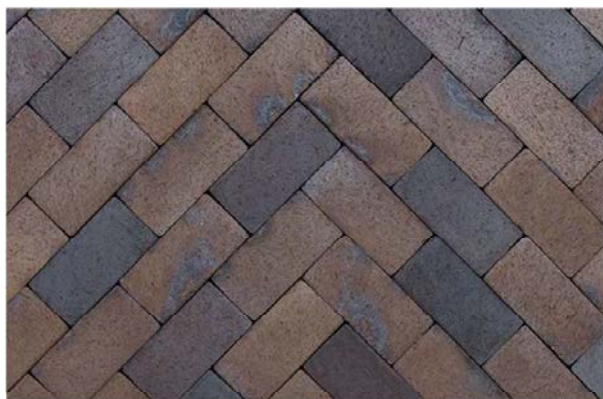


Dypoppsamlere har beholdere under bakkenivå.

MØBLERING OG DEKKER



Møbler fra VESTRE.



Marktegl Gotland fra ABC tegl. Gangarealer og plasser, alternativ ASAK Arena.
Valg av stein avklares med testing av fargeprøver

VEDLEGG 3

ØKNING AV FELLESKOSTNADER - OPPDELT ETTER TILTAKSPAKKER

OVERSIKT TILTAKSPAKKER - ØKNING FELLESKOSTNADER		kr*	%
Bunn- og uttrekksledninger (nødvendig vedlikehold)**	ikke til valg	80	1,5 %
Balkonger og fasader (nødvendig vedlikehold)	ikke til valg	258	4,9 %
Inngangspartier og oppganger (nødvendig vedlikehold)	ikke til valg	383	7,3 %
Rehabiliterer nåværende avfallssystem (nødvendig vedlikehold)	ikke til valg	29	0,5 %
Sum nødvendig vedlikehold		749	14,3 %
Nedgravde avfallssystem	punkt 6.1 - valg (FOR)	44	0,8 %
Sykkelhotell	punkt 6.2 - valg (FOR)	74	1,4 %
Inngangspartier og oppganger (ekstratiltak)	punkt 4 - valg 1 (FOR)	155	3,0 %
Inngangspartier og oppganger (dørautomatikk)	punkt 4 - valg 2 (MOT)	56	1,1 %
sum tilleggstiltak		329	6,3 %
TOTAL		1 078	20,5 %
TOTAL - uten dørautomatikk (ref styrets innstilling)		1 022	19,4 %

* økning i felleskostnader i gjennomsnitt per leilighet per måned

** antatt kostnadsøkning vil ligge i intervallet mellom 0,9% og 1,5% (kr 48 - kr 80 per måned)

ØKNING AV FELLESKOSTNADER VED ALTERNATIVE RENTESATSER OG LØPETIDER

Økning (kr)**	rente 3,99%	rente 4,49%	rente 4,99%*	rente 5,49%	rente 5,99%
løpetid 30 år*	909	965	1 022	1 081	1 141
løpetid 25 år	1 005	1 058	1 113	1 169	1 227
løpetid 20 år	1 154	1 205	1 257	483	1 310

** økning i felleskostnader i gjennomsnitt per leilighet per måned

Økning (%)	rente 3,99%	rente 4,49%	rente 4,99%*	rente 5,49%	rente 5,99%
løpetid 30 år*	17,3 %	18,4 %	19,4 %	20,6 %	21,7 %
løpetid 25 år	19,1 %	20,1 %	21,2 %	22,2 %	23,3 %
løpetid 20 år	22,0 %	22,9 %	23,9 %	9,2 %	24,9 %

* lån med rente 4,99% og løpetid 30 år er lagt til grunn i beregningene i innkallingen

VEDLEGG 4

PROSJEKT - ØKONOMI	total kostnad	økning fellesgjeld gj.snitt per leilighet	økning felleskostnader gj.snitt per leilighet (kr)	økning felleskostnader gj.snitt per leilighet (%)	sum nødvendig vedlikehold	økning felleskostnader per leilighet (kr)	økning felleskostnader per leilighet (%)
Balkonger og fasader (ref punkt 2)	16 100 000	48 060	258	4,9 %	16 100 000	258	4,9 %
entreprisestkostnader	13 955 242						
byggjedelse	420 000						
uforutsette kostnader, byggherreserve (12%)	1 725 029						
<i>nødvendig vedlikehold: vinduer, balkongdører, takutstikk, stålkonstruksjoner</i>	14 276 071						
Inngangspartier og oppganger (ref punkt 4)	33 610 000	100 328	538	10,2 %			
(a) alle tiltak (minus dørautomatikk)							
entreprisestkostnader	30 730 000						
byggjedelse (4%)	880 000						
byggmeldingsgebyr	60 000						
byggherreserve	250 000						
uforutsette kostnader (5,5%)	1 690 000						
(b) dørautomatikk	3 520 000	10 507	56	1,1 %			
entreprisestkostnader	3 500 000						
uforutsette kostnader (5,5%)	20 000						
<i>(c) nødvendige tiltak/vedlikehold</i>	23 898 790				23 900 000	383	7,3 %
Bunn- og uttreksledninger (ref punkt 5)	5 000 000	14 925	80	1,5 %	5 000 000	80	1,5 %
Uteområder (ref punkt 6)	4 519 000	13 490	72	1,4 %			
(a) nedgravd avfallsystem							
entreprisestkostnader	4 881 815						
byggjedelse, uforutsette kostnader (5%)	244 091						
midler fra miljøbankkonto (OBOS)	606 443						
(b) sykkehotell	4 615 000	13 776	74	1,4 %			
entreprisestkostnader	4 395 506						
byggjedelse, uforutsette kostnader (5%)	219 775						
<i>(c) nødvendig vedlikehold: rehabilitering eksisterende standplasser/holdere</i>	1 800 000				1 800 000	29	0,5 %
SUM	67 364 000	201 087	1 078	20,5 %	30 700 000	749	14,3 %

VEDLEGG 5

GARASJEANLEGG (ref punkt 3)	total kostnad	kostnad per p- plass	est. leiekostnad per p-plass (kr)	økning fellesgjeld per leilighet (kr)	økning felleskostnader per leilighet (kr)	økning felleskostnader per leilighet (%)
Rehabilitering av alle garasjerekker	31 160 000	362 326	1 413			
entreprisekostnader	22 900 000					
byggledelse	1 320 000					
byggmeldingsgebyr	80 000					
sha/hms Sporveien	100 000					
øvrige byggherrekostnader	80 000					
prisstigning 5% per år	2 100 000					
uforutsette kostnader	4 580 000					
Antatt markedsleie per garasje plass	1 413			25 373	136	2,6 %
Rehabilitering av B- og C-rekken - åpne parkeringsplasser A-rekken	16 360 000	190 233	1 412			
entreprisekostnader	12 110 000					
byggledelse	480 000					
byggmeldingsgebyr	60 000					
sha/hms Sporveien	100 000					
øvrige byggherrekostnader	80 000					
prisstigning 5% per år	1 110 000					
uforutsette kostnader (5,5%)	2 420 000					
Antatt leieinntekt p-plasser	250			17 463	94	1,8 %
Antatt markedsleie per garasje plass	1 412					

VEDLEGG 6

BEREGNING AV FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER PER ANDEL

Beregningsgrunnlaget for de forskjellige tiltakspakkene finner du i tabell 1 nedenfor. For å beregne anslått økning av fellesgjeld eller felleskostnad per måned for din andel, kan du bruke fordelingsnøkkelen til din leilighet i oversikten i tabell 2 nedenfor: andelene er sortert etter leilighetsnummer i kolonne 1 og med tilhørende fordelingsnøkkel i kolonne 2. Beregningsgrunnlaget for din andel multipliseres med fordelingsnøkkelen:

Økning i fellesgjeld = beregningsgrunnlag x fordelingsnøkkel

Økning i felleskostnad (per måned) = beregningsgrunnlag x fordelingsnøkkel

Tabell 1

TILTAKSPAKKE	beregn.gr.lag fellesgjeld	beregn.gr.lag felleskostnad
Bunn- og uttrekksledninger (nødvendig vedlikehold)	5 000 000	26 811
Balkonger og fasader (nødvendig vedlikehold)	16 100 000	86 330
Inngangspartier og oppganger (nødvendig vedlikehold)	23 900 000	128 154
Rehabiliterer nåværende avfallssystem (nødvendig vedlikehold)	1 800 000	9 652
Nedgravde avfallssystem	2 719 000	14 580
Sykkelhotell	4 615 000	24 746
Inngangspartier og oppganger (ekstratiltak)	9 710 000	52 066
Inngangspartier og oppganger (dørautomatikk)	3 520 000	18 875
Total	67 364 000	361 213

Tabell 2

leilighetsnummer	fordelingsnøkkelen	dagens felleskostnader
Leilighet 101	0,003590	6 322
Leilighet 102	0,002409	4 241
Leilighet 103	0,002940	5 177
Leilighet 104	0,002409	4 241
Leilighet 105	0,002940	5 177
Leilighet 106	0,002409	4 241
Leilighet 107	0,003038	5 349
Leilighet 108	0,002457	4 327
Leilighet 109	0,003038	5 349
Leilighet 110	0,002457	4 327
Leilighet 111	0,003038	5 349
Leilighet 112	0,003012	5 304
Leilighet 113	0,003084	5 431
Leilighet 114	0,002457	4 327
Leilighet 115	0,003084	5 431

leilighetsnummer	fordelingsnøkkelen	dagens felleskostnader
Leilighet 116	0,002457	4 327
Leilighet 117	0,003084	5 431
Leilighet 118	0,002457	4 327
Leilighet 119	0,002457	4 327
Leilighet 120	0,003084	5 431
Leilighet 121	0,002484	4 373
Leilighet 122	0,002484	4 373
Leilighet 123	0,002484	4 373
Leilighet 124	0,002484	4 373
Leilighet 125	0,003662	6 448
Leilighet 126	0,003012	5 304
Leilighet 127	0,003012	5 304
Leilighet 128	0,003012	5 304
Leilighet 129	0,003662	6 448
Leilighet 130	0,003012	5 304
Leilighet 131	0,003012	5 304
Leilighet 132	0,003012	5 304
Leilighet 133	0,003012	5 304
Leilighet 134	0,003012	5 304
Leilighet 135	0,003012	5 304
Leilighet 136	0,003012	5 304
Leilighet 137	0,003012	5 304
Leilighet 138	0,003662	6 448
Leilighet 139	0,003012	5 304
Leilighet 140	0,003012	5 304
Leilighet 141	0,003012	5 304
Leilighet 143	0,003012	5 304
Leilighet 144	0,003662	6 448
Leilighet 145	0,003012	5 304
Leilighet 146	0,002457	4 327
Leilighet 147	0,003012	5 304
Leilighet 148	0,002457	4 327
Leilighet 149	0,003012	5 304
Leilighet 150	0,002457	4 327
Leilighet 151	0,003012	5 304
Leilighet 152	0,002457	4 327
Leilighet 153	0,003301	5 813
Leilighet 154	0,002603	4 583
Leilighet 155	0,003229	5 686
Leilighet 156	0,002603	4 583
Leilighet 157	0,003229	5 686
Leilighet 158	0,002650	4 666
Leilighet 159	0,003807	6 703
Leilighet 160	0,002603	4 583
Leilighet 161	0,003229	5 686
Leilighet 162	0,002603	4 583
Leilighet 163	0,002650	4 666

leilighetsnummer	fordelingsnøkkelen	dagens felleskostnader
Leilighet 164	0,003229	5 686
Leilighet 165	0,002603	4 583
Leilighet 166	0,002603	4 583
Leilighet 167	0,002603	4 583
Leilighet 168	0,002603	4 583
Leilighet 169	0,002603	4 583
Leilighet 170	0,002603	4 583
Leilighet 171	0,002603	4 583
Leilighet 172	0,003229	5 686
Leilighet 173	0,003301	5 813
Leilighet 174	0,002603	4 583
Leilighet 175	0,003229	5 686
Leilighet 176	0,002603	4 583
Leilighet 177	0,003229	5 686
Leilighet 178	0,002650	4 666
Leilighet 179	0,002723	4 794
Leilighet 180	0,002650	4 666
Leilighet 181	0,002650	4 666
Leilighet 182	0,002723	4 794
Leilighet 183	0,003301	5 813
Leilighet 184	0,002650	4 666
Leilighet 185	0,003229	5 686
Leilighet 186	0,002650	4 666
Leilighet 187	0,003229	5 686
Leilighet 188	0,002650	4 666
Leilighet 189	0,002650	4 666
Leilighet 190	0,003301	5 813
Leilighet 191	0,002650	4 666
Leilighet 192	0,002603	4 583
Leilighet 193	0,002603	4 583
Leilighet 194	0,002650	4 666
Leilighet 201	0,003590	6 322
Leilighet 202	0,003012	5 304
Leilighet 203	0,003012	5 304
Leilighet 204	0,003012	5 304
Leilighet 205	0,003012	5 304
Leilighet 206	0,003012	5 304
Leilighet 207	0,003038	5 349
Leilighet 208	0,003038	5 349
Leilighet 209	0,003038	5 349
Leilighet 210	0,003038	5 349
Leilighet 211	0,003038	5 349
Leilighet 212	0,003615	6 365
Leilighet 213	0,003012	5 304
Leilighet 214	0,003084	5 431
Leilighet 215	0,003084	5 431
Leilighet 216	0,003084	5 431

leilighetsnummer	fordelingsnøkkelen	dagens felleskostnader
Leilighet 217	0,003084	5 431
Leilighet 218	0,003084	5 431
Leilighet 219	0,003084	5 431
Leilighet 220	0,003084	5 431
Leilighet 221	0,002484	4 373
Leilighet 222	0,002484	4 373
Leilighet 223	0,002484	4 373
Leilighet 224	0,002484	4 373
Leilighet 225	0,003662	6 448
Leilighet 226	0,003012	5 304
Leilighet 227	0,003012	5 304
Leilighet 228	0,003012	5 304
Leilighet 229	0,003662	6 448
Leilighet 230	0,003012	5 304
Leilighet 231	0,003012	5 304
Leilighet 232	0,003012	5 304
Leilighet 233	0,003012	5 304
Leilighet 234	0,003012	5 304
Leilighet 235	0,003012	5 304
Leilighet 236	0,003012	5 304
Leilighet 237	0,003012	5 304
Leilighet 238	0,003662	6 448
Leilighet 239	0,003012	5 304
Leilighet 240	0,003012	5 304
Leilighet 241	0,003012	5 304
Leilighet 242	0,003012	5 304
Leilighet 243	0,003012	5 304
Leilighet 244	0,003662	6 448
Leilighet 245	0,003012	5 304
Leilighet 246	0,003012	5 304
Leilighet 247	0,003012	5 304
Leilighet 248	0,003012	5 304
Leilighet 249	0,003012	5 304
Leilighet 250	0,003012	5 304
Leilighet 251	0,003012	5 304
Leilighet 252	0,003012	5 304
Leilighet 253	0,003301	5 813
Leilighet 254	0,003229	5 686
Leilighet 255	0,003229	5 686
Leilighet 256	0,003229	5 686
Leilighet 257	0,003229	5 686
Leilighet 258	0,003301	5 813
Leilighet 259	0,003807	6 703
Leilighet 260	0,003229	5 686
Leilighet 261	0,003229	5 686
Leilighet 262	0,003229	5 686
Leilighet 263	0,003229	5 686

leilighetsnummer	fordelingsnøkkelen	dagens felleskostnader
Leilighet 264	0,003301	5 813
Leilighet 265	0,003108	5 473
Leilighet 266	0,002603	4 583
Leilighet 267	0,003038	5 349
Leilighet 268	0,002603	4 583
Leilighet 269	0,003038	5 349
Leilighet 270	0,002603	4 583
Leilighet 271	0,003038	5 349
Leilighet 272	0,003229	5 686
Leilighet 273	0,003301	5 813
Leilighet 274	0,003229	5 686
Leilighet 275	0,003229	5 686
Leilighet 276	0,003229	5 686
Leilighet 277	0,003229	5 686
Leilighet 278	0,003301	5 813
Leilighet 279	0,002723	4 794
Leilighet 280	0,002650	4 666
Leilighet 281	0,002650	4 666
Leilighet 282	0,002723	4 794
Leilighet 283	0,003301	5 813
Leilighet 284	0,003229	5 686
Leilighet 285	0,003229	5 686
Leilighet 286	0,003229	5 686
Leilighet 287	0,003229	5 686
Leilighet 288	0,003229	5 686
Leilighet 289	0,003229	5 686
Leilighet 290	0,003301	5 813
Leilighet 291	0,002650	4 666
Leilighet 292	0,002603	4 583
Leilighet 293	0,002603	4 583
Leilighet 294	0,002650	4 666
Leilighet 301	0,003012	5 304
Leilighet 302	0,003012	5 304
Leilighet 303	0,003012	5 304
Leilighet 304	0,003012	5 304
Leilighet 305	0,003012	5 304
Leilighet 306	0,003012	5 304
Leilighet 307	0,003038	5 349
Leilighet 308	0,003038	5 349
Leilighet 309	0,003038	5 349
Leilighet 310	0,003038	5 349
Leilighet 311	0,003038	5 349
Leilighet 312	0,003038	5 349
Leilighet 313	0,003084	5 431
Leilighet 314	0,003084	5 431
Leilighet 315	0,003084	5 431
Leilighet 316	0,003084	5 431

leilighetsnummer	fordelingsnøkkelen	dagens felleskostnader
Leilighet 317	0,003084	5 431
Leilighet 318	0,003084	5 431
Leilighet 319	0,003084	5 431
Leilighet 320	0,003084	5 431
Leilighet 321	0,002484	4 373
Leilighet 322	0,002484	4 373
Leilighet 323	0,002484	4 373
Leilighet 324	0,002484	4 373
Leilighet 325	0,003662	6 448
Leilighet 326	0,003012	5 304
Leilighet 327	0,003012	5 304
Leilighet 328	0,003012	5 304
Leilighet 329	0,003662	6 448
Leilighet 330	0,003012	5 304
Leilighet 331	0,003012	5 304
Leilighet 332	0,003012	5 304
Leilighet 333	0,003012	5 304
Leilighet 334	0,003012	5 304
Leilighet 335	0,003012	5 304
Leilighet 336	0,003012	5 304
Leilighet 337	0,003012	5 304
Leilighet 338	0,003662	6 448
Leilighet 339	0,003012	5 304
Leilighet 340	0,003012	5 304
Leilighet 341	0,003012	5 304
Leilighet 342	0,003012	5 304
Leilighet 343	0,003012	5 304
Leilighet 344	0,003662	6 448
Leilighet 345	0,003012	5 304
Leilighet 346	0,003012	5 304
Leilighet 347	0,003012	5 304
Leilighet 348	0,003012	5 304
Leilighet 349	0,003012	5 304
Leilighet 350	0,003012	5 304
Leilighet 351	0,003012	5 304
Leilighet 352	0,003012	5 304
Leilighet 353	0,003301	5 813
Leilighet 354	0,003229	5 686
Leilighet 355	0,003229	5 686
Leilighet 356	0,003229	5 686
Leilighet 357	0,003229	5 686
Leilighet 358	0,003301	5 813
Leilighet 359	0,003807	6 703
Leilighet 360	0,003229	5 686
Leilighet 361	0,003229	5 686
Leilighet 362	0,003229	5 686
Leilighet 363	0,003229	5 686

leilighetsnummer	fordelingsnøkkelen	dagens felleskostnader
Leilighet 364	0,003301	5 813
Leilighet 365	0,003108	5 473
Leilighet 366	0,002603	4 583
Leilighet 367	0,003038	5 349
Leilighet 368	0,002603	4 583
Leilighet 369	0,003038	5 349
Leilighet 370	0,002603	4 583
Leilighet 371	0,003038	5 349
Leilighet 372	0,003229	5 686
Leilighet 373	0,003301	5 813
Leilighet 374	0,003229	5 686
Leilighet 375	0,003229	5 686
Leilighet 376	0,003229	5 686
Leilighet 377	0,003229	5 686
Leilighet 378	0,003301	5 813
Leilighet 379	0,002723	4 794
Leilighet 380	0,002650	4 666
Leilighet 381	0,002650	4 666
Leilighet 382	0,002723	4 794
Leilighet 383	0,003301	5 813
Leilighet 384	0,003229	5 686
Leilighet 385	0,003229	5 686
Leilighet 386	0,003229	5 686
Leilighet 387	0,003229	5 686
Leilighet 388	0,003229	5 686
Leilighet 389	0,003229	5 686
Leilighet 390	0,003301	5 813
Leilighet 391	0,002650	4 666
Leilighet 392	0,002603	4 583
Leilighet 393	0,002603	4 583
Leilighet 394	0,002650	4 666
Leilighet 425	0,003012	5 304
Leilighet 426	0,003012	5 304
Leilighet 427	0,003012	5 304
Leilighet 428	0,003012	5 304
Leilighet 429	0,003012	5 304
Leilighet 430	0,003012	5 304
Leilighet 431	0,003012	5 304
Leilighet 432	0,003012	5 304
Leilighet 433	0,003012	5 304
Leilighet 434	0,003012	5 304
Leilighet 435	0,003012	5 304
Leilighet 436	0,003012	5 304
Leilighet 437	0,003012	5 304
Leilighet 438	0,003012	5 304
Leilighet 439	0,003012	5 304
Leilighet 440	0,003012	5 304

leilighetsnummer	fordelingsnøkkelen	dagens felleskostnader
Leilighet 441	0,003012	5 304
Leilighet 442	0,003012	5 304
Leilighet 443	0,003012	5 304
Leilighet 444	0,003012	5 304
Leilighet 447	0,003012	5 304
Leilighet 448	0,003012	5 304
Leilighet 449	0,003012	5 304
Leilighet 450	0,003012	5 304
Leilighet 451	0,003012	5 304
Leilighet 452	0,003012	5 304
Leilighet 458	0,002120	3 733
Leilighet 459	0,003301	5 813
Leilighet 460	0,003229	5 686
Leilighet 461	0,003229	5 686
Leilighet 462	0,003229	5 686
Leilighet 463	0,003229	5 686
Leilighet 464	0,003301	5 813
Leilighet 465	0,003108	5 473
Leilighet 466	0,002603	4 583
Leilighet 467	0,003038	5 349
Leilighet 468	0,002603	4 583
Leilighet 469	0,003038	5 349
Leilighet 470	0,002603	4 583
Leilighet 471	0,003038	5 349
Leilighet 472	0,002650	4 666
Leilighet 473	0,002120	3 733
Leilighet 483	0,003301	5 813
Leilighet 484	0,003229	5 686
Leilighet 485	0,003229	5 686
Leilighet 486	0,003229	5 686
Leilighet 487	0,003229	5 686
Leilighet 488	0,003229	5 686
Leilighet 490	0,002120	3 733
Leilighet 491	0,002650	4 666
Leilighet 492	0,002603	4 583
Leilighet 493	0,002603	4 583
Leilighet 494	0,002650	4 666

Knausen Borettslag

Informasjonsmøte:

– Rehabilitering garasjer, oppussing av trapperom og vedlikehold av vinduer og balkonger m.m.

Av Kristoffer Erichsen, Mads J. Erlandsen og Josue Antony Pereyra



Agenda

- Garasjerekker – Tilstand, anbefalinger og estimater
- Trapperomsoppussing – Tilstand, anbefalinger og estimater
- Vedlikehold av vinduer og balkonger – Tilstand, anbefalinger og estimater



Garasjeplasser i dag

Borettslaget har i dag:

- 2 stk. garasjerekker mot T-bane, 56 p-plasser («A1- og A2-rekken»)
- 1 stk. garasjerekke i terreng mot RV 64 og 66, 20 p-plasser («B-rekken»)
- 5 stk. garasjerom under blokkene, 10 p-plasser («C-rekken»)



Garasjeplasser i dag

Tilstand:

- Sviktende grunnmasser (vibrasjoner, T-bane, utvasking?)
- Skader i fundamenter til garasjer
- Sprekker i fundamenter og bærevegger
- Skjeve porter
- Råteskader

Vurderinger er utført av Multiconsult og OBOS Prosjekt:

- 28.03.22 – OBOS Prosjekt - Tilstandsvurdering
- 29.11.22 – Multiconsult - Vurdering av fundamenter og dekker
- 13.12.22 – OBOS Prosjekt - Betongundersøkelse
- 06.01.23 – OBOS Prosjekt - Nærmere kartlegging av utomhus, elektro, betong, grunnforhold mv.



Garasjeplasser i dag

Uttalelser Multiconsult:

- **For A-rekkene:**

«[...] felt A er det registrert helning som tyder på setninger i bakre fundamenter, og en ringmur har knekt på midten. Det er ingen synlig armering i ringmuren eller på konstruksjonstegninger for noen av feltene. Samme garasje har et synkehull i fremre del. [...]»

- «[...] Det bemerkes at garasjerekkene ligger tett inntil t-banelinjene, og vil ved tiltak kreves å søke dispensasjon fra forbud mot å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje (Jf. Jernbaneloven § 10) [...]»



Bilde 2: 45mm sprekk i ringmur



Bilde 3: Sprekk i ringmur har forplantet seg opp i bærende vegg av porebetongblokker.



Bilder:

Fra rapport
Multiconsult og OBOS
Prosjekt

Garasjeplasser i dag

Uttalelser Multiconsult:

- **For A-rekkene:**

«[...] felt A er det registrert helning som tyder på setninger i bakre fundamenter, og en ringmur har knekt på midten. Det er ingen synlig armering i ringmuren eller på konstruksjonstegninger for noen av feltene. Samme garasje har et synkehull i fremre del. [...]»

- «[...] Det bemerkes at garasjerekkene ligger tett inntil t-banelinjene, og vil ved tiltak kreves å søke dispensasjon fra forbud mot å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje (Jf. Jernbaneloven § 10) [...]»



Bilde 4: Synkehull under asfalt inntil ringmur med dybde ca. 19 cm

Bilde: Multiconsult

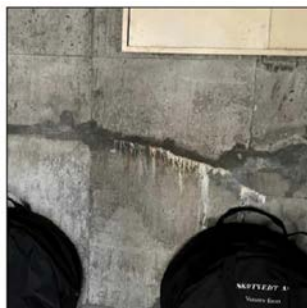


Garasjeplasser i dag

Uttalelser Multiconsult:

- **For B-rekken:**

«[...]Garasjer tilhørende felt B har registrert svikt, med utbøying, i støpt bakvegg som gir etter for jordtrykk. Samtlige garasjeplasser er ikke tilpasset dagens plassbehov, som begrenses av eksisterende fundamenter mellom hver garasjeplass[...]



Bilde 5: Riss med saltutslag i bakvegg



Bilde 6: Forvitret betong og løst tilslag

Bilde: Multiconsult



Garasje plasser i dag

Uttalelser Multiconsult:

- **For B-rekken:**

«[...]Garasjer tilhørende felt B har registrert svikt, med utbøying, i støpt bakvegg som gir etter for jordtrykk. Samtlige garasjeplasser er ikke tilpasset dagens plassbehov, som begrenses av eksisterende fundamenter mellom hver garasjeplass[...]



Bilde 7: Tydelig svikt i bakre betongvegg. Veggens overkant og underkant mot massene markert i rødt viser innsving. Garasjerekke felt B

Bilde: Multiconsult



Garasjeplasser i dag

Uttalelser OBOS Prosjekt:

- **For B-rekken:**

«[...] Betongrapporten, Multiconsults rapport og notat (28.11.22) fra OBOS Prosjekt viser til riss, sprekker, høyt vann- og jordtrykk som er gjeldende forhold for garasjen. Dette gjelder spesielt bakre langvegg nærmest Radarveien 66 og 68. Bakre vegg har en utbøying, som trolig kan relateres til det høye vann- og jordtrykket, som er utdypet i notat (28.11.22) og betongrapport. Det er, igjennom betongundersøkelser og tegningsgrunnlag, avdekket at betongveggene ikke inneholder armering, som i kombinasjon med høyt vann- og jordtrykk, kan ha forårsaket utbøying av bakre vegg. Det høye vanntrykket er også synlig i form av saltutslag, som følge av fuktinnsig igjennom betongen [...]



Bilde: OBOS Prosjekt



Garasjeplasser i dag

Uttalelser OBOS Prosjekt:

- **For C-rekken:**

«[...] Kloridanalysene viser til verdier over kritiske grenseverdier etter Norsk Standard «NS 3420». Verdiene er spesielt høy i garasjetype C sine støttesøyler, som antas støtter overliggende takutstikk og fasadens teglforblending. Også betongrapportens bildevedlegg viser til store skader, med delaminering av søylenes betongkonstruksjon[...]



Bilde: OBOS Prosjekt



Garasjeplasser i dag

Uttalelser OBOS Prosjekt:

- **For C-rekken:**

«[...] Kloridanalysene viser til verdier over kritiske grenseverdier etter Norsk Standard «NS 3420». Verdiene er spesielt høy i garasjetype C sine støttesøyler, som antas støtter overliggende takutstikk og fasadens teglforblending. Også betongrapportens bildevedlegg viser til store skader, med delaminering av søylenes betongkonstruksjon[...]



Bilde: OBOS Prosjekt



Anbefalinger for tiltak på dagens garasjerekker

Multiconsult:

A-rekkene:

Rehabilitering av fundamenter og dekke vurderes som mer omfattende enn full rivning.

Anbefalt tiltak:

- Komplette rivning av eksisterende konstruksjon.
- Oppgraving og opparbeiding av masser.
- Etablering av nye fundamenter med støpt gulv på grunn.

B-rekken:

Betongveggen og fundamentene kan trolig gjenbrukes, forutsetter:

- Rehabilitering av betong.
- Utskifting av drenering og masser bak konstruksjonen.

OBOS Prosjekt:

A-rekkene:

- Svikt i grunn og mangelfulle grunnforhold.
- Sprekker i uarmert grunnmur og skjevheter i konstruksjon/garasjeport.
- Stedvise fuktskader på panel, og avskalling av maling.
→ Samlet vurdering: Sterkt behov for full reetablering av garasjerekkene.

B-rekken:

- Redusere jordtrykk ved terrengendring og forbedret drenering.
- Utbedre betongvegg (innside og utside), evt. karbonforsterkning.
- Vurdere nytt tak og større garasjeportåpninger.

C-Rekken:

- Tiltak for å stoppe skade på støttesøyler mellom garasjeportene (jf. betongrapport).
- Mindre vedlikehold av overflater + nye garasjeporter



Anbefalinger for tiltak på dagens garasjerekker

Oppsummert anbefaling fra Multiconsult og OBOS Prosjekt:

A-rekkene:

- Riving, utbedring av grunn og oppføring av nye garasjerekker

B-rekken og C-rekken:

- Delvis riving, større rehabilitering, betongutbedring, drenering og vedlikehold



Alternativer til tiltak og estimert kostnad garasjer

Alternativ 1:

- Rehabilitering av A1, A2, B og C-garasjerekker

Alternativ 2:

- Rehabilitering av B og C-rekken og parkeringsplasser på A1 og A2-rekkene.

Alternativ 1 og 2 forutsetter nødvendige tillatelser fra Sporveien og Plan- og Bygningsetaten.

Estimat for Alternativ 1:

- Forventet økning felleskostnader pr. leilighet (snitt), nødvendig vedlikehold:
2,6 %

Estimat for alternativ 2:

- Forventet økning felleskostnader pr. leilighet (snitt), nødvendig vedlikehold + alternativ løsning:
1,8 %

Styret har laget oversikt med snittberegning forventet økning fellesgjeld, som oppgitt ovenfor. For innsikt i eksakt forventet økning for din andel, se vedlegg til innkalling



Oppussing trapperom



Trapperom og inngangspartier i dag

Tilstand:

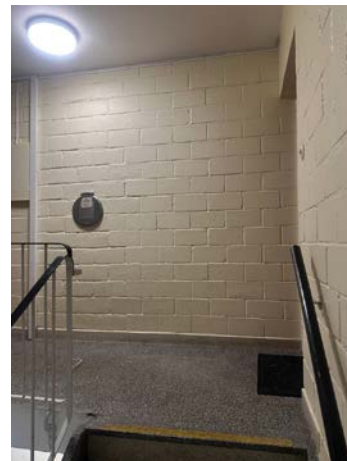
- Nye inngangsdører med porttelefon i 1985
- Maling av alle trappeoppganger i 1994
- Nye postkasser i 1999
- Nytt porttelefonanlegg i 2003
- «Noe» oppussing av trappeoppganger i 2008
- Nye LED-lamper i fellesarealer i 2022
- Våtromsrehabilitering i 2020-2022 (sikringsskap)
- Nytt porttelefonanlegg og adgangssystem i 2024/2025



Tiltak for trapperom

Vegger, tak og gulv:

- Maling av vegger og tak, helsparkel.
- Maling av rekkverk og håndløper
- Rehab og rens av terrassogulv
- Listverk og foringer til dører/vinduer
- Postkasser
- Sikringsskap og søppelsjakter



Tiltak for trapperom



Vedlegg 8

62 av 80

presentasjon OBOS prosjekt.pdf

Tiltak for trapperom

Elektro:

- Kabelkanaler
- Ringeklokker
- Gjenbruk av belysning
- (elektronikk til dørautomatikk)



Tiltak for trapperom

Dører:

- Leilighetsdører (*)
- Dører i fellesarealer
- Hovedinngangsdører
- (dørautomatikk)

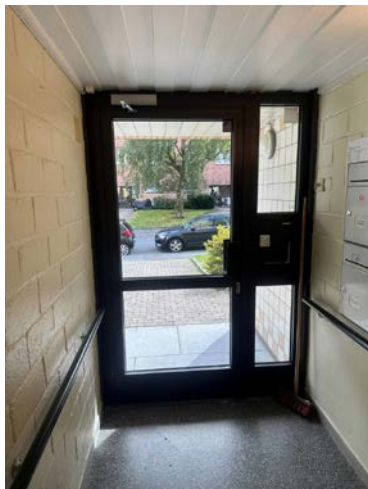
* 19 stk. leilighetsdører må skiftes på grunn av brannkrav



Tiltak for trapperom



Vedlegg 8



65 av 80



presentasjon OBOS prosjekt.pdf

Anbefalinger for inngangsparti

Inngangspartier:

- Rive fliser
- Muring og pussing
- Reparasjon av murpuss
- Reparasjon av utvendige heller (sorte)
- Utskifting av belegningsstein



Alternativer til tiltak og estimert kostnad trapperom

Alternativ 1:

- Rehabilitering av trapperom
 - Vegger, tak og gulv
 - Elektro
 - Dører
 - Inngangspartier

Alternativ 2:

- Alternativ 1 + dørautomatikk for hovedinngangsdører

Estimat for Alternativ 1:

Forventet økning felleskostnader pr. leilighet (snitt), nødvendig vedlikehold:
10,2 %

Estimat for Alternativ 2:

- Forventet økning felleskostnader pr. leilighet (snitt), nødvendig vedlikehold + tillegg:
11,3 %

Styret har laget oversikt med snittberegning forventet økning fellesgjeld, som oppgitt ovenfor. For innsikt i eksakt forventet økning for din andel, se vedlegg til innkalling



Vedlikehold av vinduer og balkonger m.m.



Balkonger og vinduer i dag

Tilstand:

- Vinduer fra 1988
- Balkonger fra 1994

- Utvendig overflatebehandling i 2008

Utvendig overflatebehandling av vinduer og sålbenkbeslag, vask av balkonger, maling av balkongrekkverk og deler av fronter/blomsterkasse på balkong.



Tiltak for balkonger

Rekkverk, blomsterkasser, stål:

- Vask/rens av balkonger
- Maling av rekkverk og stålkonstruksjon
- Ombygging av balkongtak





Vedlegg 8

71 av 80

presentasjon OBOS prosjekt.pdf

Tiltak for vinduer og takutstikk

Vinduer:

- Forbehandling og maling av vinduer
- Forbehandling og maling av takutstikk.
- Overflatebehandling av sålebenkbeslag





Vedlegg 8

73 av 80

presentasjon OBOS prosjekt.pdf

Tiltak på andre bygningsdeler

Trepanel balkonger og sokkel:

- Vask og rens
- Ny maling



Kostnader for tiltak

Nødvendige tiltak:

- Maling av vinduer og takutstikk
- Overflatebehandling av balkonger
- Omlegging av tak
- Maling av sokkel
- Maling av trepanel på balkonger

Kostnad entreprenør for nødvendig vedlikehold: ca. Kr 13,9 MNOK

- Ca. 12 % «prosjektbuffer» kommer i tillegg.



Kostnader for tiltak

Vedlikehold av vinduer og balkonger m.m.

- Forventet økning felleskostnader pr. leilighet (snitt), nødvendig vedlikehold:
5,0 %

For innsikt i eksakt forventet økning for din andel, se vedlegg til innkalling



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.12.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 11.12.25

Selskapsnummer: 159 Selskapsnavn: Knausen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christine Kirkhorn er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Bjørn Ragnar Strand og Einar Bru er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger Tell AS som borettslagets nye revisor.

- For
 Mot

Sak 5 Nedgravde avfallscontainere

(Styrets innstilling) Erstatte dagens avfallsbeholdere med nedgravde løsninger som innlemmes i nøkkelfritt system.

- For
 Mot

Sak 6 Sykkelhotell

(Styrets innstilling) Etablere to sykkelhotell med lademuligheter og integrere tilgang i nøkkelfritt system.

- For
 Mot

Sak 7 Inngangspartier og oppganger

a)

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

- For inngangspartier og oppganger
 Mot inngangspartier og oppganger

b)

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

- (Styrets innstilling) Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, uten dørautomatikk på alle oppgangsdører (monteres kun ved dokumentert behov).
 Gjennomføre hele planen inkludert dørpumpe på alle oppgangsdører.

Sak 8 Garasjeanlegg (A-, B- og C-rekker)

Borettslaget rehabiliterer B- og C-rekken som garasjer og etablerer åpne parkeringsplasser i A-rekkene.

- For
 Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for Knausen Borettslag

Organisasjonsnummer: 947963430

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. desember kl. 10:00 til 11. desember kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 185.

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:

Christine Kirkhorn er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 138

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 46

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Bjørn Ragnar Strand og Einar Bru er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 137

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 48

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: 140

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 44

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av ny revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **Tell AS – org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. Tell AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Tell AS som borettslagets nye revisor.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **136**

Antall stemmer mot vedtaket: **3**

Antall blanke stemmer: **46**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Nedgravde avfallscontainere

Fremmet av: Styret

Situasjon:

Dagens avfallsbeholdere:

- Nærmer seg slutten av teknisk levetid – flere beholdere har skader
- Medfører mye manuelt arbeid for vaktmester
- Benyttes også av naboer, uten enkel kontroll
- Kan ikke integreres i borettslagets nøkkelfrie system
- Standplasser bærer preg av slitasje og med ujevn grunn
- Er ikke tilpasset mulige fremtidige endringer i kommunens krav til kildesortering.

Hva er foreslått gjort:

Styret ønsker å gjøre borettslaget fremtidsrettet på avfall:

- Erstatte dagens løsninger med nedgravde avfallscontainere for kildesortering
- Adgang styres gjennom det nøkkelfrie systemet
- Løsningen tilpasses mulige fremtidige endringer i kommunens krav til kildesortering

- Bedre estetikk, mindre sjenerende avfall og mindre rotteplager
- Frigjort areal tilpasses tilliggende områder og til å etablere sykkelhotell ref egen sak nedenfor

VIKTIG INFORMASJON! Styret har laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument - se vedlegg "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag" under punkt 6.1 Nedgravde avfallscontainere. Illustrasjoner, plantegninger og oversiktskart ligger også vedlagt.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen stemmer FOR etablering av nedgravde avfallscontainere. Dersom saken ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil styret renovere dagens avfallsbeholdere/standplasser og videreføre nåværende løsning.

Forslag til vedtak:

(Styrets innstilling) Erstatte dagens avfallsbeholdere med nedgravde løsninger som innlemmes i nøkkelfritt system.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 115

Antall stemmer mot vedtaket: 39

Antall blanke stemmer: 31

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Sykkelhotell

Fremmet av: Styret

Situasjon:

I dag lagres sykkel, elsykler og elsparkesykler hovedsakelig i sykkelboder i kjeller. Det er farlig og ikke brannfaglig anbefalt å oppbevare og lade elsykkelbatterier i ubevoktede kjellerområder i boligblokker.

Hva er foreslått gjort:

I borettslagets utearealplan er det lagt opp til to sykkelhotell med ladeskap for sikker lading, vedlikeholdsstasjon for sykkelreparasjon og vask. Totalt antall sykkelplasser i hotellene anslås å bli 128. Tilgang styres via nøkkelfritt system.

Dagens sykkelboder i kjeller videreføres som areal for langtidslagring av manuelle sykler, vogner og lignende, med låser innlemmet i nøkkelfritt system.

VIKTIG INFORMASJON! Styret har laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument - se vedlegg "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag" under punkt 6.2 Sykkelhotell. Illustrasjoner, plantegninger og oversiktskart ligger også vedlagt.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen stemmer FOR å etablere to sykkelhotell med lademuligheter og integrere tilgang i nøkkelfritt system. Dersom saken ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil det ikke bli etablert sykkelhotell, det må innføres strengere restriksjoner på bruk av dagens sykkelboder.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 97

Antall blanke stemmer: 30

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Inngangspartier og oppganger

Fremmet av: Styret

Inngangspartiene og oppgangene fremstår i dag som slitte og uensartede:

- Ulike farger, gammel maling, og flere steder ujevne og umoderne overflater
- Mange forskjellige leilighetsdører med ulike bruntoner og ulik standard
- Synlig «kaos» av kabler fra sikringsskap inn til leiligheter
- Gamle ringeklokker, lister og karmen med ulik utførelse
- Brannvernkontroll (Firesafe) har avdekket at:
- Fellesdører til loft, kjeller og vaskerom ikke tilfredsstillende dagens brannkrav
- 19 leilighetsdører ikke oppfyller krav til brannmotstand

Vedtektene legger ansvar på styret for å påse at dette bringes i orden. Ordningen der beboer selv har betalt for ny leilighetsdør har pågått over tid, men har gitt et ujevnt resultat.

Inngangsdørene til oppgangene er av eldre type, med økende problemer med å skaffe slitedeler. Enkelte dører har vist seg å ikke være mulig å utbedre fullt ut. Med stadig behov for utbedringer og tilpasninger, betyr dette uforholdsmessige store kostnader. Belegningsstein fra inngang til gangvei/asfalt er flere steder skadet.

Dagens postkasser kan ikke enkelt innlemmes i borettslagets nøkkelfrie system.

VIKTIG INFORMASJON! Styret har laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument - se vedlegg "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag" under punkt 4. Inngangspartier og oppganger.

Generalforsamlingen skal først ta stilling til saken:

(FOR) - Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger

(MOT) - Gjennomføre kun nødvendig vedlikehold

Generalforsamlingen skal deretter ta stilling til dørpumper:

(ALTERNATIV 1) - Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, uten dørautomatikk på alle oppgangsdører (monteres kun ved dokumentert behov)

(ALTERNATIV 2) Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, med dørautomatikk på alle oppgangsdører.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen stemmer:

FOR (SAKEN) gjennomføring av hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger

FOR (ALTERNATIV 1) dørautomatikk tas ikke med.

Dersom SAKEN ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil styret sette i gang med det som vurderes som nødvendig vedlikehold.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 124

Antall stemmer mot saken: 33

Antall blanke stemmer: 28

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

(Styrets innstilling) Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, uten dørautomatikk på alle oppgangsdører (monteres kun ved dokumentert behov).

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Gjennomføre hele planen inkludert dørautomatikk på alle oppgangsdører.

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 112

Antall stemmer for vedtak 2: 31

Antall blanke stemmer: 28

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Garasjeanlegg (A-, B- og C-rekker)

Fremmet av: Styret

Borettslaget har i dag:

- A-rekkene (A1 og A2): 2 garasjerekker mot T-banen, totalt 56 plasser
- B-rekken: 1 garasjerekke i terreng mot RV 64/66, 20 plasser
- C-rekken: 5 garasjerom under blokkene, 10 plasser

Tilstandsrapportene fra OBOS Prosjekt og Multiconsult viser blant annet:

- Sviktede grunnmasser og setningsskader, særlig ved A-rekkene nær T-banen
- Skader i fundamenter og bærevegger, sprekker og skjeve porter
- Råteskader og fuktskader på bygningsdelene

- På B-rekken: utbøyd bakvegg og høyt vann- og jordtrykk mot konstruksjonen
- På C-rekken: betongskader og kloridnivåer over anbefalte grenseverdier i bæresøyler under blokkene.

Fagrapportene konkluderer med at dagens anlegg har et sterkt behov for omfattende rehabilitering og at A-rekkene etter en faglig vurdering bør rives og bygges opp på nytt for å få en trygg og varig løsning.

Beliggenheten inntil T-banen innebærer også krav om dispensasjon og tillatelser etter jernbanelovgivningen. Styret, OBOS Prosjekt og arkitekt er i dialog med Sporveien. Vi har tro på at det finnes løsninger som gjør søknad om byggetillatelse mulig.

Dagens leiepriser for garasje dekker verken løpende vedlikehold eller den nødvendige hovedombyggingen.

VIKTIG INFORMASJON! Styret har laget en fullstendig saksfremstilling i vedlagte dokument - se vedlegg "Fullstendig saksfremstilling - større vedlikeholdsprosjekter i Knausen borettslag" under punkt 3. Garasjeanlegg (A-, B- og C-rekker).

Styrets innstilling

Styret ønsker at det stemmes MOT denne saken: borettslaget søker nødvendige tillatelser og bygger garasjer i A-rekkene, med parkeringsplasser som reserveløsning dersom tillatelser ikke oppnås. Å bygge parkeringsplasser er å anse som vesentlig endring og krever 2/3 flertall.

Dersom saken ikke oppnår tilstrekkelig flertall, vil borettslaget i stedet gjennomføre rehabilitering av garasjeanleggene der A-rekkene rives og bygges opp som nye garasjer, forutsatt nødvendige tillatelser. Dersom slik tillatelse ikke gis, etableres parkeringsplasser i A-rekkene, mens B- og C-rekken rehabiliteres som garasjer.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 113

Antall blanke stemmer: 29

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Vedtekter

for Knausen Borettslag org nr 947963430.
vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. mai 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 22.05.2013,
på ordinær generalforsamling 02.06.2021 og
på ordinær generalforsamling 13.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Knausen 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.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

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 ledet 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) 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.

(6) 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.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

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 eiendomsmeidler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Det er ikke tillatt å oppføre byggverk/installasjoner på fellesareal/uteareal uten skriftlig søknad til borettslagets styre. Styrets samtykke skal foreligge før arbeidet settes i gang. Andelseier må for egen regning fjerne oppførte byggverk/installasjoner dersom gjennomføring av felles vedlikehold i borettslaget gjør dette nødvendig. Andelseier har i denne anledning ikke krav på kompensasjon fra borettslaget.

(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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opp til 30 døgn i løpet av året 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, utvendige persienner, flaggstenger, blomsterkasser, skilter mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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 sjananse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Knausen Borettslag

Organisasjonsnummer: 947963430

Møtet ble avholdt 12. juni kl. 18:30, Grendehuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:

Arild Rebbeng er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Anne Marte Roer foreslått. Som protokollvitner ble Bjørn Ragnar Strand foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 420 000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Glenn Guzman.....Adresse Radarveien 42.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:...Britt Elisabeth Eriksen.....Adresse Radarveien 55.....

Navn:... Ahmed Al-DyamiAdresse...Radarveien 58.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:...Elena Oliver.....Adresse...Radarveien 59.....

Navn:...Lars Erik Bresli.....Adresse.....Radarveien 60.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:...Lars Erik Nicklasson.....Adresse...Radarveien 77.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:...Lars Erik Nicklasson.....Adresse...Radarveien 77.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:...Ahmed Al-Dyami.....Adresse...Radarveien 59.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: ...Guttorm Kvalsvik.....Adresse...Radarveien 67.....

Navn: ...Lars Kåre Smith.....Adresse...Radarveien 31.....

Navn: ...Berkay Coskontuna.....Adresse Radarveien 43.....

Dato...24.05.2024..... I valgkomiteen for Knausen Borettslag

.....
Einar Bruu og Cathrine Dølvig

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Glenn Guzman

Følgende stilte til valg:

Glenn Guzman

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jan Erik Bresil

Elena Oliver

Følgende stilte til valg:

Jan Erik Bresil

Elena Oliver

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Erik Niklasson

Følgende stilte til valg:

Lars Erik Niklasson

8. 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:

Lars Erik Niklasson



Følgende stilte til valg:

Lars Erik Niklasson

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ahmed Al-Dyami

Følgende stilte til valg:

Ahmed Al-Dyami

9. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Berkay Coskontuna

Guttorm Kvalsvik

Lars Kåre Smith

Følgende stilte til valg:

Berkay Coskontuna

Guttorm Kvalsvik

Lars Kåre Smith





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 159

Knausen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Knausen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

12. juni 2024 kl. 18:30, Grendehuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Knausen 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

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport-159.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 420 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

4 av 36

A. Som leder foreslås:

Navn: Glenn Guzmann.....Adresse Radarveien 42.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:...Britt Elisabeth Eriksen.....Adresse Radarveien 55.....

Navn:... Ahmed Al-DyamiAdresse...Radarveien 58.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:...Elena Oliver.....Adresse...Radarveien 59.....

Navn:...Lars Erik Bresli.....Adresse.....Radarveien 60.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:...Lars Erik Nicklasson.....Adresse...Radarveien 77.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:...Lars Erik Nicklasson.....Adresse...Radarveien 77.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:...Ahmed Al-Dyami.....Adresse...Radarveien 59.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:...Guttorm Kvalsvik.....Adresse...Radarveien 67.....

Navn:...Lars Kåre Smith.....Adresse...Radarveien 31.....

Navn:...Berkay Coskontuna.....Adresse Radarveien 43.....

Dato...24.05.2024..... I valgkomiteen for Knausen Borettslag

.....

Einar Bruu og Cathrine Dølving

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Glenn Guzmann

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elena Oliver
- Lars Erik Bresli

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Erik Nicklasson

Sak 8

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:

- Lars Erik Nicklasson

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ahmed Al-Dyami

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Berkay Coskontuna
- Guttorm Kvalsvik
- Lars Kåre Smith

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Glenn Guzman	Radarveien 42
Nestleder	Brit Elisabeth Eriksen	Radarveien 55
Styremedlem	Ahmed Al-Dlaymi	Radarveien 59
Styremedlem	Guttorm Kvalsvik	Radarveien 67
Styremedlem	Elena Oliver	Radarveien 58
Varamedlem	Lars-Erik Niklasson	Radarveien 77

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Lars-Erik Niklasson Radarveien 77

Varadelegert
Ahmed Al-Dlaymi Radarveien 59

Valgkomiteen

Einar Bruu Radarveien 65
Cathrine Dølving Radarveien 73
Ann Marika Lindstrøm Slalåmveien 5 H

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Radarveien 69. Saker som ønskes behandlet i styremøte må leveres skriftlig.

Styret kan kontaktes på styret@knausen.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Knausen Borettslag

Borettslaget består av 334 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Knausen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947963430, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
159 158

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Knausen Borettslag har ingen fast ansatte. Styrets medlemmer lønnes særskilt for arbeidet med renhold av grendehuset.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styrets sammensetning

Glenn Guzman sitter som styreleder og etter generalforsamlingen ble Brit Elisabeth Eriksen konstituert til nestleder.

Vedlikeholdsplan

Styret ønsker at Knausen skal være et attraktivt boområde som fremstår med høy kvalitet og standard på hele eiendommen. Følgelig har vedlikeholdsarbeidet høyt fokus og prioritet i styrets arbeid. For å sikre en systematisk tilnærming av vedlikeholdsarbeidet jobber styret etter en vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen er et dynamisk arbeidsdokument som sikrer en langsiktighet i vedlikeholdsarbeidet og er et verdifullt verktøy for styret for å imøtekomme mulige problemer på et tidlig stadium. Vedlikeholdsplanen gir en økonomisk gevinst over tid og bidrar til å minimere risikoen for uforutsette og uregelmessige økninger av felleskostnadene.

Porttelefonlegg og nøkkelfritt system

I perioden fra januar til mai 2024 har det blitt installert nytt porttelefonlegg. Arbeidet ble utført i regi av Fiberverket AS og med Ljan Elektro AS som utførende montør. Alle kabler er trukket om og alle oppganger har fått nye ringetablåer med kamera, slik at porttelefonlegget er tilrettelagt for svarapparat med video for beboere som ønsker dette.

I prosjektet ble det levert et audio-svarapparat som standard til alle leilighetene. Samtidig fikk alle andelseiere anledningen til å oppgradere til video-svarapparat som tilvalg, noe cirka 60% av leilighetene har valgt å gjøre. Det vil være mulig å oppgradere til video-svarapparat i tiden fremover, men da til individuelle vilkår.

Installasjonen av porttelefonlegget har i all hovedsak gått smertefritt. Det har vært en målsetting i prosjektet om at alle eksisterende rørføringer skal brukes så langt det er mulig, og på denne måten unngå synlige kabler. I kun 1 av 47 oppganger var det ikke mulig å bruke rørene, slik at kabler måtte legges synlig på vegg gjennom fellesarealene. Kun 2 oppganger har bydd på tekniske utfordringer som dessverre førte til ustabil anlegg for beboerne over en periode.

I forbindelse med installasjon av porttelefonlegget ble det klargjort for montering av det nye adgangskontrollsystemet som skal rulles ut i løpet av juni, august og september 2024. Adgangskontrollsystemet støtter ulike adgangsmidier som for eksempel digitalnøkkel på app, brikker og nøkkeltort.

Varmeanlegg og energi

Energimarkedene i Europa har den siste tiden vært preget av både tilbudssjokk i kjølvannet av krig/konflikt og redusert energiproduksjon som følge av politiske beslutninger. Dette i kombinasjon med økte forbruksavgifter har sørget for et relativt høyt og vedvarende energiprisnivå (også etter strømstøtten). Det er mye som tyder på at Norge vil få et energiunderskudd i årene som kommer og det ligger an til økte avgifter på energi i fremtiden. Sett i lys av dette er det rimelig å anta at energiprisene vil vedvare på et høyere nivå i årene som kommer, sammenliknet med historiske strømpriser. Dette har sammen med nyere teknologi endret på lønnsomhetsbildet til energisparingstiltak og kanskje gjort det litt viktigere å øke selvforsyningsgraden (grønn egenprodusert energi).

Det siste året har styret i samarbeid med Evotek og Pentex vurdert flere tiltak, og det er særlig en utvidelse av brønnparken og installasjon av en ny varmepumpe i hovedsentralen som skiller seg ut i positiv forstand. Foreløpige beregninger indikerer at tiltakene kan redusere behovet for innkjøpt energi med inntil 700 000 kWt per år. Dersom beregningene stemmer er prosjektet i så fall svært lønnsomt med kort nedbetalingstid. Med et slikt lønnsomhetsbilde kan det også åpnes for at andre vedlikeholdsprosjekter kan utføres på samme tid med liten effekt på innkrevde felleskostnader. Styret understreker at tallene må verifiseres før planer kan utarbeides. Evotek jobber for tiden med en grundigere analyse som vil gi svar, og har som mål å være ferdig i løpet av sommeren 2024.

Det såkalte enøk-prosjektet ble gjennomført mellom 2011-2013, og er et av de største prosjektene i boligselskapets historie. Enøk-prosjektet har gitt et langt mer energieffektivt varmeanlegg enn tidligere, og som er selvforsynt med energi til oppvarming opptil flere måneder i året. Hovedsentralen som tidligere sto for hoveddelen av varmeproduksjonen i vinterhalvåret, brukes i dag i første rekke som supplement på kaldere dager. Varmeanlegget i Knausen utnytter geotermisk energi fra flere energibrønner og overskuddsvarme fra leilighetene. Det er et automatisert anlegg med et sentralisert styringssystem som gir svært god kontroll på driften og energiforbruket.

I årene etter enøk-prosjektet har det blitt gjennomført flere viktige prosjekter i varmeanlegget. I 2018 ble det utført en rekke tiltak i hovedsentralen. Oljekjelen med alle tilhørende installasjoner inkludert oljetanken ble demontert, og det ble installert en ny el-kjele samtidig som anlegget i hovedsentralen ellers ble oppgradert. I 2019 ble det installert prognosestyring av varmeanlegget slik at SD-anlegget tilpasser varmeproduksjonen etter værprognoser og tar hensyn til kommende væromslag (temperatur, vind og fuktighet). I årene fra 2020 og fremover byttes 1-2 ventilasjonsanlegg på loft per år (finansieres over driftsbudsjett) med sikte på å bytte ut alle innen 2026. Det oppgraderte ventilasjonsanlegget reduserer varmetapet og øker effektiviteten i varmegjenvinningen. I tillegg vil det bedre luftavtrekket fra leilighetene som har positiv effekt på inn klima.

Etter enøk-prosjektet har Knausen fått en fin energiprofil. Alle leiligheter i Knausen ligger per i dag omtrentlig på energimerket gul D. Knausen tilfredsstiller dermed allerede nye krav som vil bli innført i Norge etter implementering av nytt EU-direktiv (setter minimumskrav til energimerking av boliger). Styret bruker energimerket som et styringsverktøy og har et mål om å oppnå energimerket grønn C, som per i dag er det beste energimerket som er mulig å oppnå for leiligheter som ikke er bygget med nyere teknologi.

Maling av balkonger og vinduskarmer

Styret planlegger maling av balkonger og vinduskarmer så raskt som mulig. Balkongene er preget av vær og vind, og særlig vestvendte balkonger er klar for en overhaling. OBOS Prosjekt AS har gjennomført en tilstandsvurdering og utarbeidet en kravspesifikasjon som skal brukes i en anbudsrunde.

Rehabilitering av trapperom

Styret planlegger å gjennomføre en rehabilitering av trapperom så raskt som mulig. Etter mange års slitasje og etter at gamle kabler/kabelgater ble fjernet fra trapperommene, har mange trapperom fremstått som slitne med merker og sårskader på flere flater. Dette gjelder særlig trapperom som har murpuss på veggene (ca. halvparten av blokkene).

En oppussing av trapperom vil omfatte reparasjon av sårskader på gulv og rehabilitering og maling av vegger og tak. Antakeligvis vil gelendre og listverk rundt dører også bli malt og det vurderes om det er nødvendig og hensiktsmessig å rehabilitere gulv. Det vil bli vurdert nye farger og fargekombinasjoner for å få et mer tidløst preg, og i så fall vil dette bli presentert for beboerne. Styret har engasjert interiørarkitekter til å bistå i forprosjekteringen.

Fibernet - bredbånd og tv

Knausen har en avtale med Telia om drift og vedlikehold av fibernet, og som gir alle leiligheter i Knausen en bredbåndslinje med 1000/1000 mbps. Det er ingen kollektiv tv-avtale, som betyr at kjøp av tv-pakker må foretas av hver enkelt husstand. Beboere kan fritt kjøpe tv- og streamingtjenester fra Telia eller andre internett-baserte leverandører. Telia tilbyr Knausens beboere kanalpakker med 5, 30 og 50 poeng til noe rabatterte priser.

I 2023 ble det inngått en ny 3-årig avtale med Telia som trådte i kraft den 1. mars 2024. I henhold til nye avtalen har Telia gjort oppgraderinger i fellesanlegget og byttet ut til siste generasjon hussentraler i alle leiligheter. Under avtaleperioden skal Telia sørge for drift og vedlikehold av fibernet-anlegget.

Den nye avtalen har en fastpris på kr 743 700 per år uten indeksregulering under hele avtaleperioden. Det gir en kostnadsreduksjon på kr 735 660 per år eller 49,7% sammenliknet med utgåtte avtale. Årlig kostnadsbesparelse er minimum kr 779 880 eller 51,2% sammenliknet med beste alternativ med kombinasjon av tv og bredbånd.

Det ble gjennomført en anbudsrunde der 3 leverandører ble invitert til å gi tilbud (flere leverandører vurdert). I etterkant av tilbudsfremleggelsen ble det gjennomført forhandlinger med hver enkelt leverandør, og etter en helhetsvurdering falt valget på Telia.

Det har vært forholdsvis store endringer i markedet der leverandørene har gjort vesentlige endringer i oppbyggingen av pakker og priser. Det viste seg at den tradisjonelle kombinasjonen av tv og bredbånd ble priset langt høyere enn tidligere, og at det derfor ville medført en vesentlig kostnadsøkning å fortsette med en tv- og bredbåndspakke tilsvarende den utgåtte avtalen. Dessuten oppfattet styret at

leverandørene utformet pakke og priskombinasjoner med en uforholdsmessig stor kryss-subsidiering fra mer tv-orienterte til bredbåndsorienterte brukere. Dette i strid med utviklingen der stadig færre beboere baserer underholdningshverdagen på tradisjonell tv. På tiden forhandlingene pågikk hadde 62% av beboerne foretatt oppkjøp av bredbåndshastigheter. Styret viste med sikkerhet at alle disse uansett ville komme bedre ut under en mer infrastrukturorientert modell med fokus på internetttilgang. Altså ville et klart flertall av beboerne komme bedre ut økonomisk med en avtale uten kollektiv tv, og dessuten ville alle beboere komme bedre ut rent teknisk i form av en topp bredbåndslinje. Etter en helhetsvurdering falt vaglet derfor på en drifts- og vedlikeholdsavtale med kollektivt bredbånd.

Rør og bad

I perioden fra 2019 til 2021 ble rør- og baderomsprosjektet gjennomført.

Den 14.juni 2018 ble følgende vedtatt i ekstraordinær generalforsamling: (1) Grunnpakken enstemmig vedtatt - grunnpakken inkluderer alle nødvendige tiltak for en komplett utskiftning av rør og herunder rehabilitering av bad. (2) Utstyrspakke vedtatt med over 2/3 flertall - utstyrspakken inkluderer nytt dusjbatteri, nytt dusjgarnityr, nye dusjvegger, servantinnredning, overskap, overlys og spill.

Prosjektet ble utført med OBOS Prosjekt AS som prosjektleder og med Sans Bygg AS som utførende entreprenør. Anleggsarbeidet pågikk i perioden fra november 2019 til april 2021.

Overtakelsen ble gjennomført den 30.april 2021, og som betyr at garantiperioden begynte å løpe fra denne dato og frem til den 30.april 2026 for alle bad uavhengig av dato for ferdigstillelse. Det vil bli gjennomført en kontrollrunde i løpet av det siste året av garantiperioden, der det vil bli sendt ut skjema som andelseierne kan bruke for å rapportere inn eventuelle feil/mangler. I mellomtiden kan reklamasjonssaker meldes inn til Sans Bygg eller styret.

Prosjektregnskapet viste en prosjektkostnad på ca. kr 87 mill. som tilsvarer cirka kr 190 000 per bad. Dette inkluderer vann- og avløpsrør i fellesarealer og herunder rørføringer fra varmesentralene og frem til alle leiligheter. I ekstraordinær generalforsamling den 14.juni 2018 ble det vedtatt en budsjettramme på kr 101 millioner.

Nye vannmålere

Vann- og avløpsgebyret har blitt kraftig oppjustert de siste årene, og Oslo kommune har varslet at dette vil fortsette fremover. Denne utviklingen har ført til at avregningsmetoden stadig gjør større utslag målt i kroneverdi. På bakgrunn av dette har styret gjort en vurdering av dagens beregning av gebyr fra bruksareal (stipulert) mot beregning av gebyr etter faktisk målt forbruk.

Ettersom det måtte installeres vannmålere på hoved-inntak til blokkene, ble det plukket et utvalg leiligheter som kunne gi et representativt bilde av vannforbruket for hele borettslaget. I en periode fra oktober 2022 til mars 2023 (30 leiligheter) og i en periode fra april 2023 til april 2024 (110 leiligheter) ble det gjort målinger av faktisk forbruk. Målingene viser at målt vannforbruk ligger ca 26 kubikkmeter lavere per leilighet per år enn beregnet (stipulert) vannforbruk. Dette betyr at en overgang fra stipulert til

forbruksbasert avregning av vann- og avløpsgebyr vil gi en årlig besparelse på i overkant av kr 400 000 per år etter finansieringskostnader.

Styret har vedtatt at det skal installeres vannmålere i hoved-inntakene i resten av borettslaget og gå over til avregning av vann- og avløpsgebyr etter målt forbruk fra ca 1.juli 2024. Nye vannmålere har en investeringskostnad på kr 975 000 inkl mva og dette vil bli finansiert gjennom vedtatt låneramme fra OBOS banken. Tiltaket er tatt med i budsjettet for 2024.

Utearealer

Styret ønsker å ivareta pene og funksjonelle grøntarealer i Knausen og har inngått en avtale med Grønt Miljø AS som sørger for nødvendig tilsyn og vedlikehold. Selskapet gjennomfører blant annet rutinemessig klipping av busker og trær, deltar på faste grøntområdebefaringer med styret, og bidrar også med faglige innspill på arbeid som blir utført i tilknytning til utearealene slik at kvaliteten i grøntområdene opprettholdes.

I 2023 ble arbeidet med å lage en overordnet plan for uteområdene ferdigstilt. Denne planen er utarbeidet i samarbeid med Villvin Landskapsarkitekter, og skal sikre gode langsiktige og helhetlige løsninger med estetisk kvalitet, gjennom at denne legger premisene for alt arbeidet som blir utført i uteområdene i Knausen i årene som kommer. Planen vil fungere som et planleggingsverktøy for styret, og vil være et utgangspunkt når prosjekter skal gjennomføres i uteområdene. Villvin Landskapsarkitekter har utarbeidet planskisser som vil bli utstilt for beboerne i grendehuset.

Den overordnede planen for uteområdene består av planskisser med tilhørende kravspesifikasjoner, og som omfatter prosjekter som nedgravd avfallssystem, nye sykkelparkeringer, nye gangveier/parkanlegg/møteplasser/sittegrupper og rehabilitering av inngangspartier.

Etter signaler mottatt fra beboere, ønsker styret i tiden som kommer å prioritere etablering av sykkelparkeringer og tilrettelegging av enkelte gangveier med tilhørende sittegrupper. I tillegg har styret fått signaler om at Oslo kommune planlegger å endre på avfallsordningen, som i så fall betyr at nedgravd avfallssystem også bør prioriteres på kort sikt. Knausen har de siste par årene fått utbetalt penger fra OBOS på en miljø-konto som styret ser for seg å bruke på slike formål. Videre ønsker styret å se enkelte av disse prosjektene i sammenheng med en eventuell utvidelse av brønnparken (ref. pkt. varmeanlegg og energibruk).

Lading for el-motorvogn

I 2023 ble ladeanlegget ved Radarveien 69 utvidet med 12 nye ladepunkter. Det ble etablert ladepunkter på 6 oppstillingsplasser på parkeringsplassen ved Knausen barnehage. I tillegg ble parkeringsplassen bygget ut med 8 nye oppstillingsplasser/ladepunkter. Området rundt de nye oppstillingsplassene er opparbeidet med dempet punktbelysning og ny vegetasjon som skal etablere skjerming mot den nærmeste blokken (for eksempel en tujahekk som skal bli 2+ meter høy).

Ved Radarveien 69/Knausen barnehage er det i dag totalt 25 oppstillingsplasser med ladeuttak for el-motorvogn som kan benyttes av beboerne i Knausen. Alle 25 ladeuttak kan

levere 22 kWt. Knausen har en driftsavtale med Movel AS og for å kunne lade må det brukes en ladebrikke som knyttes til ett abonnement som kan bestilles på movel.no.

Alle ladepunkter i Knausen finansieres etter bruker-betaler-prinsippet. Det betyr at prisen for lading fastsettes slik at den over tid dekker både løpende driftskostnader, herunder strøm/nettleie, og ladeanleggets investeringskostnader.

Styret har i samarbeid med GK Elektro AS gjennomført en utredning om tilrettelegging av lading på utleide oppstillingsplasser (ute) og i garasjer. For utleieplasser (ute) må det etableres nytt el-anlegg/ladeinfrastruktur med tilhørende gravearbeid. Dette gir såpass høye kostnader per ladepunkt at det ikke vil være mulig å få inn inntekter gjennom leie som kan forsvare et slikt prosjekt. Kostnadsnivået tilsier at det må være flere brukere per punkt og som dermed betyr at kun fellesplasser med flere brukere er aktuelt for uteplasser per i dag. Tilrettelegging for uteplasser er dermed i beste fall aktuelt på lang sikt. For garasjeanlegget kan tilretteleggingen deles inn i (1) felles oppgradering frem til fordelerskap og (2) tilrettelegging frem til hver enkelt garasjeplass ved behov. Kostnaden per ladepunkt i garasjeanlegget kan komme ned på et nivå som er realistisk å hente inn gjennom økt leiepris som brukerne antakeligvis vil akseptere for å få lademuligheter. Imidlertid tilsier den initiale kostnaden og tilknytningsavgiften til Elvia at det må være en klar overvekt av garasjebrukere som vil ta i bruk et ladepunkt før et slikt prosjekt er aktuelt. Dette vil etter styrets oppfatning først bli aktuelt på mellomlang sikt og antakeligvis samtidig med en rehabilitering av garasjeanlegget. På kort sikt og inntil videre ønsker styret dermed å legge til rette for ladning gjennom felles ladeplasser.

Vaktmester

BN Rent og Grønt AS utfører vaktmesteroppgavene i Knausen. Baard Neraasen er fungerende vaktmester med hjelp av faste vaktmesterassistenter ved ferieavvikling og i høysesong. Styret opplever BN Rent og Grønt AS som en god samarbeidspartner og er svært godt fornøyd med arbeidet som utføres.

Vinteren 2023/2024 har vært utfordrende med lange perioder med kontinuerlig snøfall og til tider store snømengder. Vaktmesterne sto på og jobbet nærmest uten stopp i lange perioder og igjennom både helger og helligdager. Under disse periodene har responstiden på henvendelser vært noe lenger enn normalt, men alt i alt er styret er svært fornøyd med håndteringen av situasjonen og arbeidet som ble utført.

I avtalen med BN Rent og Grønt AS inngår vaktmestertjenester med en fast og dedikert vaktmester 37,5 timer per uke, og herunder alle nødvendige redskaper/maskinelt utstyr til både sommer- og vintervedlikehold. Avtalen innbefatter i tillegg full snøberedskap/snørydding på Knausens eiendom i vinterhalvåret.

Grendehus i Radarveien 69

Lokalene i Radarveien 69 er tilgjengelig for leie. Lokalene egner seg til alle typer selskaper og er godt utrustet til 40 personer. Booking-henvendelser kan sendes til brit_eriksen@outlook.com.

Økonomi

Knausen Borettslag har en solid økonomi.

Det er ikke planlagt noen økning i innkrevde felleskostnader i 2024. Budsjettet for 2024 er utarbeidet med en målsetting om at felleskostnadene skal ligge på et nivå som sikrer god og forsvarlig drift over tid.

I en tid med høy inflasjon, økende rentenivå og kommunale avgifter som gjør store byks, har styret hatt fokus på tiltak som kan bidra til å redusere kostnadsnivået uten at dette får negative konsekvenser for driften. Foruten økt bevissthet rundt innkjøp av varer og tjenester er det særlig to forhold som vil gi solide bidrag til et lavere kostnadsnivå i 2024 og fremover: (1) Overgang til forbruksbasert vann- og avløpsgebyr (ref.pkt. nye vannmålere) gir en estimert årlig besparelse på i overkant av kr 400 000 og (2) Ny fibernettavtale (ref.pkt. fibernett) gir en årlig besparelse på minimum kr 779 880. Med en total besparelse på kr 1.18 mill eller 5,3% av innkrevde felleskostnader i 2024, bidrar dette til å motvirke effekten høy inflasjon og høyt rentenivå på felleskostnadene og følgelig innkrevde felleskostnader.

I 2023 informerte styret om at det planlegges for rehabilitering av trapperom og maling av balkonger/vinduskarmer i 2024. Dette er prosjekter med høyeste prioritet, men som styret har valgt å utsette til 2025 for å unngå en økning i innkrevde felleskostnader. Tanken er å avvente til rentenivået går ned og/eller se store prosjekter i sammenheng med en utvidelse av brønnpark (ref.pkt. varmeanlegg og energi) som kan gi finansielt handlingsrom.

Borettslaget inngår i OBOS ordningen teoretisk leie som sikrer likviditeten med en fast innbetaling hver måned. Knausen har ikke registrert noen mislighold.

Planer for fremtiden

Maling av balkonger og vinduer.

Rehabilitering trapperom.

Etablering av sykkelparkeringer/sykelhotell.

Nedgravd avfallssystem.

Oppgradering av uteområder.

Rehabilitering inngangspartier.

Utvidelse av brønnpark.

Rehabilitering av garasjer.

Tilrettelegging for ladepunkter på utleieplasser.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre enn budsjettet under posten *Drift og Vedlikehold* grunnet pågående prosjekter som var lagt inn i 2023, men gjennomføres i 2024.

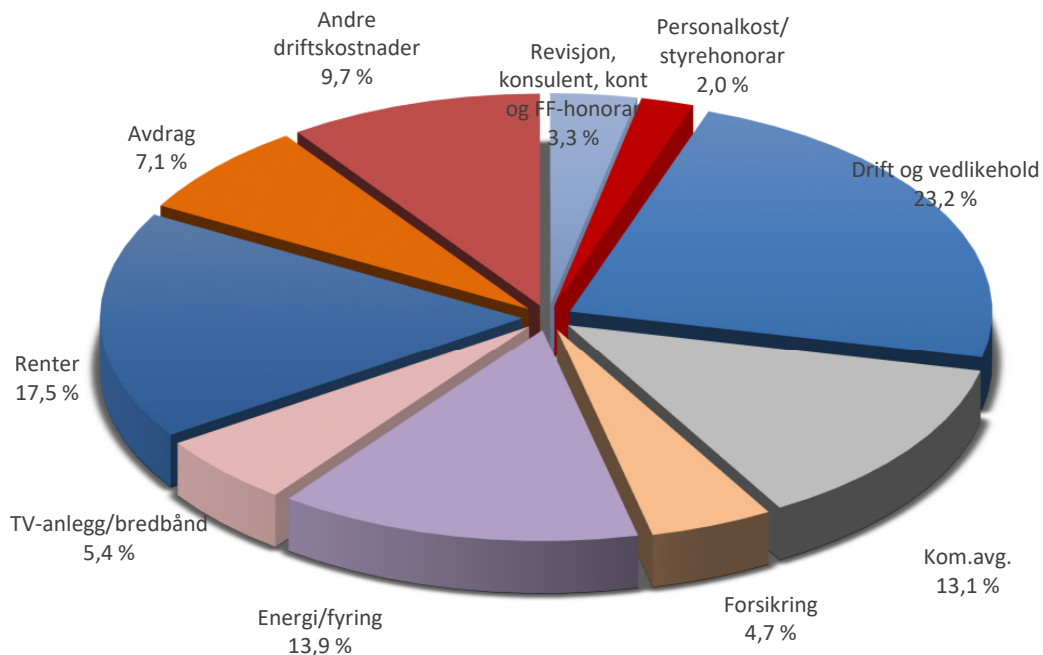
Finanskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes at det har vært renteøkninger i perioden.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Knausen Borettslag.

Lån

Knausen Borettslag har lån to lån i OBOS-banken.

Begge lån har flytende rente på hhv. 5,4 og 5,5% nominell per 02.05.24. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Knausen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knausen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport-159.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, 7. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	586 677	2 662 794	586 677	877 351
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 242 524	774 185	-4 058 000	-3 055 000
Tilbakeføring av avskrivning 16	94 843	76 164	77 000	77 000
Fradrag kjøpesum anl.midler 16	-250 338	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 18	91 470 400	0	96 320 000	0
Økning annen langsiktig gjeld	6 000	3 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-89 776 787	-2 927 667	-89 800 000	-1 313 000
Innsk. øremerk. bankkto	-10 920	-1 799	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	290 674	-2 076 117	2 539 000	-4 291 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	877 351	586 678	3 125 677	-3 413 649

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 576 057	2 702 117
Kortsiktig gjeld	-2 698 706	-2 115 440
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	877 351	586 677

KNAUSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 963 430, KUNDENR. 159

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 570 006	19 429 422	20 577 000	22 190 000
Ladeinntekter EL-bil		308 134	289 672	252 000	340 000
Andre anlegg	10	55 200	48 800	48 000	60 000
Andre inntekter	3	28 868	29 690	36 000	36 000
SUM DRIFTSINNEKTER		20 962 208	19 797 584	20 913 000	22 626 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-81 469	-54 152	-60 000	-62 000
Styre honorar	5	-400 000	-380 000	-400 000	-420 000
Avskrivninger	16	-94 843	-76 164	-77 000	-77 000
Revisjonshonorar	6	-17 750	-16 875	-16 000	-19 000
Forretningsfører honorar		-305 350	-293 040	-307 000	-325 000
Konsulent honorar	7	-397 594	-542 019	-500 000	-500 000
Kontingenter		-66 800	-66 800	-67 000	-67 000
Drift og vedlikehold	8,15	-5 515 327	-4 769 557	-8 335 000	-5 950 000
Forsikringer		-1 120 589	-975 960	-1 118 000	-1 233 000
Kommunale avgifter	9	-3 125 783	-2 609 163	-2 778 000	-3 454 000
Ladekostnader EL-bil		-54 943	-75 155	-50 000	-50 000
Andre anlegg	10	-89 752	-44 291	-48 000	-50 000
Energi/fyring		-3 302 471	-3 800 871	-4 000 000	-5 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 280 159	-1 151 127	-1 184 000	-867 000
Andre driftskostnader	11	-2 319 479	-2 102 339	-2 205 000	-2 469 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 172 309	-16 957 513	-21 145 000	-20 543 000
DRIFTSRESULTAT		2 789 899	2 840 070	-232 000	2 083 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	130 921	147 081	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-4 163 344	-2 212 966	-3 831 000	-5 143 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 032 423	-2 065 885	-3 826 000	-5 138 000
ÅRSRESULTAT		-1 242 524	774 185	-4 058 000	-3 055 000
Overføringer:					
Udekket tap		-1 242 524	0		
Reduksjon udekket tap		0	774 185		

KNAUSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 963 430, KUNDENR. 159
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 281 100	49 281 100
Tomt		1 737 360	1 737 360
Andre varige driftsmidler	16	1 029 442	873 948
Miljøbankkonto, øremerket		515 533	360 949
SUM ANLEGGSMIDLER		52 563 435	52 253 356
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		502 527	343 674
Andre kortsiktige fordringer		0	75 666
Driftskonto OBOS-banken		3 014 004	2 206 517
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 290
Sparekonto OBOS-banken		1 099	52 906
Innestående i andre banker		55 427	22 064
SUM OMLØPSMIDLER		3 576 057	2 702 117
SUM EIENDELER		56 139 491	54 955 473
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 334 * 100		33 400	33 400
Udekket tap	17	-41 355 678	-40 113 154
SUM EGENKAPITAL		-41 322 278	-40 079 754
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	91 470 400	89 776 787
Borettsinnskudd	19	2 585 200	2 585 200
Annen langsiktig gjeld	20	204 650	198 650
Avsetning bomiljøtiltak	20	502 814	359 150
SUM LANGSIKTIG GJELD		94 763 064	92 919 787

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 257 241	2 052 332
Skyldige offentlige avgifter	21	607	2 036
Påløpte renter		433 043	17 955
Påløpte kostnader		3 510	0
Annen kortsiktig gjeld	22	4 304	43 117
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 698 706	2 115 440

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 139 491	54 955 473
Pantstillelse	23	122 885 200	122 885 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2024

Styret i Knausen Borettslag

Glenn Guzman /s/

Brit Elisabeth Eriksen /s/

Guttorm Kvalsvik /s/

Elena Oliver /s/

Ahmed Al-dlaymi /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	19 568 504
Trappevask	482 160
Garasjeleie	305 760
Leie	144 000
Parkeringsleie	73 795
Lokaler	58 800
Eiendomsskatt	8 776
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	20 641 795

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-58 804
Garasje	-7 800
Forretningslokale	-3 600
Trappevask	-1 440
Parkering	-145
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	20 570 006

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	28 868
SUM ANDRE INNTEKTER	28 868

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 100
Påløpte feriepenge	-2 731
Arbeidsgiveravgift	-59 479
Yrkesskadeforsikring	-159
SUM PERSONALKOSTNADER	-81 469

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 400 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 225, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-189 260
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 977
Andre konsulentonorarer	-183 357
SUM KONSULENTHONORAR	-397 594

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse v/ Obos Prosjekt - se note 15	-10 699
Administrasjon v/Obos	-688
Hovedentreprenør I, A-ark AS	-85 608
Garasjer v/ Obos Prosjekt	-1 008

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD**-98 002**

Drift/vedlikehold bygninger	-338 465
Drift/vedlikehold VVS	-35 928
Drift/vedlikehold elektro	-846 472
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-358 973
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-868 392
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 307 419
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 591
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-626 085
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-5 515 327**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 783
Vann- og avløpsavgift	-2 203 259
Renovasjonsavgift	-913 741

SUM KOMMUNALE AVGIFTER**-3 125 783**

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****INNETEKTER ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	55 200
SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG	55 200

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Diverse kostnader	-75 406
Lønninger	-14 346
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-89 752

SUM ANDRE ANLEGG	-34 552
-------------------------	----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-104 706
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 984
Diverse leiekostnader/leasing	-5 643
Verktøy og redskaper	-898
Driftsmateriell	-15 776
Lyspærer og sikringer	-4 877
Vaktmestertjenester	-1 507 510
Renhold ved firmaer	-498 730
Andre fremmede tjenester	-122 362
Kontor- og datarekvisita	-1 190
Trykksaker	-7 987
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 225
Andre kontorkostnader	-700
Porto	-2 400
Bank- og kortgebyr	-3 293
Velferdskostnader	-198
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 319 479

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 448
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 113
Kundeutbytte fra Gjensidige	110 360
SUM FINANSINNETEKTER	130 921

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-421 221
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-795 063
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 947 060
SUM FINANSKOSTNADER	-4 163 344

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris / bokført verdi 1961	600 200
Oppskrevet 1972	16 684 900
Tilgang 1996	31 996 000
SUM BYGNINGER	49 281 100

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.159/bnr.158

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 142.

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

NOTE: 15**REHABILITERING**

	2023	Tidligere år	SUM
Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	10 530	5 236 148	5 246 678
Andre konsulenthonorar	-	675 000	675 000
Diverse andre arbeider/befaringer	169	293 760	293 929
Intern prosjektled.: Uavhengig kontroll OBOS Prosjekt AS	-	810 099	810 099
Andre kostnader/ Innredning el.utstyr	-	3 499	3 499
Administrasjon: OBOS Eiendomsforvaltning AS	-	64 450	64 450
Byggeteknisk konsulenthonorar	-	18 000	18 000
Bygningsgebyr	-	287 780	287 780
Sans Bygg AS: Rør og våtrom prosjekt	-	78 407 039	78 407 039
Tilleggsarbeider etter prosjektendringer: Sans Bygg AS	-	1 435 581	1 435 581
Andre elektroarbeider	-	113 688	113 688
Offentlig tilskudd	-	1 000 000	1 000 000
Refusjoner	-	695 532	695 532
Kostnadsføring prosjekt	-	10 699 -87 040 575	87 051 274

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Høytrykkvasker			
Kostpris		37 181	
Avskrevet tidligere		-37 180	
			1
TV			
Tilgang 2023		43 638	
Avskrevet i år		-1 455	
			42 183

Grill		
Tilgang 2019	761 638	
Avskrevet tidligere	-228 492	
Avskrevet i år	-76 164	
		456 982
Garasjeanlegg		
Tilgang 1991	165 300	
		165 300
Garasjeanlegg		
Kostpris	175 500	
		175 500
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2023	206 700	
Avskrevet i år	-17 225	
		189 475
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	635 625	
Avskrevet tidligere	-635 624	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 029 442
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-94 843

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken As

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-37 595 046	
Nedbetalt tidligere	6 439 319	
Nedbetalt i år	31 155 727	

0

OBOS Boligkreditt

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-39 900 000	
Økning 2021	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 278 940	

Nedbetalt i år	58 621 060	0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-91 470 400	
Nedbetalt i år	0	
		-91 470 400
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-91 470 400

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-2 577 000
Øket 1994	-8 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 585 200

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-195 650
Depositum parkeringsplasser	-6 000
Avsetning bomiljøtiltak	-502 814
Depositum lokaler	-3 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-707 464

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-607
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-607

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 304
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 304

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 585 200
Pantelån	91 470 400
TOTALT	94 055 600

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 281 100
Tomt	1 737 360
TOTALT	51 018 460

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **Gjensidige Forsikring med polisenummer 56703748**. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på **telefon 22868398**, eller **e-post forsikring@obos.no**. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med BN rent og Grønt AS som kan kontaktes på telefon 41 61 43 99. Eventuelle henvendelser kan sendes til vaktmester@knausen.no eller legges i postkassen merket vaktmester i Radarveien 69. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenester selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Ren Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Ved ønske om plass, ta kontakt med OBOS, telefon 23 16 51 07, e-post oef@obos.no

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via e-post: vaktmester@knausen.no.

Fellesvaskeriene

Fellesvaskeriene i Knausen borettslag ligger i Radarveien 35, 49, 67, 34, 46 og 64.

Vasketiden er delt inn i 4-timers intervaller.

Mandag til fredag: 08.00-12.00, 12.00-16.00,
16.00-19.00 (tørketid til 20.00) og
19.00-22.00 (tørketid til 23.00).
Lørdag: 08.00-11.00 (tørketid til 12.00),
11.00-14.00 (tørketid til 15.00) og
14.00-17.00 (tørketid til 18.00).

Beboere som ønsker å benytte vaskeriene skal henge en lås med leilighetsnummer på det sted på tavlen som angir ønsket tidspunkt. Lås og nøkkel kjøpes hos vaktmester.

Vaskeriet skal rengjøres og ryddes umiddelbart etter bruk, og låsen skal fjernes.

Strømmen til vaskeriene er tidsstyrt og kobles ut når det ikke lenger er tillatt å benytte vaskeriene. Maskiner som da er midt i et program vil ikke la seg åpne, men vil forbli låst til strømmen kommer igjen neste morgen.

Salg av vasketid (opplading av vaskekort) gjøres første og tredje mandag i hver måned, mellom klokken 18.00 og 18.30 i styrerommet i Radarveien 69. Ved bevegelige helligdager flyttes tidspunktet til første påfølgende virkedag.

Grendehuset i Radarveien 69

Grendehuset i Radarveien 69 ble åpnet i desember 2013. Det er lokalene som tidligere har vært brukt til nærbutikk som har blitt pusset opp og som nå benyttes som utleielokaler for Knausen Borettslag. Det er plasser og utstyr til 40 personer, og lokalene kan leies alle dager hele året, bortsett fra nyttårsaftnen. Lokalene kan benyttes av rullestolbrukere.

Prisene for leie er:

- Mandag til torsdag: kr 1 000 Ekstra dag kr 500
- Fredag til søndag og helligdager: kr 2 000 Ekstra dag kr 1 000

Alle priser er inklusiv vask av gulver og toaletter. Leien skal betales senest 14 dager før leie. I tillegg til leie skal det betales et depositum på kr 1 000 som tilbakebetales etter at lokalene er sjekket etter bruk om alt er i orden. Skader betales av leietaker. Forespørsel om leie kan sendes til brit_eriksen@outlook.com

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023 Montert nye LED-lamper i fellesareal

2020 – 2022 Våtromsrehabilitering I ekstraordinær generalforsamling avholdt 14. juni 2018 ble det fattet vedtak om utskifting av vann- og avløpsrør, rehabilitering av bad og utstyrspakke. Kostnad er stipulert til 101 millioner. Med et estimert lånebehov på 90 millioner, løpetid på 30 år og rente 2,5 %, var det i forprosjektet estimert en økning av felleskostnadene med ca 25 % fra 1.7.2018. Økningen er vedtatt iverksatt med 25 % fra 1.1.2019. Oppstart i produksjon i januar 2020, ferdigstillelse i løpet av en to års periode.

2019 - 2020 To nye lekeplasser og en ny grillplass I løpet av våren 2019 er det bygget to nye lekeplasser med nye sittegrupper i hver ende av Knausen og en ny grillplass ved siden av grendehuset. Utformingen av plassene er endret slik at de i større grad er tilpasset omgivelsene. Det er satt opp nye lekeapparater og lagt nye støtmatter som ivaretar sikkerheten til barna. Videre er området rundt plassene opparbeidet med et estetisk løft.

2019-2022 Utskifting ventilasjonsbatterier Borettslaget planlegger å bytte ut alle ventilasjonsbatterier over de neste 2-3 årene og tar de på driften. I 2019 byttes 3 stk. De vil erstatte de gamle som er ca 20 år gamle og vil gi bedre avtrekk i leilighetene og mye bedre energigjenvinning. Byttet ut ventilasjonsaggregat i R 40, R 42 og R 56 i 2019.

2018 Oppgradering rundt Radarveien 69, etablering av ladeplasser 2018 Ombygging av fyringsanlegget, fjernet oljetanken Installert en ny el-kjele i hovedsentralen som er riktig dimensjonert i forhold til dagens behov i varmeanlegget. Med en ny elkjele var siste hinderet ryddet av veien slik at oljefyringsanlegget i sin helhet kunne fjernes. I april 2018 ble oljefyren reinstallert og oljetanken gravd ut. Tidlig mai 2018 ble alle gamle installasjoner i hovedsentralen demontert og kjørt til avfallshåndtering. Dermed etterlever Knausen ny lov som gjelder fra 2020.

2018 Nye rør mellom hovedsentralen i 69 og 67. De nye rørene gir betydelig lavere varmetap og redusert energiforbruk sammenlignet med de gamle rørene. Med utskifting av rørene ble det også byttet til nye ventiler i hovedsentralen, noe som gir bedre styring av varmeanlegget.

2017-2018 Nytt fibernett.

2015-2016 Ommuring av piper. Alle pipene ble revet og gjenoppbygget.

2013 Ferdigstillelse av grendehuset.

2011-2013 Oppgradering av varmeanlegget I ekstraordinær generalforsamling 17.02.2011 ble det vedtatt å oppgradere varmeanlegget med en investeringsramme på kr 17,5 millioner Kostnadsrammen ble økt til kr 19,6 millioner i ordinær generalforsamling 24.05.2011.

Kort oppsummert er følgende ombygging foretatt:

- Etablering av nytt Energioppfølgingssystem (EOS)
- Utskifting av radiatorer og trykkstyrte sirkulasjonspumper
- Boring av brønner for uthenting av jordvarme
- Oppgradering av Sentralt Driftskontrollanlegg (SD-anlegg)

- Bytte av varmepumper 31 Knausen Borettslag I tillegg er følgende vedlikeholdsoppgaver utført:
- Kjemisk rens av rørnett • Innregulering av varmeanlegg
- Isolering av rør 2012 Asfaltering foran garasjer mot senteret

2012 Nye pulverapparat i boligene, delt ut i september

2012 2010 Overflatebehandling/maling av garasjer

2010 Nye brannluker

2009 Ombygging av varmtvannsanlegget. I desember ble samtlige berederrom bygget om, og alle varmtvannsberedere ble rensset. Etter ombyggingen tilfredsstiller anlegget alle dagens lover og forskrifter om forebygging av legionellasmitte. Varmtvannstemperaturen ut av berederrommene (til leilighetene) er etter ombyggingen jevnere og jevnt over 10-15 grader høyere enn tidligere.

2009 Renset ventilasjonskanaler.

2008-2009 Utvendig overflatebehandling av vinduer, vask av balkonger, blikkarbeid (nye sålbenkbeslag), maling av balkongrekkverk og deler av fronter/blomsterkasse på balkong, samt maling av de oppgangene som er slitt.

2008 Balkongtakene i de øverste etasjene er byttet flere steder. Totalt er 27 enkle balkongtak og 16 doble omtekket. Årsaken er dårlig konstruksjonsløsning som gjorde at det oppsto fuktproblemer flere steder. Alle tak med påviste fuktproblemer er omtekket.

2006 Ny oljetank.

2004-2005 Oppgradert grøntarealene.

2003-2004 Nytt porttelefonanlegg.

2003-2004 Oppgradert vaskeriene, nye maskiner.

2003 Oppgradert lekeplassen. 2003 Nye røykvarslere og slokningsapparater.

2002 Nye utvendige søppelhus som også inneholder papirinnkast.

1999 Nye postkasser.

1999-2001 Full modernisering av fyringsanlegget med bruk av varmepumpesystem.

1999-2000 Modernisert ventilasjonsanlegget.

1999-2000 Oppgradert kabel-tv, til bredbånd.

1999 Renoverte garasjer. Utbedret treverk, lagt nytt takbelegg og malt.

1998 Asfalterte parkeringsplasser med mer og foran garasjer.

1995-1998 Opprusting av uteområdene, lekeplasser. Alt grøntområde ble oppgradert inkludert lekeplassene.

1994 Oppgradert kabel-tv, ny info-tv.

1994-1995 Malt samtlige oppganger.

1994-1995 Full rehabilitering av elektrisk anlegg i samtlige leiligheter, loft, kjellerrom, vaskerier og oppganger.

1993-1995 Full fasaderehabilitering, etterisolering av loft, ny takstein, flislegging av inngangspartiene samt nye store balkonger.

1988-1989 Nye vinduer.

1985 Nye inngangsdører med porttelefon.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24

Selskapsnummer: 159 Selskapsnavn: Knausen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Nabolagsprofil

Radarveien 43 - Nabolaget Karlsrud søndre/Lambertseter nordvest - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Karlsrud T Linje 4B, 4N	4 min	0.4 km
Karlsrud Linje 1, 4	5 min	0.5 km
Kastellet Linje 13, 19	19 min	1.7 km
Ryen T-bane, buss	5 min	2.6 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min	2.9 km

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	7 min	0.6 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	15 min	1.3 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	18 min	1.3 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	20 min	1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	4 min	2.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min	0.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min	4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

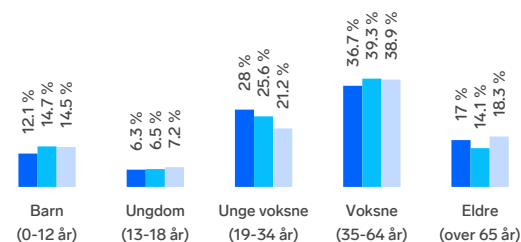
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karlsrud søndre/Lambertseter	963	545
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Knausen barnehage (1-5 år) 120 barn	2 min	0.2 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min	0.6 km
Christiania Barnehave Nordstrand (1-5 år) 53 barn	8 min	0.7 km



Dagligvare

Kiwi Karlsrud	4 min	
Kiwi Cecilie Thoresens Vei PostNord	5 min	0.4 km




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

Primære transportmidler









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

 **Støynvåt**
Lite støynivå 91/100

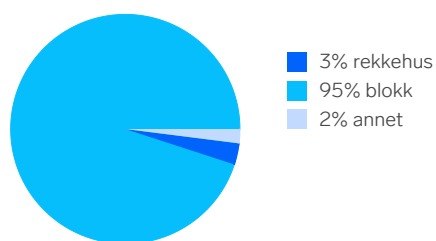
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

-  Lambertseter idrettsanlegg 14 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.2 km
-  Abildsøparken balløkke 18 min 
Ballspill 1.6 km
-  Mudo Nordstrand 4 min 
-  SATS Karlsrud 7 min 

Boligmasse







«Perfekt beliggenhet, nærhet til alt!»

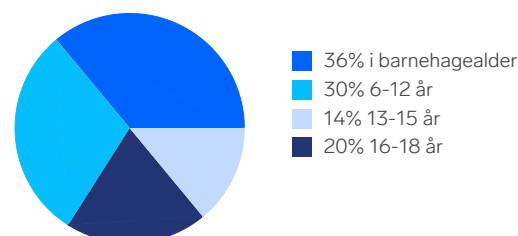
Sitat fra en lokalkjent



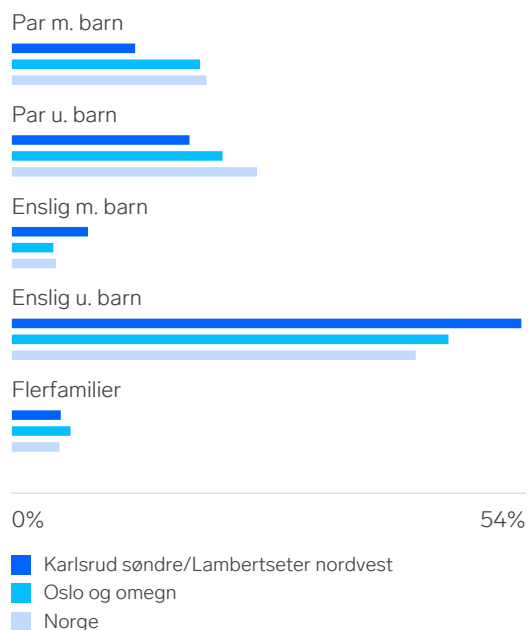
Varer/Tjenester

-  Lambertseter Senter 8 min 
-  Apotek 1 Karlsrud 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

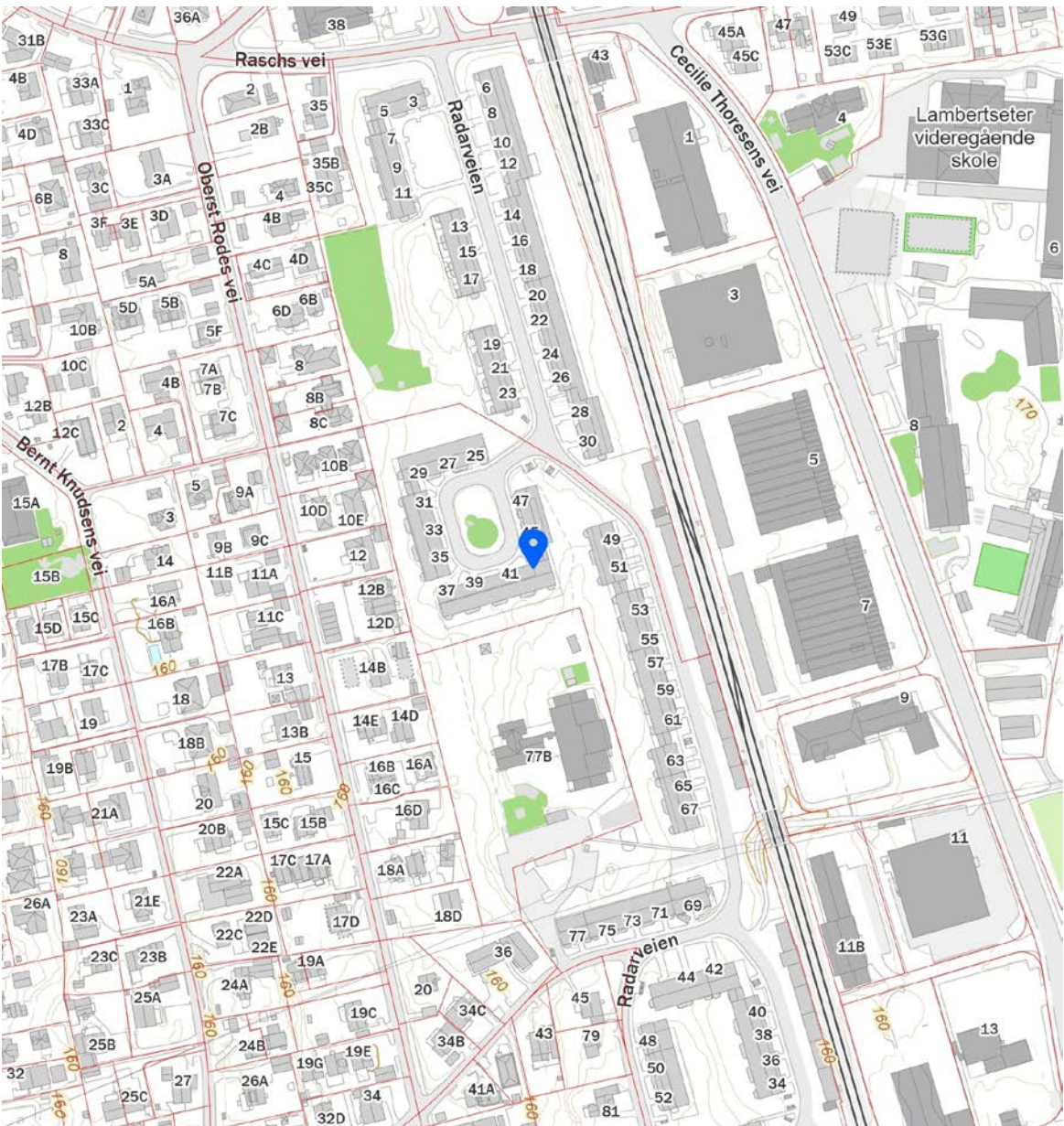
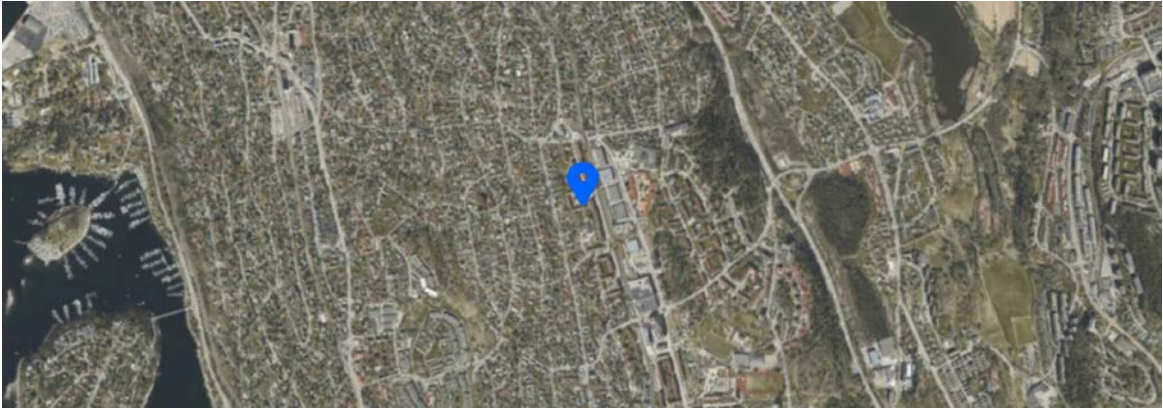


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



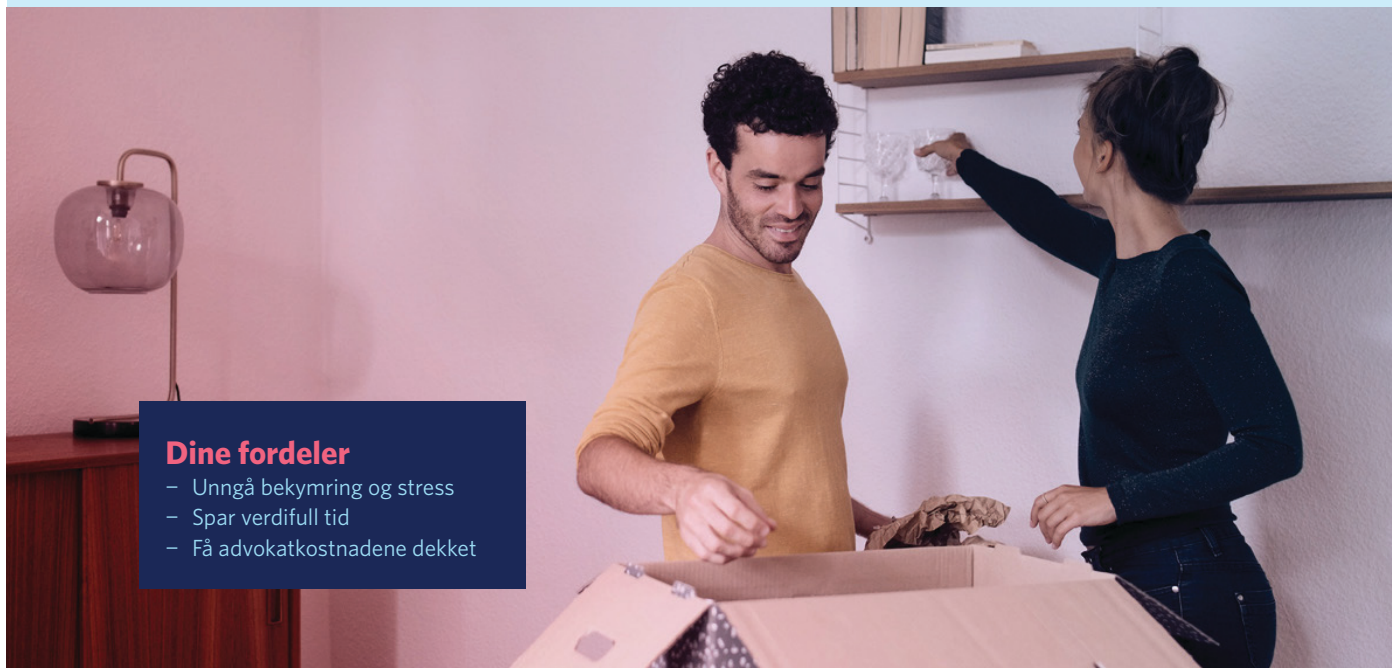
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



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 TEPER** 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-antennar 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



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

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



Rikke Johnsen Egeland
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

rikke.egeland@emera.no
+47 481 96 699

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



Rikke Johnsen Egeland
rikke.egeland@emera.no
481 96 699

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 BINDEND 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