

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Radarveien 33, 1152 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 159, bnr. 158

 Andelsnummer 196

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 28.11.2025

Oppdragsnr.: 13722-3234

Referansenummer: FM5059

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør fra 1989. Balkongdør fra 1988 med glassfelt.

Uttraget balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Balkongen er på ca. 8 m².

Balkongen er omtrent vestvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat i alle rom. Lagt (på eksisterende gulv) i 2023. Laminat på kjøkkenet (lagt i 2021 av Skiaker Bygg av forrige eier). Malte veggflater. Laminatplate (fra 2021) mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Malt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Glatte innerdører med terskler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad med dusjnische med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badene i borettslaget er rehabilitert i perioden 2020- 2022 og prosjektet ble utført i regi av borettslaget av Sans Bygg. Dette badet ble ferdigstilt i 2021/2022 i følge eier.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Mekanisk ventilasjon (vifte plassert på loftet). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med

oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper i benkeskapet og komfyrvakt over koketoppen. Noen bruksmerker må påregnes.

Skrogene er fra 1987. Fronter er lakkert av industrilakkerer (Interiør og Malerfag AS) i 2021. Benkeplaten er byttet i 2021. (Informasjon er gitt av tidligere eier).

Avtreksventil i kanal tilkoblet vifte på loftet. Kullfiltervifte over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Tilkobling av blandebatteri til oppvasken er utført av Comfort Karlsrud i 2021. Bad: Rørskap over wc med stoppekraner og samlestokker til rør. Avrenning fra rørskapet ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Rørøpplaget er byttet i 2020 i forbindelse med oppussing av bad.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

I følge Vibbo er det montert vifte på loftet som er koblet til bad og kjøkken. (Viften er ikke besiktiget på befaring). Spalteventiler i vinduer. Avtreksventiler på kjøkkenet og badet. Kullfiltervifte over koketoppen. Friskluftsventiler i soverommene og på kjøkkenet.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer. Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Nyere radiatorer og forkrommede rør.

Radiatorene ble skiftet i tidsrommet 2011-2013 i følge eier (som har vært i kontakt med Obos).

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 6 kurser. Hovedsikring på 40 A. E- Verket har utført el- sjekk på anlegget i 2022. Noen mindre avvik er rettet. Det er fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på badet i 2020 (Trygg Elektro).

Brannvarslere i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6. kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

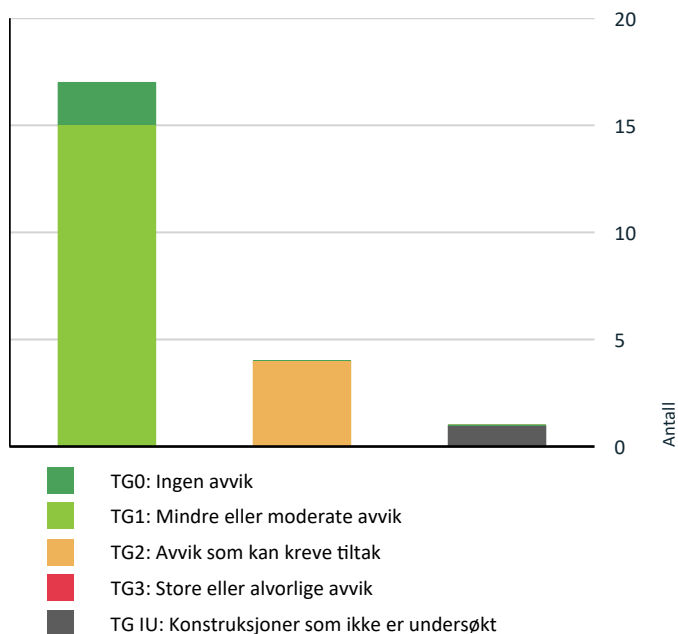
Boligbygg med flere boenheter

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

Opprinnelig intern bod på ca. 3 m² er fjernet og gjort om til del av det største soverommet. En mindre del av opprinnelig bod er implementert i gangen og i bruk som garderobe.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1957

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon.

Årstall: 1988 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap, trekk og risiko for punktering av isolerglass. Dårlig isolasjon og tettelisten kan over tid føre til energitap, fuktskader og redusert bokomfort.

! TG 2 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør fra 1989. Balkongdør fra 1988 med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering. Foreløpig så vurderes normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. som tilstrekkelig.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet i betong. Avrenning fra balkongen gjennom sluk i gulvet. Høyde på rekkverk er ca. 107-108 cm. Balkongen er på ca. 8 m².

Balkongen er omtrent vestvendt.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Borettslaget har innkalt til ekstraordinært årsmøte i desember 2025 i forbindelse med fremtidig vedlikehold. Der er det redegjort for en ganske omfattende vedlikeholdsplan skrevet blant annet av Multiconsult og Obos prosjekt. Denne tar for seg garasjerekker utomhusarealer, trappeoppganger og en del generelle forhold. Det er ikke gjort dypdykk i rapportene eller problemstillingene, kun konstatert at borettslaget har en pågående prosess for for fremtid vedlikehold. Det er sannsynlig at husleien vil øke som følge av nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader. I dette tilfellet foreligger det vedlikeholdsrapporter og det er behov for fremtidig vedlikehold og utbedring av skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I dette tilfellet skal ikke andelseiere gjøre annet enn å stemme i ekstraordinært årsmøte for omfanget av fremtidige vedlikehold. Det er borettslaget styre som styrer prosessen og utfører årsmøtets vedtatte planer.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Laminat i alle rom. Lagt (på eksisterende gulv) i 2023. Laminat på kjøkkenet (lagt i 2021 av Skiaker Bygg av forrige eier). Malte veggflater. Laminatplate (fra 2021) mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Malt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Eier har malt vegger og himling på minste soverom etter overtakelse i 2023.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. (Ca. 11 mm. gjennom hele rommet). Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i det minste soverommet over en lengde på ca 2 m. (Ca. 1 mm. gjennom hele rommet). Målingene er utført på tilfældige steder i to rom.

Tilstandsrapport

! TG 0 Radon

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

! TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Tofløyet dør inn til det største soverommet. Døren til soverommet er rustikk og over hundre år gammel. Døren er tilpasset av snekkerverksted.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i badromsgulvet. Det er opplyst at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badene i borettslaget er rehabilitert i perioden 2020- 2022 og prosjektet ble utført i regi av borettslaget av Sans Bygg.

Dette badet ble ferdigstilt i 2021/2022 i følge eier.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det antas at borettslaget sitter på dokumentasjon. Dokumentasjon er ikke tilgjengelig på denne befaringen.

Årstall: 2022 Kilde: Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

3. ETASJE > BAD

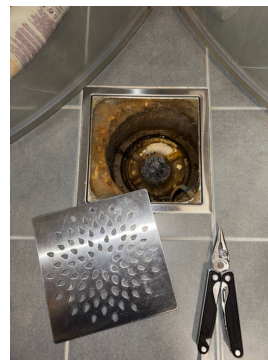
! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 35 mm. Høyde på terskel er ca. 25 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig sveisemembran. Membranen er trukket opp på terskelen ved døren.



Sluk.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon (vifte plassert på loftet). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper i benkeskapet og komfyrvakt over koketoppen. Noen bruksmerker må påregnes.

Skrogene er fra 1987. Fronter er lakkert av industrilakkerer (Interiør og Malerfag AS) i 2021. Benkeplaten er byttet i 2021. (Informasjon er gitt av tidligere eier).

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekkventil i kanal tilkoblet vifte på loftet. Kullfiltervifte over komfyren.

Kullfiltervifte skal i utgangspunktet vurderes til TG 2 som enkeltstående tiltak. I dette tilfellet slippes luften fra ventilatoren ut over veggskapene. I nærliggende kanal er det mekanisk avtrekk gjennom ventil og det er derfor vurdert at kravet til forsert avtrekk er ivaretatt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet koblet på veggbokser. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Tilkobling av blandebatteri til oppvasken er utført av Comfort Karlsrud i 2021. Bad: Rørskap over wc med stoppekraner, samlestokker og magnetventiler til lekkasjestopperen på både varmt- og kaldtvannsrør. Kursene er merket. Avrenning fra rørskapet ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Rørøplegget er byttet i 2020 i forbindelse med oppussing av bad.



Rørskap.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

! TG 2 Ventilasjon

I følge Vibbo er det montert vifte på loftet som er koblet til bad og kjøkken. (Viften er ikke besiktiget på befaring). Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventiler på kjøkkenet og badet. Kullfiltervifte over koketoppen. Friskluftsventiler i soverommene og på kjøkkenet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømming.

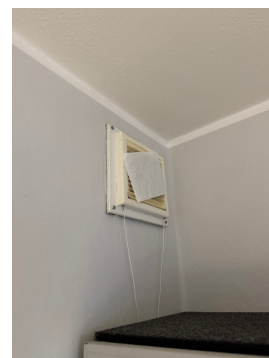
Det er en del dugg på vinduer i alle rom på befaringen. Dette kan skyldes manglende luftgjennomstrømming. Flere ventiler er lukket og kan være en årsak til dugg. Dette i kombinasjon med utetemperatur kan også være delårsak.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Åpne ventiler for å sørge for best mulig luftgjennomstrømming.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.



Test av avtrekk på kjøkkenet.

! TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Energibrønner og varmepumper installert i borettslaget). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer. Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Nyere radiatorer og forkrommede rør.

Radiatorene ble skiftet i tidsrommet 2011-2013 i følge tidligere eier (som har vært i kontakt med OBOS).

Årstill: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eier

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 kurser. Hovedsikring på 40 A. E- Verket har utført el- sjekk på anlegget i 2022. Noen mindre avvik er rettet. Det er fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på badet i 2020 (Trygg Elektro).

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på badet i 2020 (Trygg Elektro).

Det er byttet stikkontakt, dimmere, ledninger til downlight og stikk i 2024 av Proff Elektriker AS.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6. kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

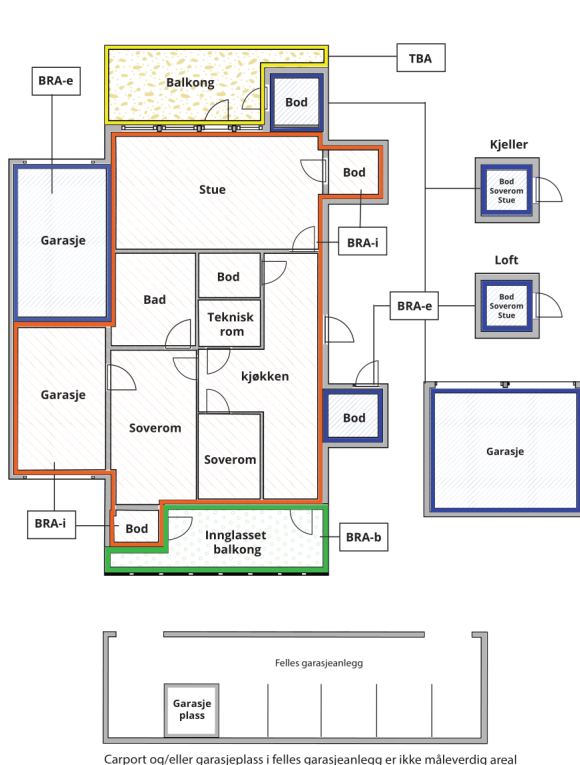
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	64			64	8
Loft med ikke målbar bod					
Kjeller		6		6	
SUM	64	6			8
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, gang		
Loft med ikke målbar bod		Loftsbod, ikke målbar	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 244 cm. i stuen. Ca. 243 cm. i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 8 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 10 m². Loftsboden har skråtak og er ikke målbar som BRA- e med henvisning til målereglene. Bodene er merket med 310. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig intern bod på ca. 3 m² er fjernet og gjort om til del av det største soverommet. En mindre del av opprinnelig bod er implementert i gangen og i bruk som garderobe.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Badet er rehabilitert i 2020 (i regi av borettslaget). Lagt nytt gulv i to soverom, stue, gang og malt flater på lite soverom etter overtakelse i 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Erik Øyum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	158		0	40765.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Radarveien 33							
Hjemmelshaver Knausen Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
310/Knausen Borettslag	947963430	310	OBOS	Mina Eskandari

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
196	100	7 900

Kommentar
Oppdaterte tall på fellesgjeld foreligger ikke.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Lambertseter i Oslo. Kort vei til Lambertseter senter, forretninger og servicetilbud. Området har god dekning med barnehager og skoler. Gangavstand til Lambertseter Gård, Lambertseter kunstgressanlegg med mer. Kort vei til marka.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-625.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	56703748			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	
2	04.12.2025	Endret noen årstall som var feil, samt lagt inn utfyllende tekst om fremtidig vedlikehold.
3	04.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 insiden 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 fukttinnhold 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 slitasje:** 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/FM5059>

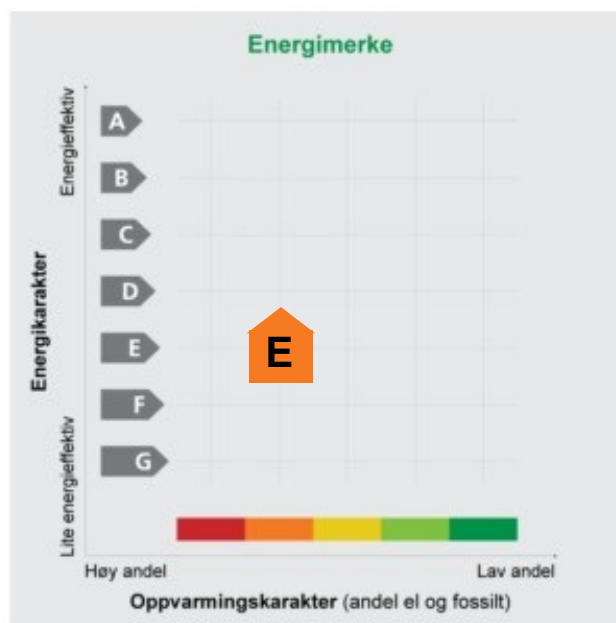
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Radarveien 33
Postnr	1152
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	159
Bnr.	158
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80386699
Bolignr.	H0302
Merkenr.	6166946e-9a1e-479f-9d4e-eedb9df43d2f
Dato.	02 Sep 2022

Innmeldt av *****



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)

- **Tiltak utendørs**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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**
- **Luft kort og effektivt**

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: 64

Ant. etg. med oppv. BRA: 3

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Ventilasjon: Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Radarveien 33
Postnr/Sted: 1152 OSLO
Bolignr: H0302
Dato: 02.09.2022 13:05:55
Energimerkenr: 6166946e-9a1e-479f-9d4e-eedb9df43d2f
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 159
Bruksnr: 158
Seksjonsnr: 0
Festen: 0
Bygningsnr: 80386699

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 byggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260010 . Vår ref.: 0159-1-310

Dato: 20.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: KNAUSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 947963430
Andelseier: Eskandari, Mina
Medeier:
Leilighetsnummer: 310
Adresse: Radarveien 33, 1152 OSLO
Andelsnummer: 196
Gnr. 159
Bnr. 158

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 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 styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 månedens 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 månedens 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 månedens 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 kontakinfo. 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 forhåndsmerket. 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 nøye 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	92 419 124,00
Innfrielsesdato:	30.04.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98208116991
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	969 772,00
Innfrielsesdato:	30.12.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 469,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	120,00	
Felleskostnader	5 349,00	

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:	489,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 195,-
Annen formue:	19 945,-
Gjeld:	283 220,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208116983
Restsaldo:	279 902,82
Kapitalkostnader:	1 567,45
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208116991
Restsaldo:	2 933,60
Kapitalkostnader:	16,07
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 282 836,42,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og

avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes rentendringer, 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: 22 86 58 73.

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, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Glenn Andres Guzman, e-post: knausen@styrerommet.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 oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. 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

Type gebyr	Beløp	Betales av:
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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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 eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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 besluttet 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.



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. Alminnelige 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 skjemmende. 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, grøntanlegg 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, høylydt 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for Knausen Borettslag

Organisasjonsnummer: 947963430

Møtet ble avholdt 10. juni kl. 18:30, Grendehuset i borettslaget.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 Elena Oliver foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

✓ Vedtatt. Bjørn Ragnar Strand

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 430 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 430 000,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ahmed Al-Dyami

Brit Elisabeth Eriksen

Følgende stilte til valg:

Ahmed Al-Dyami

Brit Elisabeth Eriksen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sondre Ullersmo

Følgende stilte til valg:

Sondre Ullersmo

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Helge Hoel

Guttorm Kvalsvik

Lars Kåre Smith

Følgende stilte til valg:

Helge Hoel

Guttorm Kvalsvik

Lars Kåre Smith

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 Nicklasson

Følgende stilte til valg:

Lars Erik Nicklasson

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ahmed Al-Dyami

Følgende stilte til valg:

Ahmed Al-Dyami

9. Forslag til generalforsamlingen

Fremmet av: Kristin Dørum

Jeg har ved flere anledninger vært i kontakt med styret angående utskifting av inngangsdøren til leiligheten min, da denne er veldig gammel og uten brann- og lydklassifisering. I forbindelse med fjorårets generalforsamling sendte jeg inn dette som en sak via Vibbo. Det kom ikke med da styret ikke hadde sett saken jeg sendte inn, og jeg har ikke hørt noe siden juni i fjor, til tross for purringer.

Jeg ønsker at borettslaget skal skifte min dør, da det er deres ansvar ifølge vedtektene. I følge punkt (3) under 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt, så står det "Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen (...)". Jeg har tidligere fått til svar at "Vi har ikke gjort det slik her", men det er ikke holdbart. Styret kan ikke bare gjøre som de vil når vedtektene er tydelige på ansvarsfordelingen.

Jeg har også vært i kontakt med forsikringsselskapet borettslaget har forsikring hos for å høre hvilke krav de stiller til bygningsmasse ved et eventuelt forsikringskrav. Gjensidige forholder seg til Oslo Brann- og Redningsetat, som jeg i tur har kontaktet.

Oslo Brann- og Redningsetat svarer følgende; at dersom bygget det vises til er oppført før 1985, er det å anse som et eldre bygg. I henhold til forskrift om brannforebygging skal eiere (styret) av eldre byggverk oppgradere bygget til minst samme sikkerhetsnivå som byggeforskrift av 1985 (BF 85), eller senere forskrifter. Byggeforskrift av 1985 (BF 85) angir at leilighetsdører skal inneha brannklassifisering på minimum B 30 (EI 30). Døren skal også være merket, slik at dette kan kontrolleres. Saken er med andre ord klokkeklar.

I forbindelse med innsending av denne saken til generalforsamling i fjor, og manglende inkludering av innsendt sak, purret jeg styret. Da fikk jeg svar fra styreleder om at han kjente til problemstillingen og mente Oslo Brann- og Redningsetat tidligere hadde gjennomført et tilsyn i Knausen uten å pålegge styret å oppgradere dører. Han nevnte dog at dette var lenge siden og at det var mulig at reglementet hadde endret seg, men at dette var noe han skulle sjekke opp i. Jeg kontaktet derfor Oslo Brann- og Redningsetat igjen, og de kunne informere meg om at de ikke kunne se at noe tilsyn var utført hos oss. Jeg videreformidlet dette til styret v/styreleder igjen. Dette var i juli 2024 og jeg har pr. april 2025 ikke fått svar på at denne saken følges opp.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Styret er ikke uenig i at vedtekter må følges og er heller ikke prinsipielt uenig i saken når det gjelder fordeling av vedlikeholdsansvar.

Det har i flere tiår vært en etablert praksis i Knausen Borettslag der andelseierne har hatt mulighet til å bytte inngangsdør gitt at en kravspesifikasjon følges, herunder brannklasse B30, og at kostnaden dekkes av andelseier for egen regning. Denne ordningen har vært i henhold til tidligere gjeldende forskrifter. Gjennom årenes løp har ordningen blitt vurdert i forbindelse med både tilsyn som har blitt utført av Oslo Brann- og redningsetat og i forbindelse med vurderinger som er gjort av brannvernaglig ekspertise i forbindelse med arbeidet med vedlikeholdsplanen, og det har blitt bekreftet at ordningen ikke har vært i strid med regelverket. Det har imidlertid vært en endring i forskriftene som betyr at borettslaget nå har ansvar for, og må sørge for, at alle dører som ikke tilfredsstiller kravene til brannmotstand B30/EL30/N30 må skiftes ut.

Styret har gjort nærmere undersøkelser, og har blant annet sendt saken til en vurdering hos juridisk avdeling hos OBOS. Dagens regelverk slår fast at (1) eier (borettslaget) har ansvar for at bygg og eiendom er tilstrekkelig brannsikret og oppfyller minimumskravene i brann- og eksplosjonsvernloven, (2) for eldre bygninger oppført før 1985 vil det som utgangspunkt være kravene til sikkerhetsnivå i bygningsforskriftene fra 1985 som gjelder: B30 dører i skillet mellom de ulike branncellene i bygningene, og (3) etter TEK 17 er det fortsatt krav til EL30/N30 motstand. Borettslaget må etter dagens lover og forskrifter sørge for at opprinnelige dører fra byggeår, og dører som er skiftet ut og som ikke tilfredsstiller kravene til brannmotstand (B30/EL30/N30) må skiftes ut.

Etter en uformell opptelling anslås det at det er ca 13 opprinnelige dører fra byggeår som ikke er skiftet ut i borettslaget. I tillegg er det en mulighet for at dører som er skiftet ut ikke nødvendigvis tilfredsstiller kravene i regelverket, så det totale antallet dører som må byttes er dermed per i dag ukjent.

Dagens lover og forskrifter endrer hvordan boligselskapet må tilnærme seg utskiftningen av dører som ikke tilfredsstiller branntekniske krav, og en konsekvens av dette er at alle dører som ikke tilfredsstiller B30/EL30/N30 må byttes i borettslagets regi. Ettersom det er usikkerhet rundt antall dører det er snakk om, og følgelig de økonomiske konsekvensene, bør saken og alternative løsninger utredes nærmere før generalforsamlingen behandler endelig saken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen vedtar at styret må følge vedtekter vedrørende praksis for utskiftning av dører og skifte ut dører som i dag ikke følger Byggeforskrift av 1985.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret skal engasjere brannvernaglig ekspertise til å foreta en vurdering av alle dørene i borettslaget, og kartlegge hvilke dører som tilfredsstiller de branntekniske kravene og hvilke dører som ikke tilfredsstiller de branntekniske kravene og må skiftes ut. Videre skal det de økonomiske konsekvensene av utskiftning og mulige alternative løsninger vurderes, før dette legges frem for ekstraordinær generalforsamling høsten 2025.

 Forslaget ble vedtatt

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557549662806

Dokument

Protokoll generalforsamling - Knausen brl

Hoveddokument

4 sider

Initiert 2025-06-17 11:15:13 CEST (+0200) av Christine Kirkhorn (CK)

Ferdigstilt 2025-06-17 13:22:42 CEST (+0200)

Initiativtaker

Christine Kirkhorn (CK)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

christine.kirkhorn@obos.no

98019743

Underskriverne

Arild Rebbeng (AR)

arild.rebbeng@hotmail.com

+4747679905

Signert 2025-06-17 11:19:01 CEST (+0200)

Bjørn Ragnar Strand (BRS)

bjornragnars@gmail.com

+4791753820

Signert 2025-06-17 13:22:42 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på:

<https://scrive.com/verify>



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 tilleggende 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 karmer med ulik utførelse
- Brannvernkontroll (Firesafe) har avdekket at:
- Fellesdører til loft, kjeller og vaskerom ikke tilfredsstiller 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:

- 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 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%)



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

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 Sykelhotell. 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

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 sikringsskap inn til leiligheter
- Gamle ringeklokker, lister og karmer med ulik utførelse
- Brannvernkontroll (Firesafe) har avdekket at:
- Fellesdører til loft, kjeller og vaskerom ikke tilfredsstiller 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* dørpumpe på alle oppgangsdører (monteres kun ved dokumentert behov)

(ALTERNATIV 2) Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, *med* dørpumpe 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) dørpumpe 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. Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, uten dørpumpe 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 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

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 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.

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 nærområdet.
- 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 tilfredsstiller 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
- Helsparkling av ujevne vegger der det trengs
- Etablering av enhetlige kabelkanaler fra sikringsskap til leilighet
- Rens og rehabilitering av dagens terrassotrapper/gulv
- Enhetlig listverk og foringer til felles dører, vinduer og leilighetsdører
- Lakkering/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 tilfredsstiller 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/lakking av sikringsskap og søppelsjaktdører
- Bytte av belegningsstein til den nye typen fra utearealplanen
- Helsparkling 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 tilleggende 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 anslagvis 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 anslagvis kr 1,8 millioner. Dette innebærer i så fall til en økning i felleskostnadene på anslagvis 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 garasjeprojektet i tallene nedenfor. Under punkt 3 er garasjeprojektets økonomi omtalt, der det vises til at projektet 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 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 prosjekterrelaterte 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.



Område 1

5 stk avfallsbrønner
1 stk sykkelbod 47,25 m2

Område 2

3 stk avfallsbrønner

HØYSPENT LUFTSTREKK
MED SIKKERHETSSONE

Pakkeutlevering

Område 3

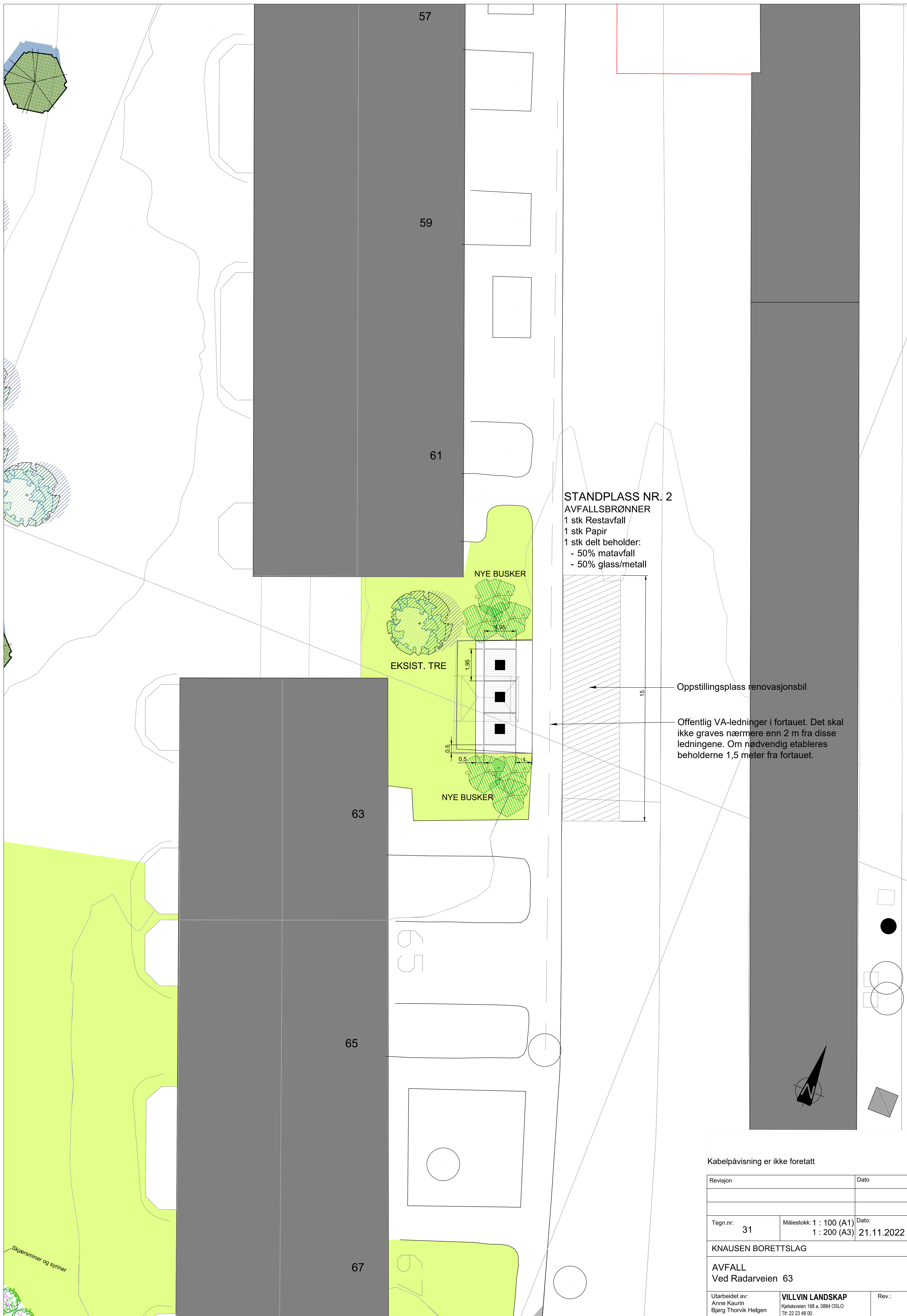
4 stk avfallsbrønner

Område 4

5 stk avfallsbrønner
1 stk sykkelbod 47,25 m2
Mur, maks høyde: 1,5 m
Mur, lengde 17 m

Tegn.nr: 50	Målestokk: 1 : 500 (A1) 1 : 1000 (A3)	Dato: 09.01.2023
KNAUSEN BORETTSLAG		
OVERSIKTSKART SYKKELBODER OG AVFALLSBRØNNER		
Utarbeidet av: Anne Kaurin Björg Thorvik Helgen	VILLVIN LANDSKAP Kjelsåsveien 168 a, 0884 OSLO Epost: post@villvin.com	Rev.:





Kabelpåvisning er ikke foretatt	
Revisjon	Dato
Tegn.nr.: 31	Målestokk: 1 : 100 (A1) 1 : 200 (A3) Dato: 21.11.2022
KNAUSEN BORETTSLAG	
AVFALL Ved Radarveien 63	
Utarbeidet av: Anne Kaurin Bjørn Thorvik Helgen	VILLVIN LANDSKAP Kjelsåsveien 168 a, 0884 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

NYE BUSKER

NYE BUSKER

EKSIST. TRE

NYE BUSKER

EKSIST. TRE

EKSIST. BUSKER

EKSIST. TRE

EKSIST. TRE

EKSIST. TRE

SIRKULÆR PLEN
MED BENK

46

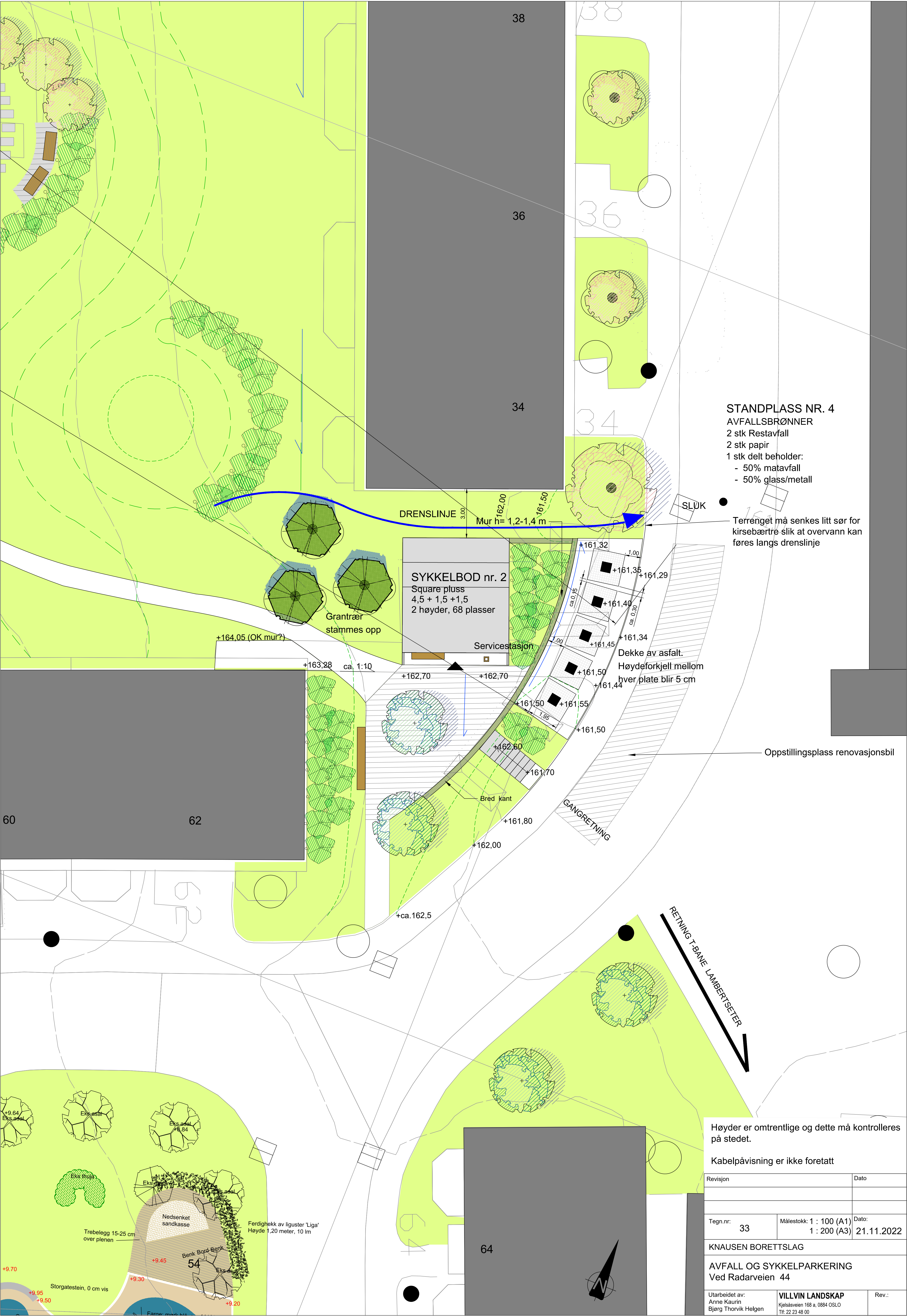
44

42

GÅRDSROM ER IKKE
FERDIG PROSJEKTERT

Kabelpåvisning er ikke foretatt

Revisjon		Dato	
Tegn.nr: 32		Målestokk: 1 : 100 (A1) 1 : 200 (A3)	Dato: 21.11.2022
KNAUSEN BORETTSLAG			
AVFALL Ved Radarveien 44			
Utarbeidet av: Anne Kaurin Björg Thorvik Helgen		VILLVIN LANDSKAP Kjelsåsveien 168 a, 0684 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

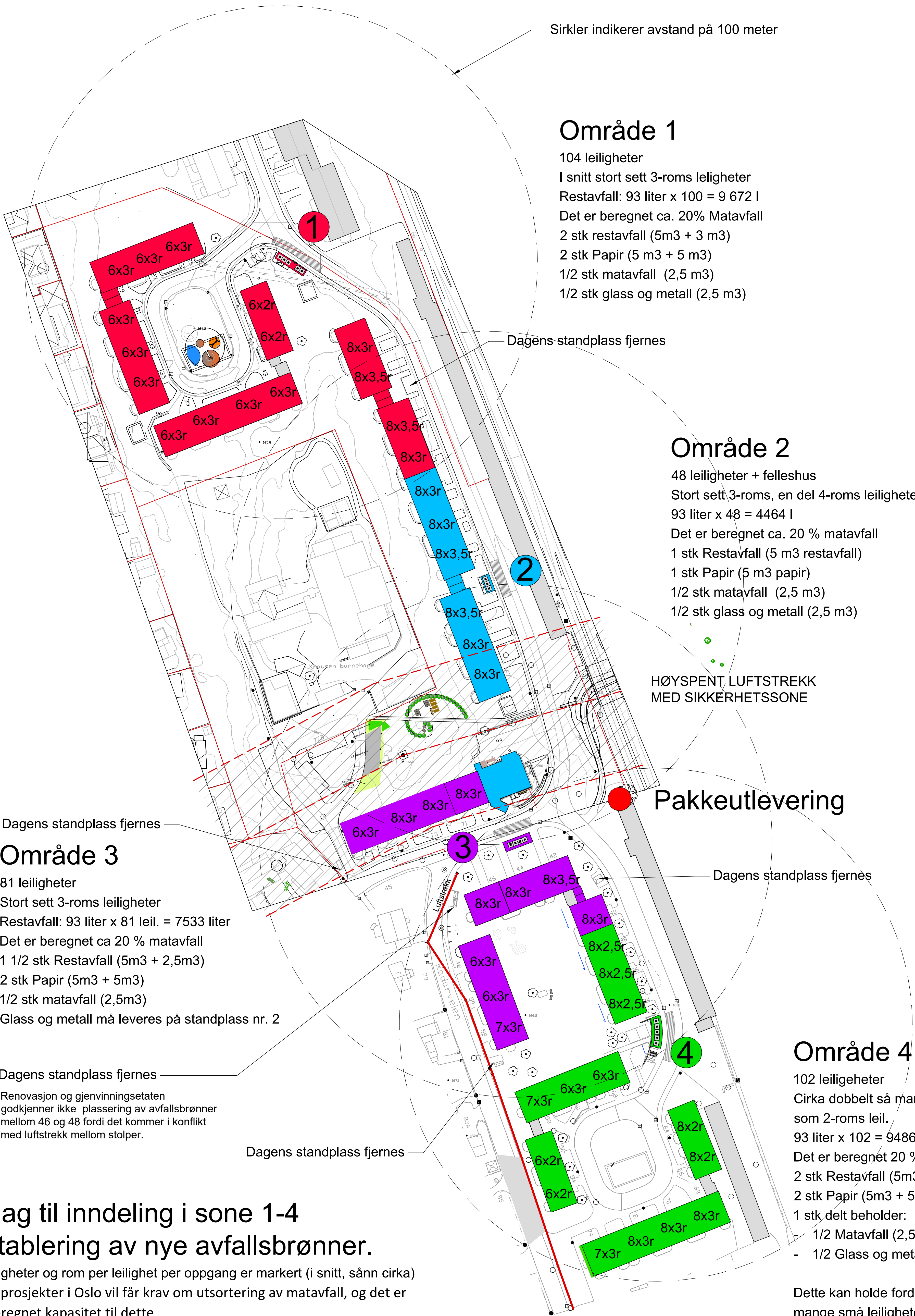
Terrenget må senkes litt sør for kirsebærtré slik at overvann kan føres langs drenslinje

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 BORETTSLAG			
AVFALL OG SYKKELPARKERING Ved Radarveien 44			
Utarbeidet av: Anne Kaurin Bjørn Thorvik Helgen		VILLVIN LANDSKAP Kjelsåsveien 168 a, 0684 OSLO Tlf. 22 23 48 00	Rev.:



Forslag til inndeling i sone 1-4 for etablering av nye avfallsbrønner.

Antall leiligheter og rom per leilighet per oppgang er markert (i snitt, sånn cirka)
Nye boligprosjekter i Oslo vil får krav om utsortering av matavfall, og det er derfor beregnet kapasitet til dette.

Svar fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG):
"Borettslaget har per i dag et totalt volum for restavfall på 31 020 liter (47x660 liters beholdere), og dette tømmes en gang per uke.
For papir er det et totalvolum på 33 820 liter (2x8m3 containere + 27x650 liter), og dette tømmes hver annen uke.
Så papirkapasiteten skal være mer enn nok, hvis man ser det i forhold til restavfall.
Vi beregner ca. 120 liter restavfall per leilighet, og ca. 50 liter for papir for gjennomsnittsleiligheter.
Så ut fra dagens volum, så kan det være passe med 6x5m3 brønner for restavfall, og det samme for papiravfall."

Borettslaget har 335 leiligheter. 120 liter restavfall per leilighet gir 40 200 l restavfall per uke, men leilighetene er delvis små. Dere har i dag 93 liter per leilighet (inkludert felleshuset). 50 liter papir per leilighet tilsvarer 33 500 liter per 14 dager, og denne mengden tilsvarer dagens mengde. Vær oppmerksom på at pappkartonger og esker må deles godt opp for at de ikke skal fylle opp beholderne for raskt. Ellers utnyttes ikke volumet.

Revisjon		Dato
Tegn.nr:	Målestokk:	Dato:
50	1 : 750 (A1)	21.11.2022
KNAUSEN BORETTSLAG		
OVERSIKTSKART SOM VISER NYE STANDPLASSER FOR AVFALLSBRØNNER		
Utarbeidet av: Anne Kaurin Björg Thorvik Helgen	VILLVIN LANDSKAP Kjelsåsveien 168 a, 0684 OSLO Epost: post@villvin.com	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.

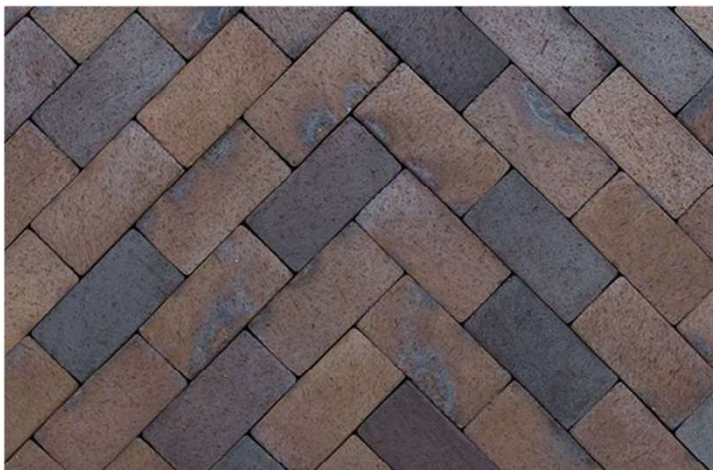


Dypoppsamlere har beholdere under bakkenivå.

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 %
Sykelhotell	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

		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 (%)
PROSJEKT - ØKONOMI	total kostnad						
Balkonger og fasader (ref punkt 2)	16 100 000	48 060	258	4,9 %	16 100 000	258	4,9 %
entreprisekostnader	13 955 242						
byggledelse	420 000						
uforutsette kostnader, byggherrerreserve (12%)	1 725 029						
nødvendig vedlikehold: vinduer, balkongdører, takutstikk, stålkonstruksjoner	14 276 071						
Inngangspartier og oppganger (ref punkt 4)							
(a) alle tiltak (minus dørautomatikk)	33 610 000	100 328	538	10,2 %			
entreprisekostnader	30 730 000						
byggledelse (4%)	880 000						
byggmeldingsgebyr	60 000						
byggherrerreserve	250 000						
uforutsette kostnader (5,5%)	1 690 000						
(b) dørautomatikk	3 520 000	10 507	56	1,1 %			
entreprisekostnader	3 500 000						
uforutsette kostnader (5,5%)	20 000						
(c) nødvendige tiltak/vedlikehold	23 898 790				23 900 000	383	7,3 %
Bunn- og uttrekksledninger (ref punkt 5)	5 000 000	14 925	80	1,5 %	5 000 000	80	1,5 %
Uteområder (ref punkt 6)							
(a) nedgravd avfallssystem	4 519 000	13 490	72	1,4 %			
entreprisekostnader	4 881 815						
byggledelse, uforutsette kostnader (5%)	244 091						
midler fra miljøbankkonto (OBOS)	- 606 443						
(b) sykkehotell	4 615 000	13 776	74	1,4 %			
entreprisekostnader	4 395 506						
byggledelse, uforutsette kostnader (5%)	219 775						
(c) nødvendig vedlikehold: rehabilitering eksisterende standplasser/beholdere	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

				<i>økning fellesgjeld per leilighet (kr)</i>	<i>økning felleskostnader per leilighet (kr)</i>	<i>økning felleskostnader per leilighet (%)</i>
GARASJEANLEGG (ref punkt 3)	total kostnad	kostnad per p- plass	est. leiekostnad per p-plass (kr)			
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 garasjeplass 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						
Antatt markedsleie per garasjeplass 1 412				17 463	94	1,8 %

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 utreksledninger (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
Sykelhotell	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

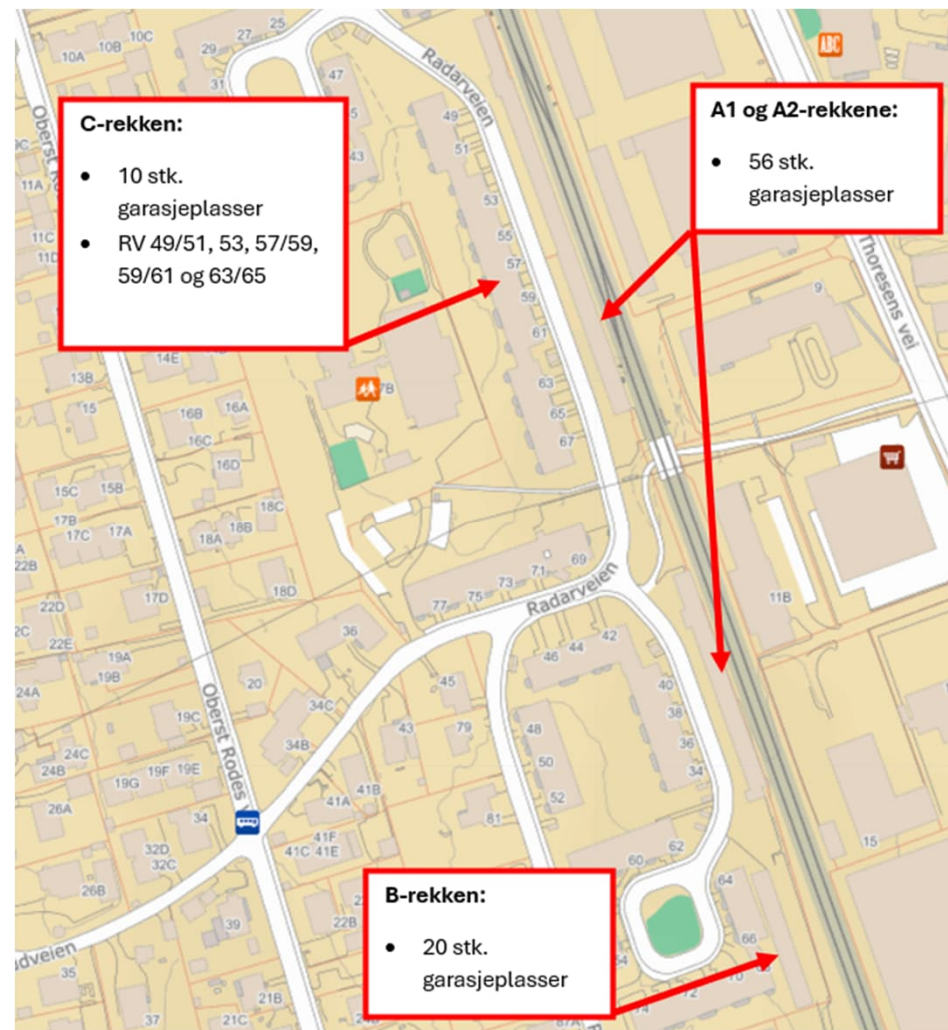
- Garasjerekker – Tilstand, anbefalinger og estimer
- Trapperomsoppussing – Tilstand, anbefalinger og estimer
- Vedlikehold av vinduer og balkonger – Tilstand, anbefalinger og estimer



Garasje plasser 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

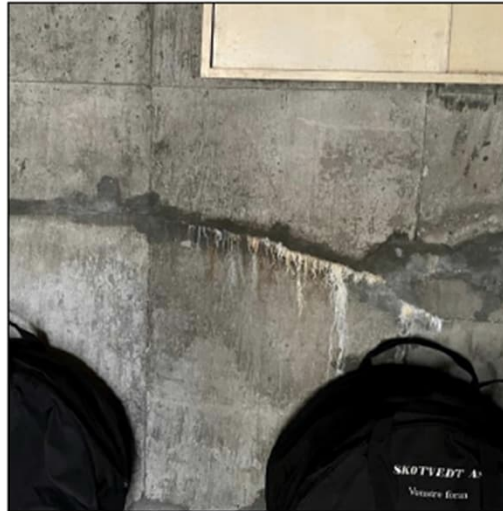


Garasjeplasser i dag

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



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 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:

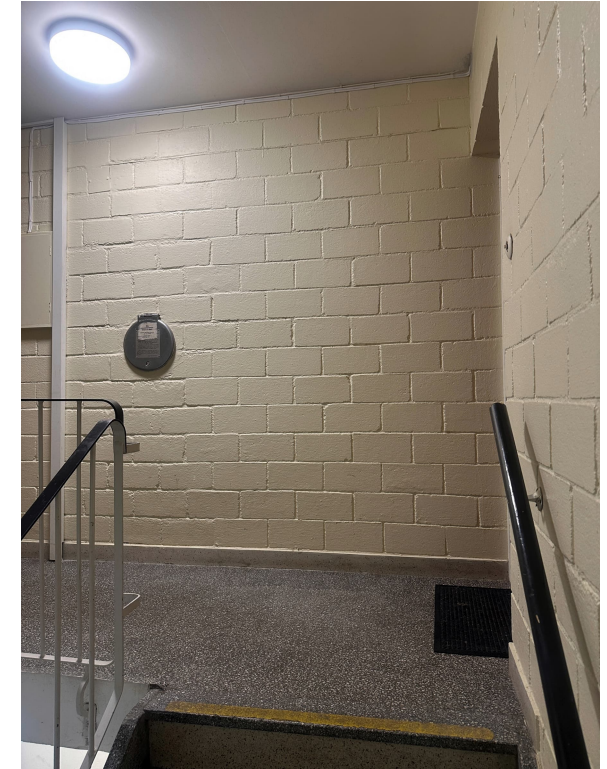
- Nye inngangsdører med porttelefon i 1985
- Maling av alle trappeoppganger i 1994
- Nye postkasser i 1999
- Nytt porttelefonanlegg i 2003
- «Noe» oppussing av trappeoppganger i 2008
- Nye LED-lamper i fellesarealer i 2022
- Våtromsrehabilitering i 2020-2022 (sikringsskap)
- Nytt porttelefonanlegg og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



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



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, stå:

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





Tiltak for vinduer og takutstikk

Vinduer:

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





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



Fremdrift Knausen

ID	1	Aktivitetsnavn	Varighet	Start	Slutt	mar	Kv 2, 2026 apr	mai	jun	Kv 3, 2026 jul	aug	sep	Kv 4, 2026 okt
1		Forslag til fremdrift											
2		Blokk 1: Radarveien 27-29											
3		Balkonger	10 dager	ma 16.03.26	fr 27.03.26								
4		Vinduer	10 dager	ma 16.03.26	fr 27.03.26								
5		Blokk 2: Radarveien 31-35											
6		Balkonger	10 dager	ma 30.03.26	fr 10.04.26								
7		Vinduer	10 dager	ma 30.03.26	fr 10.04.26								
8		Blokk 3: Radarveien 37-43											
9		Balkonger	10 dager	ma 13.04.26	fr 24.04.26								
10		Vinduer	10 dager	ma 13.04.26	fr 24.04.26								
11		Blokk 4: Radarveien 45-47											
12		Balkonger	10 dager	ma 27.04.26	fr 08.05.26								
13		Vinduer	10 dager	ma 27.04.26	fr 08.05.26								
14		Blokk 5: Radarveien 49-51											
15		Balkonger	10 dager	ma 11.05.26	fr 22.05.26								
16		Vinduer	10 dager	ma 11.05.26	fr 22.05.26								
17		Blokk 6: Radarveien 53-61											
18		Balkonger	10 dager	ma 25.05.26	fr 05.06.26								
19		Vinduer	10 dager	ma 25.05.26	fr 05.06.26								
20		Blokk 7: Radarveien 63-67											
21		Balkonger	10 dager	ma 08.06.26	fr 19.06.26								
22		Vinduer	10 dager	ma 08.06.26	fr 19.06.26								
23		Blokk 8: Radarveien 69-77											
24		Balkonger	10 dager	ma 22.06.26	fr 03.07.26								
25		Vinduer	10 dager	ma 22.06.26	fr 03.07.26								
26		Blokk 9: Radarveien 42-46											
27		Balkonger	10 dager	ma 06.07.26	fr 17.07.26								
28		Vinduer	10 dager	ma 06.07.26	fr 17.07.26								
29		Blokk 10: Radarveien 34-40											
30		Balkonger	10 dager	ma 20.07.26	fr 31.07.26								
31		Vinduer	10 dager	ma 20.07.26	fr 31.07.26								
32		Blokk 11: Radarveien 48-52											
33		Balkonger	10 dager	ma 03.08.26	fr 14.08.26								
34		Vinduer	10 dager	ma 03.08.26	fr 14.08.26								
35		Blokk 12: Radarveien 58-60											
36		Balkonger	10 dager	ma 17.08.26	fr 28.08.26								
37		Vinduer	10 dager	ma 17.08.26	fr 28.08.26								
38		Blokk 13: Radarveien 64-66											
39		Balkonger	10 dager	ma 31.08.26	fr 11.09.26								
40		Vinduer	10 dager	ma 31.08.26	fr 11.09.26								
41		Blokk 14: Radarveien 68-74											
42		Balkonger	10 dager	ma 14.09.26	fr 25.09.26								
43		Vinduer	10 dager	ma 14.09.26	fr 25.09.26								
44		Blokk 15: Radarveien 54-56											
45		Balkonger	10 dager	ma 05.10.26	fr 16.10.26								
46		Vinduer	10 dager	ma 05.10.26	fr 16.10.26								



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.

Sak 1 Valg av møteleder

Christine Kirkhorn er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bjørn Ragnar Strand og Einar Bru er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger Tell AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Nedgravde avfallscontainere

Erstatte dagens avfallsbeholdere med nedgravde løsninger som innlemmes i nøkkelfritt system.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sykkelhotell

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?

☐ Gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, uten dørpumpe 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.



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.

Dato for årsmøtet:

10. juni 2025 kl. 18:30, Grendehuset i borettslaget.

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. Forslag til generalforsamlingen

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

Arild Rebbeng 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 Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0159 Knausen Borettslag.pdf

2. 159 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 430 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 430 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ahmed Al-Dyami
- Brit Elisabeth Eriksen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Erik Nicklasson

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Berkay Coskontuna
- Guttorm Kvalsvik
- Lars Kåre Smith

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
-

Forslag til generalforsamlingen

Forslag fremmet av:

Kristin Dørum

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg har ved flere anledninger vært i kontakt med styret angående utskifting av inngangsdøren til leiligheten min, da denne er veldig gammel og uten brann- og lydklassifisering. I forbindelse med fjorårets generalforsamling sendte jeg inn dette som en sak via Vibbo. Det kom ikke med da styret ikke hadde sett saken jeg sendte inn, og jeg har ikke hørt noe siden juni i fjor, til tross for purringer.

Jeg ønsker at borettslaget skal skifte min dør, da det er deres ansvar ifølge vedtektene. I følge punkt (3) under 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt, så står det "Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen (...)". Jeg har tidligere fått til svar at "Vi har ikke gjort det slik her", men det er ikke holdbart. Styret kan ikke bare gjøre som de vil når vedtektene er tydelige på ansvarsfordelingen.

Jeg har også vært i kontakt med forsikringsselskapet borettslaget har forsikring hos for å høre hvilke krav de stiller til bygningsmasse ved et eventuelt forsikringskrav. Gjensidige forholder seg til Oslo Brann- og Redningsetat, som jeg i tur har kontaktet.

Oslo Brann- og Redningsetat svarer følgende; at dersom bygget det vises til er oppført før 1985, er det å anse som et eldre bygg. I henhold til forskrift om brannforebygging skal eiere (styret) av eldre byggverk oppgradere bygget til minst samme sikkerhetsnivå som byggeforskrift av 1985 (BF 85), eller senere forskrifter. Byggeforskrift av 1985 (BF 85) angir at leilighetsdører skal inneha brannklassifisering på minimum B 30 (EI 30). Døren skal også være merket, slik at dette kan kontrolleres. Saken er med andre ord klokkeklar.

I forbindelse med innsending av denne saken til generalforsamling i fjor, og manglende inkludering av innsendt sak, purret jeg styret. Da fikk jeg svar fra styreleder om at han kjente til problemstillingen og mente Oslo Brann- og Redningsetat tidligere hadde gjennomført et tilsyn i Knausen uten å pålegge styret å oppgradere dører. Han nevnte dog at dette var lenge siden og at det var mulig at reglementet hadde endret seg, men at dette var noe han skulle sjekke opp i. Jeg kontaktet derfor Oslo Brann- og Redningsetat igjen, og de kunne informere meg om at de ikke kunne se at noe tilsyn var utført hos oss. Jeg videreformidlet dette til styret v/styreleder igjen. Dette var i juli 2024 og jeg har pr. april 2025 ikke fått svar på at denne saken følges opp.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Styret er ikke uenig i at vedtekter må følges og er heller ikke prinsipielt uenig i saken når det gjelder fordeling av vedlikeholdsansvar.

Det har i flere tiår vært en etablert praksis i Knausen Borettslag der andelseierne har hatt mulighet til å bytte inngangsdør gitt at en kravspesifikasjon følges, herunder brannklasse B30, og at kostnaden dekkes av andelseier for egen regning. Denne ordningen har vært i henhold til tidligere gjeldende forskrifter. Gjennom årenes løp har ordningen blitt vurdert i forbindelse med både tilsyn som har blitt utført av Oslo Brann- og redningsetat og i forbindelse med vurderinger som er gjort av brannvern faglig ekspertise i forbindelse med arbeidet med vedlikeholdsplanen, og det har blitt bekreftet at ordningen ikke har vært i strid med regelverket.

Det har imidlertid vært en endring i forskriftene som betyr at borettslaget nå har ansvar for, og må sørge for, at alle dører som ikke tilfredsstiller kravene til brannmotstand B30/EL30/N30 må skiftes ut.

Styret har gjort nærmere undersøkelser, og har blant annet sendt saken til en vurdering hos juridisk avdeling hos OBOS. Dagens regelverk slår fast at (1) eier (borettslaget) har ansvar for at bygg og eiendom er tilstrekkelig brannsikret og oppfyller minimumskravene i brann- og eksplosjonsvernloven, (2) for eldre bygninger oppført før 1985 vil det som utgangspunkt være kravene til sikkerhetsnivå i bygningsforskriftene fra 1985 som gjelder: B30 dører i skillet mellom de ulike branncellene i bygningene, og (3) etter TEK 17 er det fortsatt krav til EL30/N30 motstand. Borettslaget må etter dagens lover og forskrifter sørge for at opprinnelige dører fra byggeår, og dører som er skiftet ut og som ikke tilfredsstiller kravene til brannmotstand (B30/EL30/N30) må skiftes ut.

Etter en uformell opptelling anslås det at det er ca 13 opprinnelige dører fra byggeår som ikke er skiftet ut i borettslaget. I tillegg er det en mulighet for at dører som er skiftet ut ikke nødvendigvis tilfredsstiller kravene i regelverket, så det totale antallet dører som må byttes er dermed per i dag ukjent.

Dagens lover og forskrifter endrer hvordan boligselskapet må tilnærme seg utskiftningen av dører som ikke tilfredsstiller branntekniske krav, og en konsekvens av dette er at alle dører som ikke tilfredsstiller B30/EL30/N30 må byttes i borettslagets regi. Ettersom det er usikkerhet rundt antall dører det er snakk om, og følgelig de økonomiske konsekvensene, bør saken og alternative løsninger utredes nærmere før generalforsamlingen behandler endelig saken.

a)

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

- For Forslag til generalforsamlingen
- Mot Forslag til generalforsamlingen

b)

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

1. Generalforsamlingen vedtar at styret må følge vedtekter vedrørende praksis for utskiftning av dører og skifte ut dører som i dag ikke følger Byggeforskrift av 1985.

2. Styret skal engasjere brannvern faglig ekspertise til å foreta en vurdering av alle dørene i borettslaget, og kartlegge hvilke dører som tilfredsstiller de branntekniske kravene og hvilke dører som ikke tilfredsstiller de branntekniske kravene og må skiftes ut. Videre skal det de økonomiske konsekvensene av utskiftning og mulige alternative løsninger vurderes, før dette legges frem for ekstraordinær generalforsamling høsten 2025.

Styrets årsrapport

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.

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.

Nye vannmålere

Høsten 2024 ble det installert nye vannmålere slik at vannforbruket kan registreres på alle hoved-inntakene. Dette betyr at vann- og avløpsgebyret kan 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.

Vann- og avløpsgebyret har blitt kraftig oppjustert de siste årene, og Oslo kommune har varslet at dette vil fortsette frem til 2027. Økningen har ført til at valg av beregningsmetode stadig har gjort større utslag i målt kroneverdi. På bakgrunn av dette valgte styret å gjøre en nærmere vurdering av hvordan beregningsmetodene slo ut for Knausen.

Ettersom en forbruksbasert beregning ville kreve installasjon av vannmålere og annet utstyr på alle hoved-inntakene til blokkene, ble det plukket et utvalg leiligheter for testmålinger 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 viste at vannforbruket lå ca 26 kubikkmeter lavere per leilighet per år enn det kommunen legger til grunn i arealbasert (stipulert) vannforbruk. Videre betyr dette at en overgang fra arealbasert til forbruksbasert beregning av vann- og avløpsgebyret kan en estimert besparelse på mer enn kr 400 000 per år (2024-verdier).

De nye vannmålere med tilhørende utstyr hadde en kostnad på kr 983 125 og ble finansiert gjennom lån fra OBOS-banken. Vurdert opp mot forventet besparelse i vann- og avløpsgebyret, har tiltaket en svært god lønnsomhetsprofil.

Porttelefonanlegg og nøkkelfritt adgangssystem

Fra januar til mai 2024 ble det installert nytt porttelefonanlegg. Arbeidet ble utført i regi av Fiberverket AS og med Ljan Elektro AS som utførende montør. Alle kabler ble trukket om og alle oppganger fikk nye ringetablåer med kamera, slik at porttelefonanlegget er tilrettelagt for svarapparat med video for beboere som ønsker dette. I prosjektet ble det levert et audio-svarapparat som standard til alle leiligheter, og cirka 60% av leilighetene valgte å oppgradere til et video-svarapparat som tilvalg (beboere kan oppgradere til video-svarapparat i ettertid om ønskelig).

I forbindelse med installasjonen av porttelefonanlegget, ble det samtidig klargjort for montering av nytt adgangskontrollsystem som senere ble installert og satt i drift i perioden fra september til november 2024. Adgangssystemet er et elektronisk nøkkelssystem fra DormaKaba der beboerne kan benytte rfid-brikker og digitalnøkler (app). Alle leiligheter fikk tre adgangsbrikker som skal gi adgang til samme dører som tidligere systemnøkler (andelseierne kan kjøpe ekstra brikker eller andre typer adgangsmidler som digitalnøkkel om ønskelig). De utgående systemnøklerne skal fases ut fra utgangsdørene fra og med juli 2025 (merk at de gamle systemnøklerne fortsatt må brukes for adgang til loft- og kjellerdører inntil videre).

Det nye adgangssystemet løser problemet med nøkler på avveie, og vil fremover gi en bedre kontroll over distribuerte nøkler og følgelig økt sikkerhet. Anlegget er elektronisk og er avhengig av strømtilførsel for å fungere, og det er installert et back-up-system som skal sikre strømtilførsel ved eventuelle strømbrudd.

Installasjonsarbeidet har i all hovedsak gått bra, bortsett fra noen forsinkelser i fremdriften som følge av bemanningsproblemer hos montør og innkjøringsproblemer i enkelte oppganger som følge av tekniske feil på utstyr/kabler. Det har vært en målsetting i prosjektet 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 eksisterende rør, slik at kabler måtte legges synlig på vegg gjennom fellesarealene.

Maling av balkonger og vinduskarmer

Styret hadde planlagt at balkongene og vinduskarmene skulle males våren 2025. Under forprosjekteringen har det vist seg at prosjektet har blitt mer omfattende enn antatt, og at kun vask og maling blir uforholdsmessig dyrt hvis det trengs en mer omfattende rehabilitering. Forprosjekteringsarbeidet/forberedelsene til en anbudsrunde har dermed blitt tidkrevende slik at en tilbudsinnhenting først kom i gang våren 2025.

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 tilbudsbeifaring. 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.

Varmeanlegg og energi

Styret jobber kontinuerlig for lavest mulig energiforbruk, både for å minimere energikostnaden og for å strebe etter en god energiprofil. Teknologien utvikler seg hele tiden og gir stadig nye muligheter. Derfor har styret i en årrekke fortløpende vurdert flere tiltak i samarbeid med Evotek og Pentex, og den siste tiden har særlig en utvidelse av brønnparken med ny varmepumpe i hovedsentralen virket veldig interessant og vært i fokus.

Det siste året har Evotek gjort en grundig analyse av en utvidelse av brønnparken og tiltak som naturlig bør ses i sammenheng med denne. Analysen viser at det ligger et energisparingspotensial på 650 000 kWh per år. Dette er utvilsomt en vesentlig besparelse, men lønnsomhetsbildet utfordres av: (1) Politisk usikkerhet: i dagens politiske klima er det mye som tyder på at det vil settes en eller annen form for tak på energiprisen for primærboliger (ref norgespris ol.). Dette kan gi en reduksjon i gjennomsnittlig energipris og som kan

endre lønnsomhetsbildet dramatisk, og (2) Tiltakene medfører kostnadskrevende arbeid/tiltak: for å oppnå antatt energibesparelse vil dette nødvendigvis innebære mye gravearbeid og øvrige tiltak som for eksempel oppgradering av undersentralen i Radarveien 57. Lønnsomhetsbildet kan endres vesentlig dersom disse tiltakene uansett skal utføres som et ledd i ordinære vedlikeholdsplaner (eksempelvis hvis det skal graves eller dreneres). Konklusjonen i analysen er at en utvidelse av brønnparken ikke bør settes i gang som et isolert prosjekt på kort sikt. Energisparingspotensialet kan likevel utnyttes i fremtiden dersom det skal utføres vedlikeholdsarbeid der det kan utnyttes synergier og nettobidraget fra tiltaket blir positivt. Tiltaket bør derfor vurderes i sammenheng med vedlikeholdsplanen.

I 2011-2013 ble det såkalte enøk-prosjektet gjennomført, og som er et av de største prosjektene i boligselskapets historie. Det ble gjort store investeringer i varmeanlegget som ga et langt mer energieffektivt varmeanlegg enn tidligere. Etter enøk-prosjektet har Knausen fått en fin energiprofil. Alle leiligheter i Knausen ligger per i dag omtrentlig på energimerket gul D. Knausen skal dermed allerede tilfredsstillende nye krav som følger av implementeringen av nytt EU-direktiv som 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.

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.

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.

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.

Den 1.mars 2024 tredde en ny 3-årig avtale med Telia i kraft med en fastpris på kr 743 700 per år uten indeksregulering under hele avtaleperioden. Dette har gitt en kostnadsreduksjon på kr 735 660 per år eller 49,7% sammenliknet med utgåtte avtale.

Rør- og baderomsprosjekt

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 speil.

På bakgrunn av dette ble rør- og baderomsprosjektet 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 ferdigstilling.

I tiden før den 30.april 2026 vil det bli gjennomført en kontrollrunde, 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.

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 utskiftning av rør på noen strekninger, mens andre kan løses med lokale mindre inngripende tiltak.

Utearealer

Styret ønsker å ivareta pene og funksjonelle grøntarealer i Knausen og har inngått en avtale med Tronslien AS (tidligere 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 premissene 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 på uteområdene. 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 vurderer 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 dedikert miljø-konto som styret ser for seg å bruke på slike formål.

Lading for el-motorvogn

I 2023 ble ladeanlegget ved Radarveien 69 utvidet med 12 nye ladepunkter, slik at anlegget nå består av 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. For tiden er brukeravgiften kr 30 per måned og prisen for strøm kr 1,70 per kWt.

På den nye parkeringsplassen ved Knausen barnehage (med åtte oppstillingsplasser) har styret blitt gjort oppmerksom på at plassen er svært trang i bredden for åtte biler. Derfor har det blitt gjort kontrollmålinger av plassen, og det viser seg at entreprenøren har plassert kantsteinen feil. Entreprenøren har meldt at de skal flytte kantstein og utvide parkeringsarealet i henhold til mål i plantegningene i løpet av sommeren. En oppmerking av plassene vil bli utført i etterkant av dette.

Vaktmester

BN Rent og Grønt AS utfører vaktmesteroppgavene i Knausen. Baard Neraasen er fungerende vaktmester med hjelp av faste vaktmesterassistenter. Styret opplever BN Rent og Grønt AS som en god samarbeidspartner og er svært godt fornøyd med arbeidet som utføres.

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 og 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 2025. Budsjettet for 2025 er basert på ordinær drift, og viser at felleskostnadene ligger på et nivå som sikrer god og forsvarlig drift. Dersom rentenivået skulle øke kan det bli behov for at innkrevde felleskostnader må økes i 2025. Som følge av prisøkninger på varer og tjenester ligger det an til at innkrevde felleskostnader må økes tidlig 2026. En reduksjon i rentenivået kan derimot motvirke dette.

I budsjettet for 2025 er det ikke tatt høyde for store og relativt kostnadskrevenende vedlikeholdsprosjekter som er under planlegging. Disse prosjektene skal legges frem for generalforsamlingen på et senere tidspunkt, der innvirkningen på innkrevde kostnader vil presenteres som en del av beslutningsgrunnlaget.

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.

Nedgravd avfallssystem.

Etablering av sykkelparkeringer/sykelhotell.

Oppgradering av uteområder.

Rehabilitering inngangspartier.

Utvidelse av brønnpark.

Tilrettelegging for ladepunkter på utleieplasser.



Til generalforsamlingen i Knausen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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, 20. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		877 351	586 677
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 483 435	-1 242 524
Tilbakeføring av avskrivning	16	147 973	94 843
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-250 338
Tillegg for nye langsiktige lån	18	4 845 447	91 470 400
Økning annen langsiktig gjeld		0	6 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 336 423	-89 776 787
Innsk. øremerk. bankkto		-19 524	-10 920
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 154 038	290 674
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 031 389	877 351

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 568 553	3 576 057
Kortsiktig gjeld	-1 537 165	-2 698 706
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 031 389	877 351

KNAUSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 963 430, KUNDENR. 159

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 197 030	20 570 006	22 190 000	22 176 000
Ladeinntekter EL-bil		299 640	308 134	340 000	340 000
Andre anlegg		40 600	55 200	60 000	60 000
Andre inntekter	3	80 000	28 868	36 000	36 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		22 617 270	20 962 208	22 626 000	22 612 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-104 035	-81 469	-62 000	-62 000
Styrehonorar	5	-420 000	-400 000	-420 000	-420 000
Avskrivninger	16	-147 973	-94 843	-77 000	-77 000
Revisjonshonorar	6	-17 750	-17 750	-19 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-321 535	-305 350	-325 000	-341 000
Konsulenthonorar	7	-81 257	-397 594	-500 000	-500 000
Kontingenter		-66 800	-66 800	-67 000	-67 000
Drift og vedlikehold	8	-7 159 668	-5 515 327	-5 950 000	-1 966 000
Forsikringer		-1 281 456	-1 120 589	-1 233 000	-1 480 000
Kommunale avgifter	9	-3 703 305	-3 125 783	-3 454 000	-3 932 000
Ladekostnader EL-bil		-55 150	-54 943	-50 000	-50 000
Andre anlegg	10	-337 081	-89 752	-60 000	-60 000
Energi/fyring		-2 892 115	-3 302 471	-5 000 000	-5 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-989 439	-1 280 159	-867 000	-902 000
Andre driftskostnader	11	-2 515 071	-2 319 479	-2 469 000	-2 555 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 092 634	-18 172 309	-20 553 000	-17 432 000
DRIFTSRESULTAT		2 524 635	2 789 899	2 073 000	5 180 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	158 085	130 921	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-5 166 156	-4 163 344	-5 143 000	-4 893 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 008 071	-4 032 423	-5 138 000	-4 888 000
ÅRSRESULTAT		-2 483 435	-1 242 524	-3 065 000	292 000
Overføringer:					
Udekket tap		-2 483 435	-1 242 524		

KNAUSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 963 430, KUNDENR. 159

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 281 100	49 281 100
Tomt		1 737 360	1 737 360
Andre varige driftsmidler	16	881 469	1 029 442
Miljøbankkonto, øremerket		606 444	515 533
SUM ANLEGGSMIDLER		52 506 373	52 563 435
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	3 000
Forskuddsbetalte kostnader		10 329	502 527
Driftskonto OBOS-banken		3 525 850	3 014 004
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 374	0
Sparekonto OBOS-banken		1 138	1 099
Driftskonto i DNB		21 863	55 427
SUM OMLØPSMIDLER		3 568 553	3 576 057
SUM EIENDELER		56 074 926	56 139 491
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 334 * 100		33 400	33 400
Udekket tap	17	-43 839 113	-41 355 678
SUM EGENKAPITAL		-43 805 713	-41 322 278
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	94 979 424	91 470 400
Borettsinnskudd	19	2 585 200	2 585 200
Annen langsiktig gjeld	20	204 650	204 650
Avsetning bomiljøtiltak	20	574 201	502 814
SUM LANGSIKTIG GJELD		98 343 475	94 763 064

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		943 748	2 257 241
Skyldige offentlige avgifter	21	13 256	607
Påløpte renter		28 801	433 043
Påløpte kostnader		545 625	3 510
Annen kortsiktig gjeld	22	5 734	4 304
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 537 165	2 698 706

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 074 926	56 139 491
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	122 885 200	122 885 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2025

Styret i Knausen Borettslag

Glenn Guzman

Ahmed Al-dlaymi

Jan Erik Bresil

Elena Oliver

Brit Elisabeth Eriksen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	21 204 514
Trappevask	482 640
Garasjeleie	305 910
Leie	144 000
Parkeringsleie	70 050
Lokaler	62 000
Eiendomsskatt	4 704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 273 818

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-63 648
Garasje	-7 800
Forretningslokale	-3 600
Trappevask	-1 440
Parkering	-300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 197 030

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	20 000
Tilskudd Oslo Kommune	60 000
SUM ANDRE INNTEKTER	80 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-33 300
Påløpte feriepenger	-5 734
Fri bil, tlf etc.	-2 936
Naturallytelser speilkonto	2 936
Arbeidsgiveravgift	-65 001
SUM PERSONALKOSTNADER	-104 035

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 420 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 349, 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	-36 865
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 714
Andre konsulentonorarer	-22 678
SUM KONSULENTHONORAR	-81 257

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse Obos Prosjekt, Rør og våtrom	-9 302
Fiberverket	-1 725 083
Endringer ved Fiberverket	-270 746
A-Ark AS	-56 063
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 061 193
Drift/vedlikehold bygninger	-1 682 233
Drift/vedlikehold VVS	-8 869
Drift/vedlikehold elektro	-624 595
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-342 192
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 331 305
Drift/vedlikehold brannsikring	-578
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-96 703
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 159 668

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 607
Vann- og avløpsavgift	-2 670 665
Renovasjonsavgift	-1 030 034
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 703 305

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****INNTEKTER ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	40 600
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	40 600

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Diverse kostnader	-329 185
Lønninger	-7 896
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-337 081

SUM ANDRE ANLEGG**-296 481****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-168 357
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 799
Diverse leiekostnader/leasing	-5 348
Driftsmateriell	-17 206
Lyspærer og sikringer	-2 803
Vaktmestertjenester	-1 602 942
Renhold ved firmaer	-524 568
Snørydding	-14 625
Andre fremmede tjenester	-122 120
Trykksaker	-9 319
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 349
Andre kontorkostnader	-90
Telefon/bredbånd	-2 936
Porto	-500
Bank- og kortgebyr	-3 110
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 515 071

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 611
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 563
Kundeutbytte fra Gjensidige	123 911
SUM FINANSINNTEKTER	158 085

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-5 112 987
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-52 680
Renter på leverandørgjeld	-489
SUM FINANSKOSTNADER	-5 166 156

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**

	2024	Tidligere år	SUM
Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	10 231	5 246 678	5 256 909
Andre konsulentonorar	0	675 000	675 000
Diverse andre arbeider/befaringer	0	293 929	293 929
Intern prosjektled.: Uavhengig kontroll OBOS Prosjek	0	810 099	810 099
Andre kostnader/ Innredning el.utstyr	0	3 499	3 499
Administrasjon: OBOS Eiendomsforvaltning AS	0	64 450	64 450
Byggeteknisk konsulentonorar	0	18 000	18 000
Bygningsgebyr	0	287 780	287 780
Sans Bygg AS: Rør og våtrom prosjekt	0	78 407 039	78 407 039
Tilleggsarbeider etter prosjektendringer : Sans Bygg /	0	1 435 581	1 435 581
Andre elektroarbeider	0	113 688	113 688
Offentlig tilskudd	0	-1 000 000	-1 000 000
Refusjoner	0	695 532	695 532
Kostnadsføring prosjekt	-10 231	-87 051 274	-87 061 505

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Høytrykkvasker			
Kostpris	37 181		
Avskrevet tidligere	-37 180		
			1
TV			
Tilgang 2023	43 638		
Avskrevet tidligere	-1 455		
Avskrevet i år	-2 909		
			39 274
Grill			
Tilgang 2019	761 638		
Avskrevet tidligere	-304 656		
Avskrevet i år	-76 164		
			380 818
Garasjeanlegg			
Tilgang 1991	165 300		
			165 300
Garasjeanlegg			
Kostpris	175 500		
			175 500
Ladestasjon for el bil nr 2			
Tilgang 2023	206 700		
Avskrevet tidligere	-17 225		
Avskrevet i år	-68 900		
			120 575
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2018	635 625		
Avskrevet tidligere	-635 624		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			881 469
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-147 973

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

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-91 470 400	
Økning i år	-3 845 447	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 322 258	
		-93 993 589

OBOS-bolig kreditt, Grønt lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	14 165	
		-985 835

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-94 979 424
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-2 577 000
Øket 1994	-8 200

SUM BORETT SINNSKUDD	-2 585 200
-----------------------------	-------------------

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.06.25

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: _____



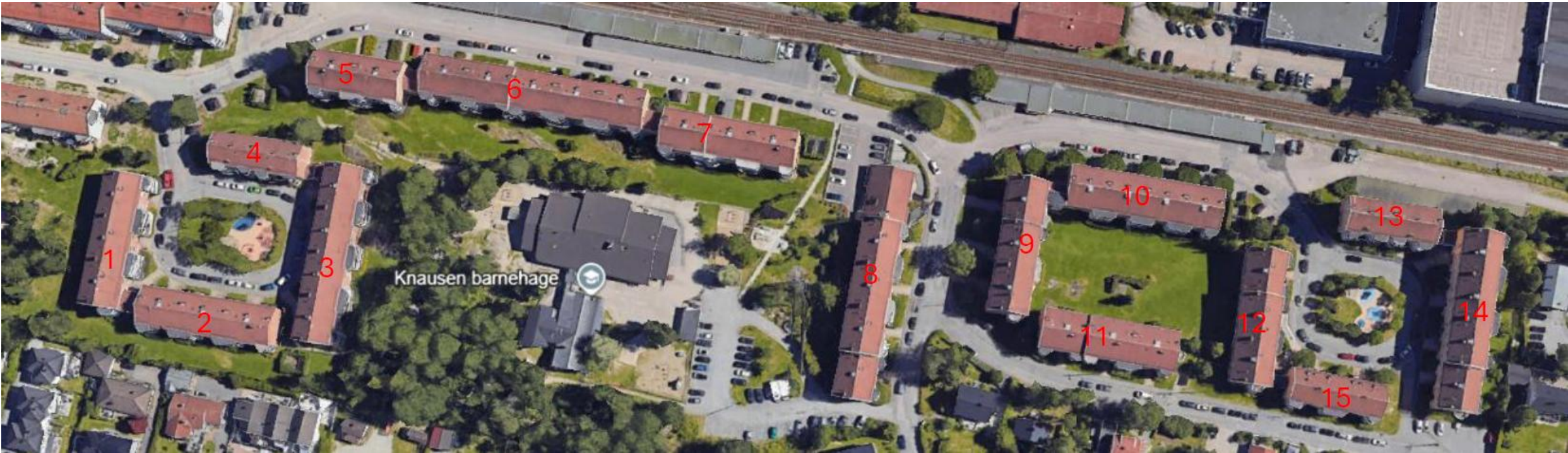
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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.

Fremdrift Knausen

ID	Aktivitetsnavn	Varighet	Start	Slutt	m	a	m	j	j	a	s	o
1	Fremdriftsplan											
2	Oppstart											
3	Blokk 1: Radarveien 27-29	10 dager	ma 02.03.26	fr 13.03.26								
4	Balkongside	10 dager	ma 02.03.26	fr 13.03.26								
5	Vinduer senere	10 dager										
6	Blokk 4: Radarveien 45-47	10 dager	ma 16.03.26	fr 27.03.26								
7	Balkongside	10 dager	ma 16.03.26	fr 27.03.26								
8	Vinduer senere	10 dager										
9	Videre drift											
10	Blokk 2: Radarveien 31-35	10 dager	ti 07.04.26	ma 20.04.26								
11	Balkonger	10 dager	ti 07.04.26	ma 20.04.26								
12	Vinduer	10 dager	ti 07.04.26	ma 20.04.26								
13	Blokk 3: Radarveien 37-43	10 dager	ti 21.04.26	ma 04.05.26								
14	Balkonger	9 dager	ti 21.04.26	fr 01.05.26								
15	Vinduer	9 dager	ti 21.04.26	fr 01.05.26								
16	Blokk 5: Radarveien 49-51	20 dager	ma 04.05.26	fr 29.05.26								
17	Balkonger	10 dager	ti 05.05.26	ma 18.05.26								
18	Vinduer	10 dager	ma 04.05.26	fr 15.05.26								
19	Blokk 6: Radarveien 53-61	10 dager	ma 18.05.26	fr 29.05.26								
20	Balkonger	10 dager	ma 18.05.26	fr 29.05.26								
21	Vinduer	10 dager	ma 18.05.26	fr 29.05.26								
22	Blokk 7: Radarveien 63-67	10 dager	ma 01.06.26	fr 12.06.26								
23	Balkonger	10 dager	ma 01.06.26	fr 12.06.26								
24	Vinduer	10 dager	ma 01.06.26	fr 12.06.26								
25	Blokk 8: Radarveien 69-77	10 dager	ma 15.06.26	fr 26.06.26								
26	Balkonger	10 dager	ma 15.06.26	fr 26.06.26								
27	Vinduer	10 dager	ma 15.06.26	fr 26.06.26								
28	Blokk 9: Radarveien 42-46	10 dager	ma 29.06.26	fr 10.07.26								
29	Balkonger	10 dager	ma 29.06.26	fr 10.07.26								
30	Vinduer	10 dager	ma 29.06.26	fr 10.07.26								
31	Blokk 10: Radarveien 34-40	10 dager	ma 13.07.26	fr 24.07.26								
32	Balkonger	10 dager	ma 13.07.26	fr 24.07.26								
33	Vinduer	10 dager	ma 13.07.26	fr 24.07.26								
34	Blokk 11: Radarveien 48-52	10 dager	ma 27.07.26	fr 07.08.26								
35	Balkonger	10 dager	ma 27.07.26	fr 07.08.26								
36	Vinduer	10 dager	ma 27.07.26	fr 07.08.26								
37	Blokk 12: Radarveien 58-60	10 dager	ma 10.08.26	fr 21.08.26								
38	Balkonger	10 dager	ma 10.08.26	fr 21.08.26								
39	Vinduer	10 dager	ma 10.08.26	fr 21.08.26								
40	Blokk 13: Radarveien 64-66	10 dager	ma 24.08.26	fr 04.09.26								
41	Balkonger	10 dager	ma 24.08.26	fr 04.09.26								
42	Vinduer	10 dager	ma 24.08.26	fr 04.09.26								
43	Blokk 14: Radarveien 68-74	10 dager	ma 07.09.26	fr 18.09.26								
44	Balkonger	10 dager	ma 07.09.26	fr 18.09.26								
45	Vinduer	10 dager	ma 07.09.26	fr 18.09.26								
46	Blokk 15: Radarveien 54-56	10 dager	ma 21.09.26	fr 02.10.26								
47	Balkonger	10 dager	ma 21.09.26	fr 02.10.26								
48	Vinduer	10 dager	ma 21.09.26	fr 02.10.26								





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

KOPI

Oslo, den 11/8-61.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 159, bnr. 158, Radarveien "Knausen".

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Våningshus.

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Byggemelder

Ark.no Frode Rinnan - Olav Tveten, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende

Murmester Ola Nafstad, Louisegt. 28, Oslo.

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

Journalnr.

56/791 .

Avsluttende synsforretning

12/1-60.

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
Distrikstingeniør
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
Etterstadsletta 3

0660 OSLO

Ansvarshavende
Rygg, Bård
Postboks 772 Sentrum

0106 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
930021864

Journr.
95/7457

Deres ref.

Vår saksbeh.
Anders Sundt

Dato
3. februar 1995

Arbeidssted : 159/0158 Radarveien 31-35 (Blokk 9)
Byggherre : Knausen Brl. v/OBOS, Etterstadsletta 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

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:
Sveinung Pannberg

Vår ref. (saksnr.):
201916994 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Mariam Sediqi

Dato: 26.10.2021

Adresse: RADARVEIEN 31 - 35
Tiltakshaver: KNAUSEN BORETTSLAG
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

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

Ferdigattest – Radarveien 31 - 35

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 201916994

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/>



Vennlig hilsen

Mariam Sediqi - saksbehandler

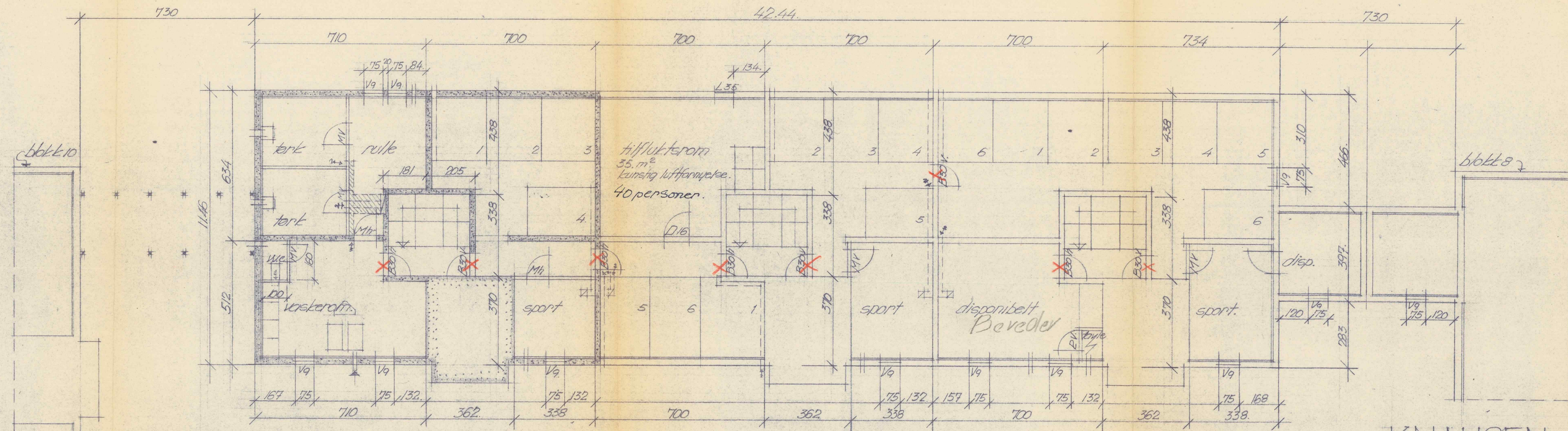
Sophie Sterud - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

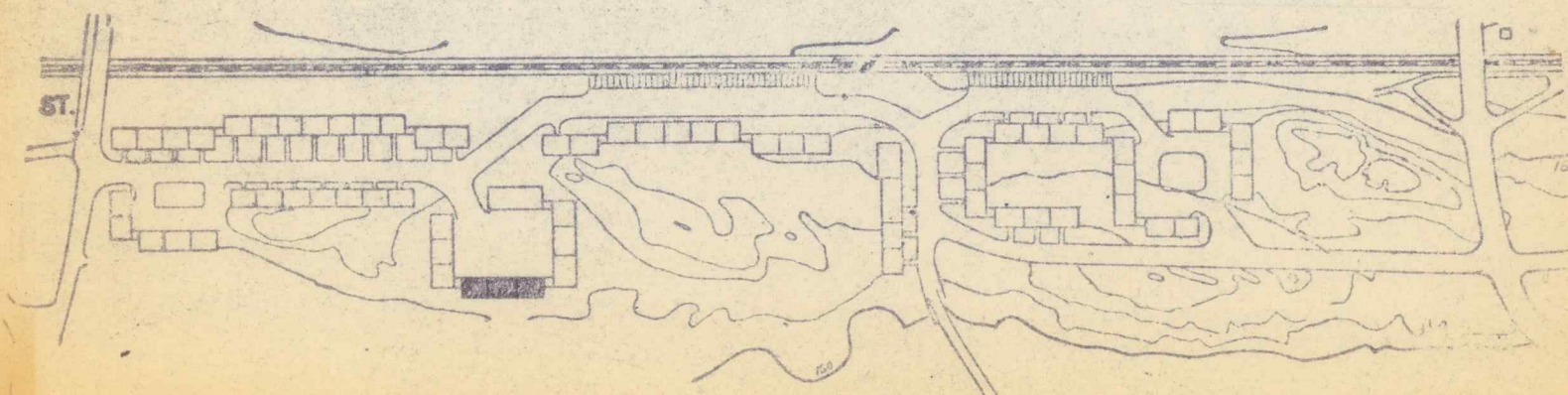
KNAUSEN BORETTSLAG, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO



LIB. 9

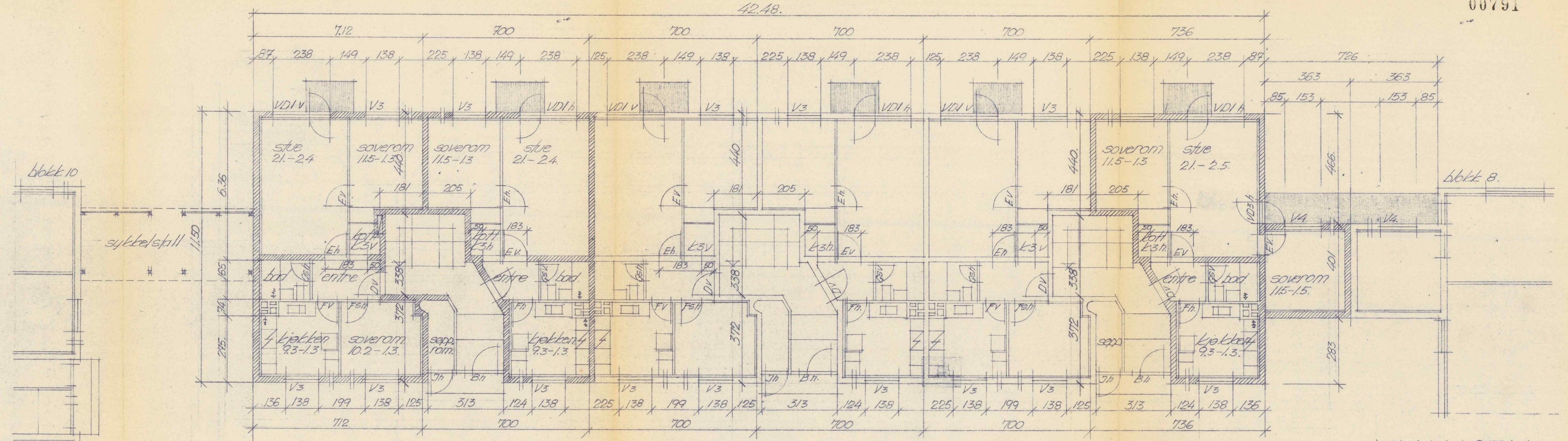
KNAUSEN

plan av Kjeller
møt. P. 100
30.4.58
14 MAJ 1956
F. W. Olsen



Pinnar-Tveten ark. m. n. 1

0505/59-10



BL. 9

KNAUSEN

plan av betasje

mål 1:100

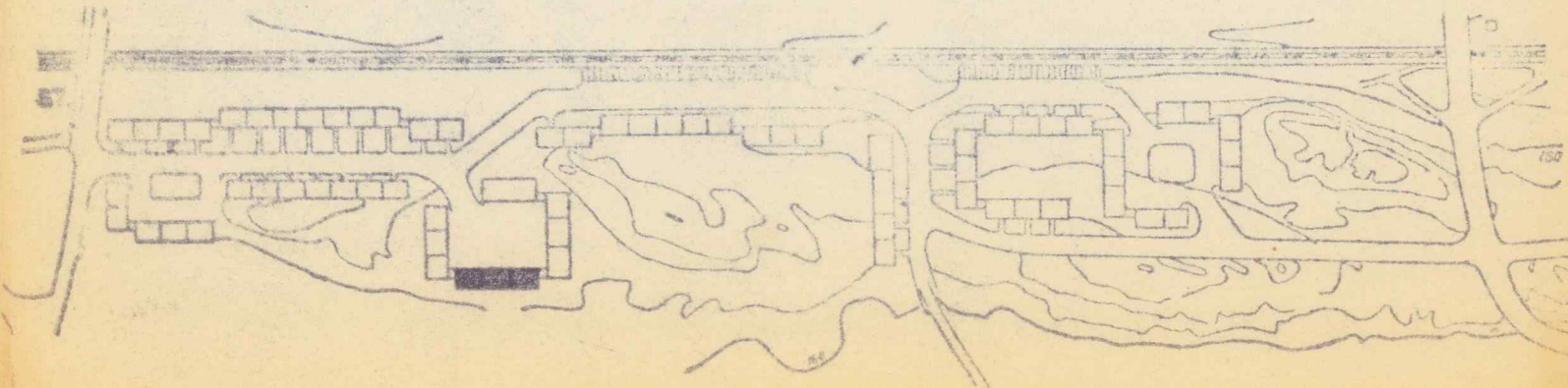
30-1-58

APPROBERT

OSLO BYGNINGSKONTROLL

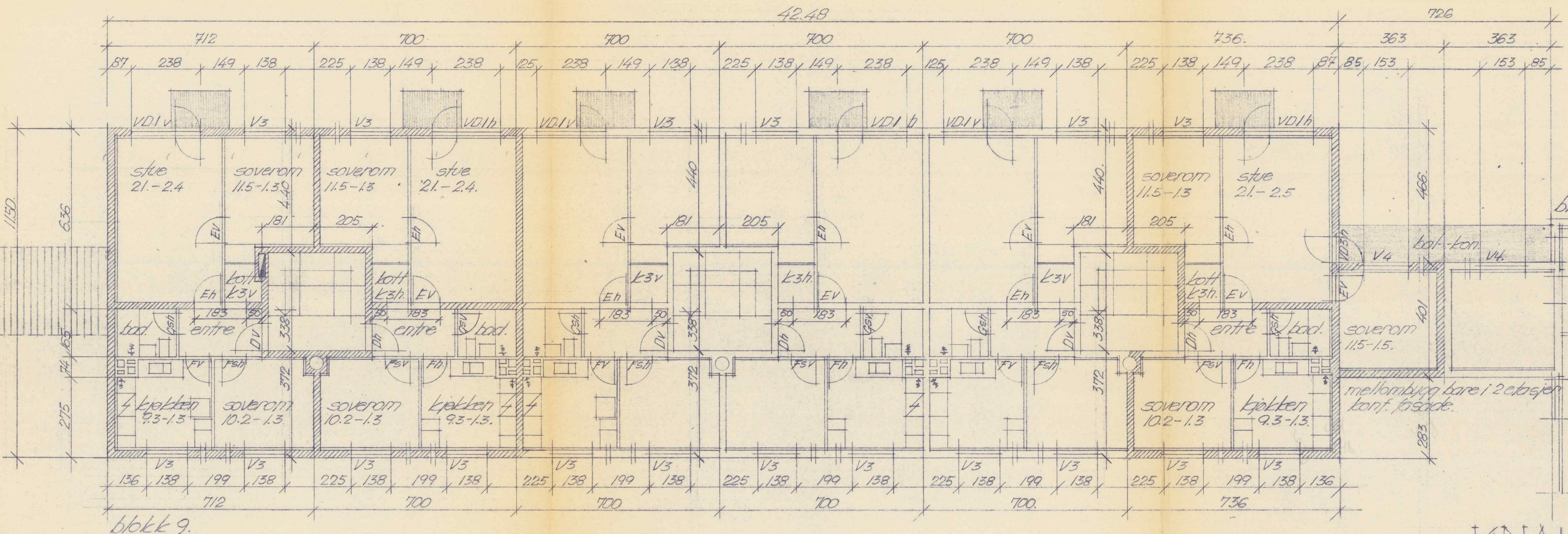
14 MAJ 1956

J. Thors-Olsen

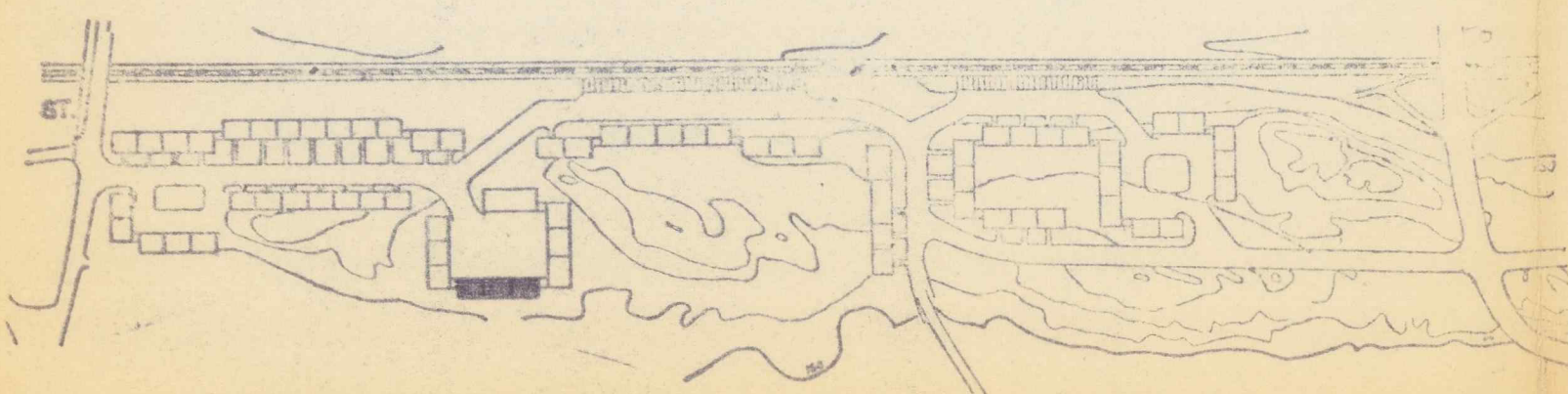


Pinnan og Tveten ark. m.no.

OSLO 159-110



BL. 9



KNAUSEN

etrsjeplan
mål 1:100

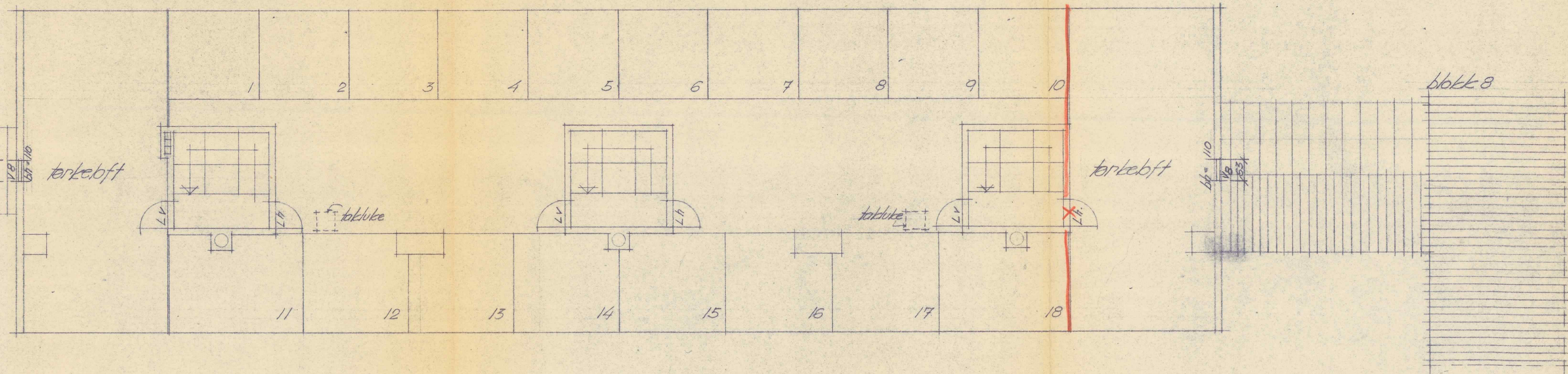
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
14 MAJ 1956
F. W. Olsen

Pinnen og Tveten ark. m.m.a.l.

1505 159-111

blokk 10

blokk 8



BL. 9

KNAUSEN

løftsplan

mål 1:100

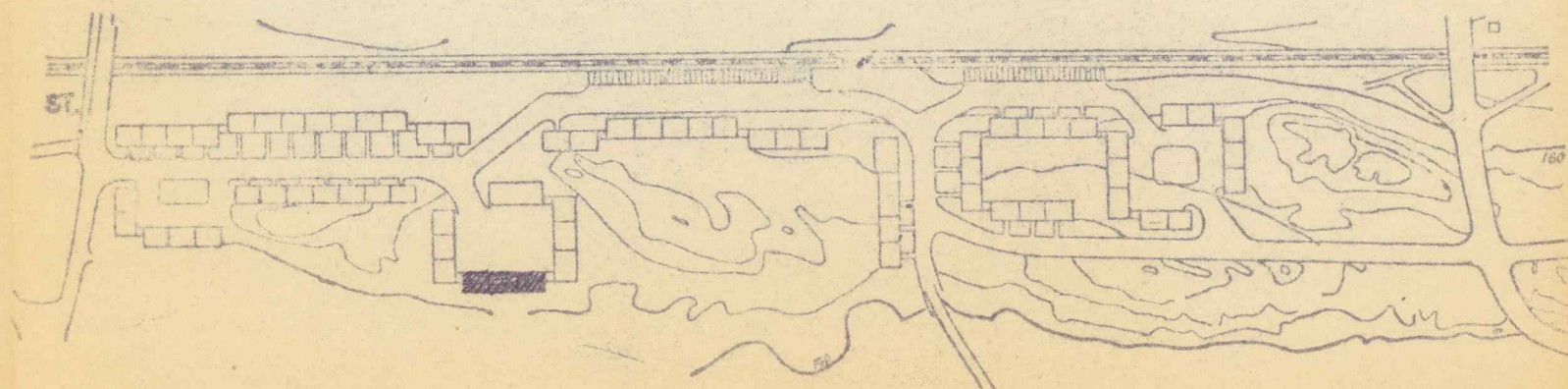
30-1-56

APPROBERT

OSLO BYGNINGSKONTROLL

14 MAJ 1956

G. Thors-Olsen



Pinne og Tveten. art. m. n. a. l.

BOS 159-112



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nordvik Østensjø
RADARVEIEN 33

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86456346
6695238

Vår ref (Saksnr):

Dato: 29.08.2022

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 158

Vi viser til bestilling av 20220829 for RADARVEIEN 33.

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 for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

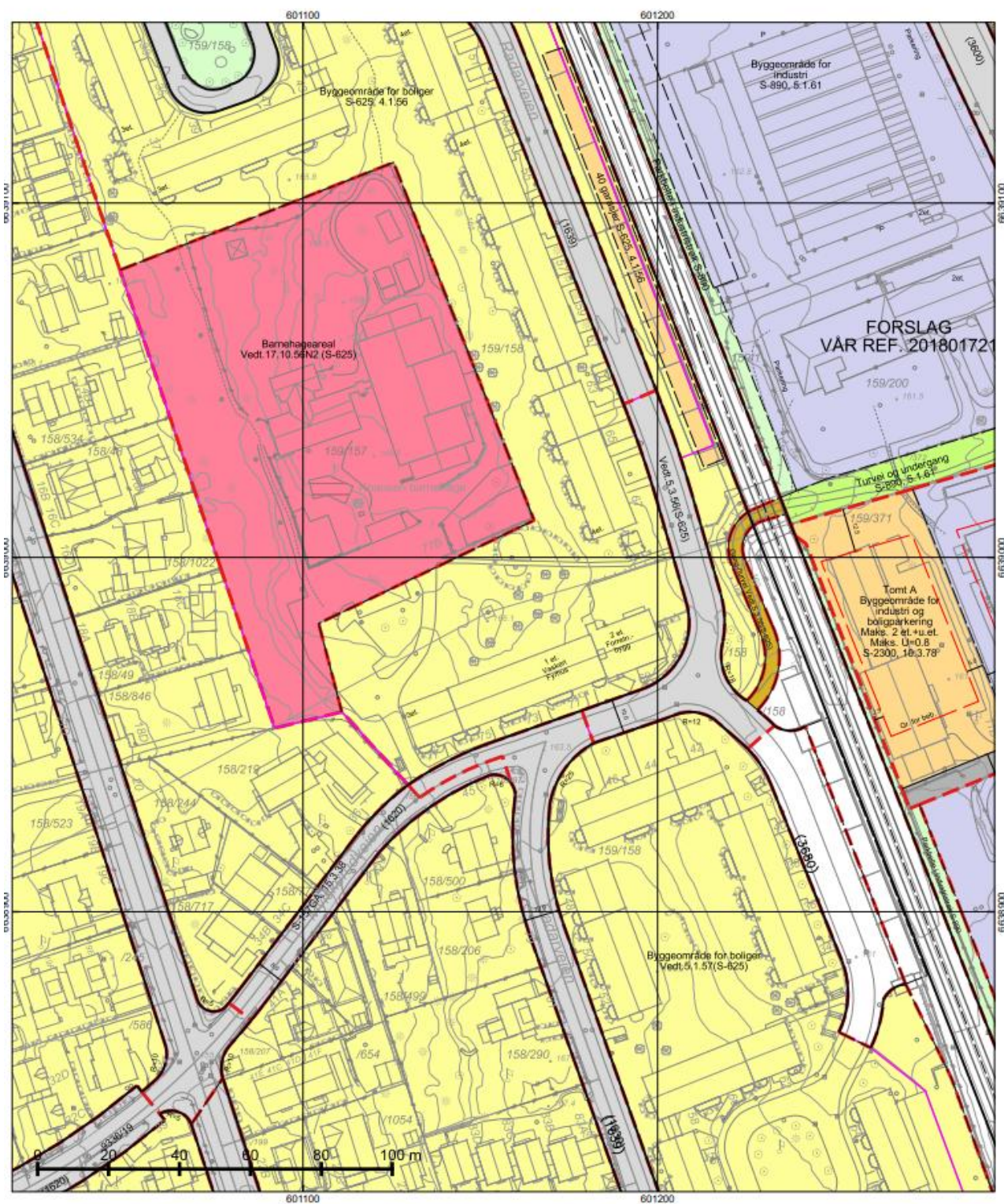
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

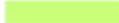
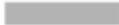
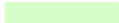
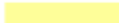
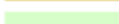


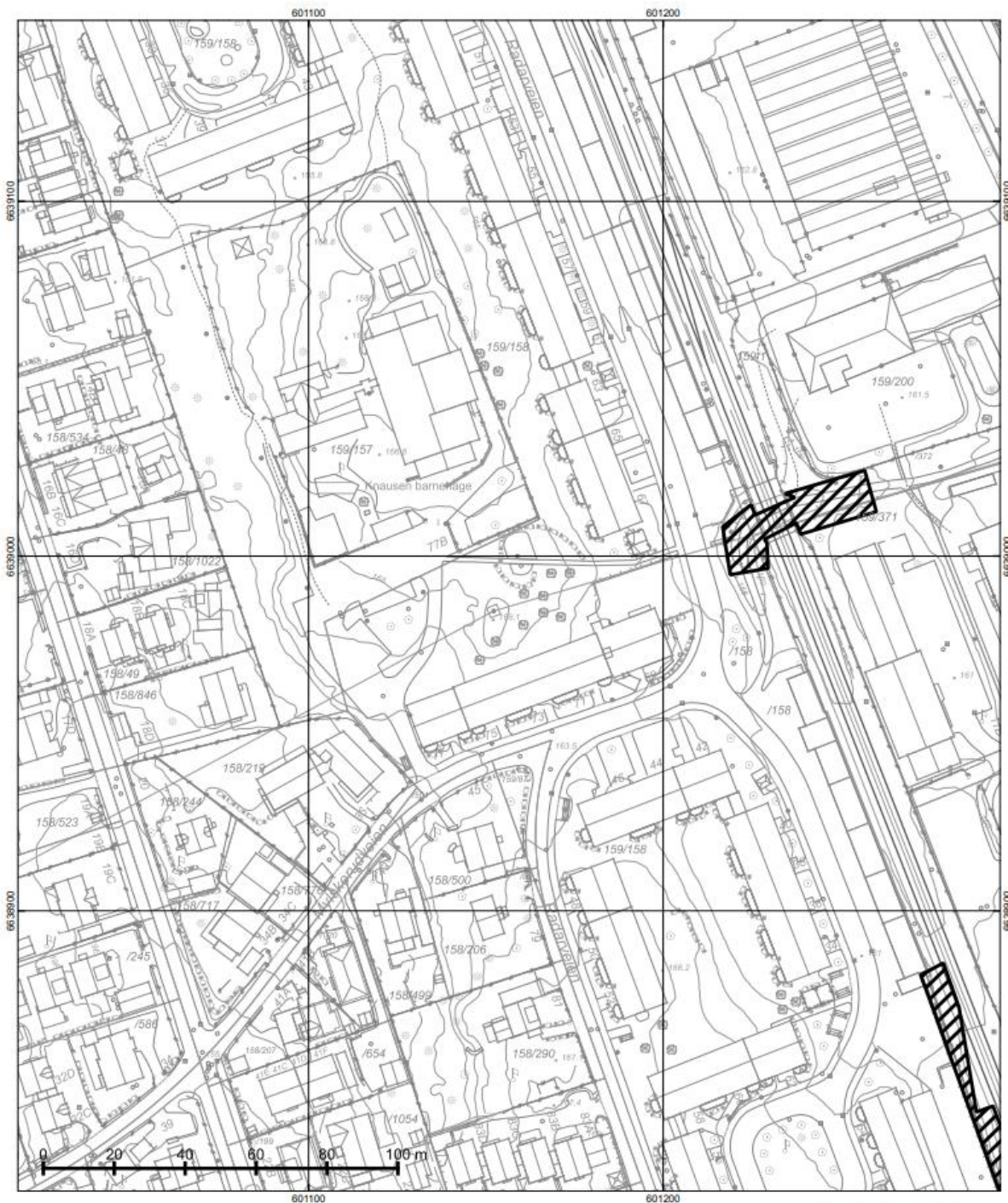
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 29.08.2022 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table border="1"> <tr> <td>PlottID/Best.nr: 111608/ 86456346</td> <td>Deres ref.: 45269 / RASC@MSNOP</td> </tr> <tr> <td>Adresse: RADARVEIEN 33</td> <td>Kommentar:</td> </tr> <tr> <td>Gnr/Bnr: 159/158</td> <td></td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 111608/ 86456346	Deres ref.: 45269 / RASC@MSNOP	Adresse: RADARVEIEN 33	Kommentar:	Gnr/Bnr: 159/158		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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 111608/ 86456346	Deres ref.: 45269 / RASC@MSNOP							
Adresse: RADARVEIEN 33	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 159/158								

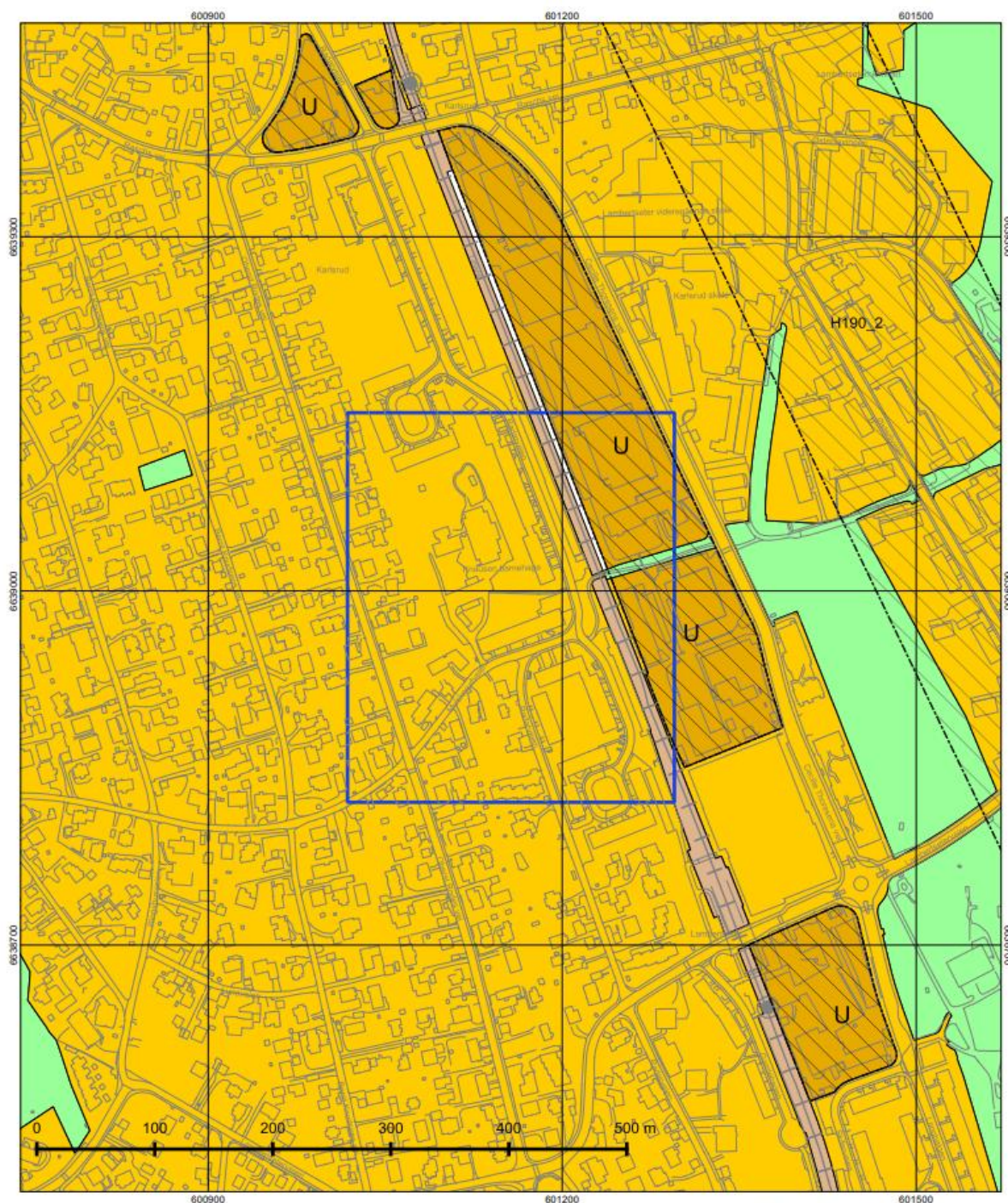
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	140 - Bolig/forr./kontor
	149 - Offentlig/allmenntilgj. anlegg
	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 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 29.08.2022 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table border="1"> <tr> <td>PlottID/Best.nr: 111608/ 86456346</td> <td>Deres ref.: 45269 / RASC@MSNOP</td> </tr> <tr> <td>Adresse: RADARVEIEN 33</td> <td>Kommentar:</td> </tr> <tr> <td>Gnr/Bnr: 159/158</td> <td></td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 111608/ 86456346	Deres ref.: 45269 / RASC@MSNOP	Adresse: RADARVEIEN 33	Kommentar:	Gnr/Bnr: 159/158		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplanet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
PlottID/Best.nr: 111608/ 86456346	Deres ref.: 45269 / RASC@MSNOP							
Adresse: RADARVEIEN 33	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 159/158								



© Plan- og bygringsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.08.2022

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 111608/86456346

Deres ref.: 45269 / RASC@MSNOP

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.

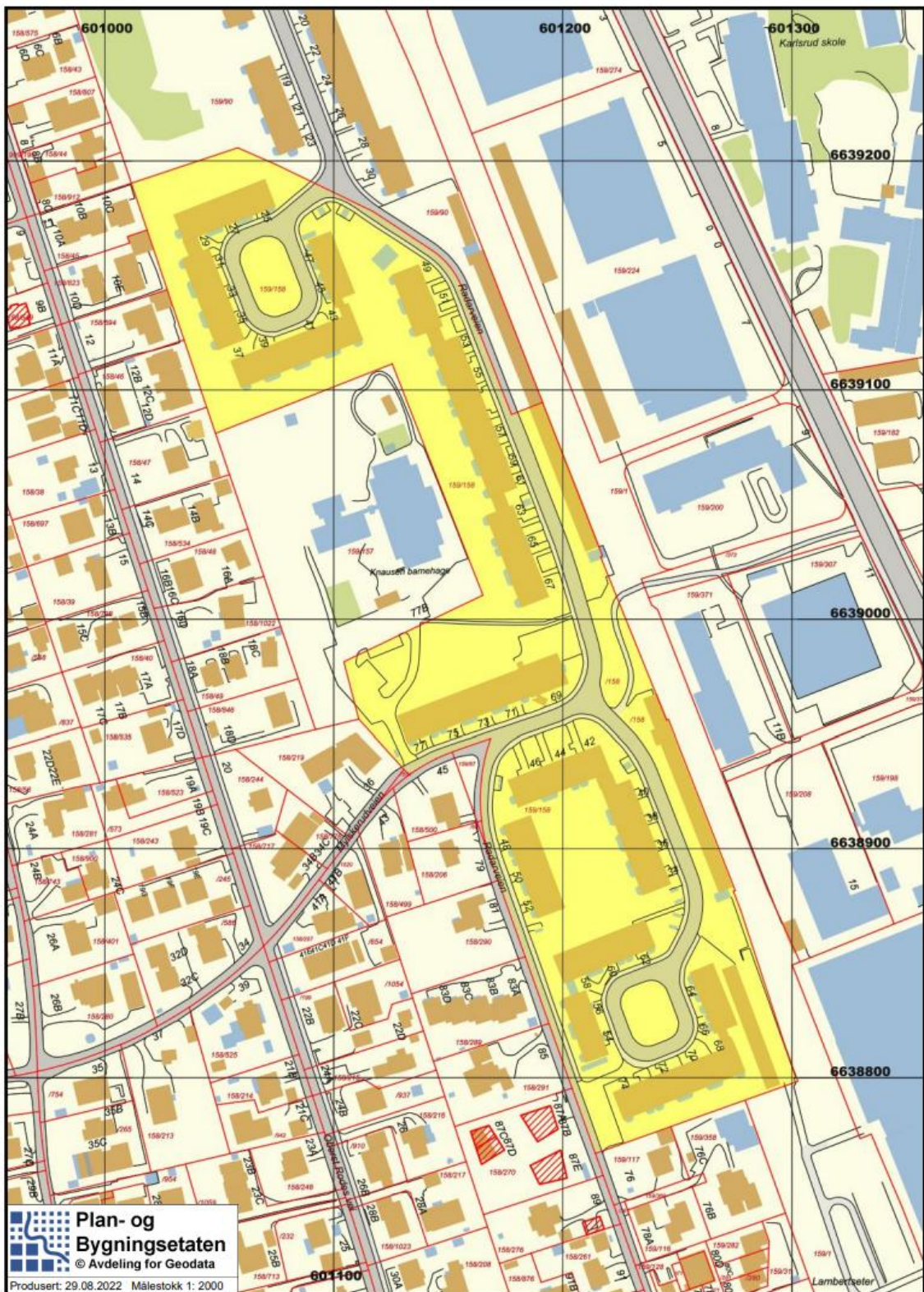
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

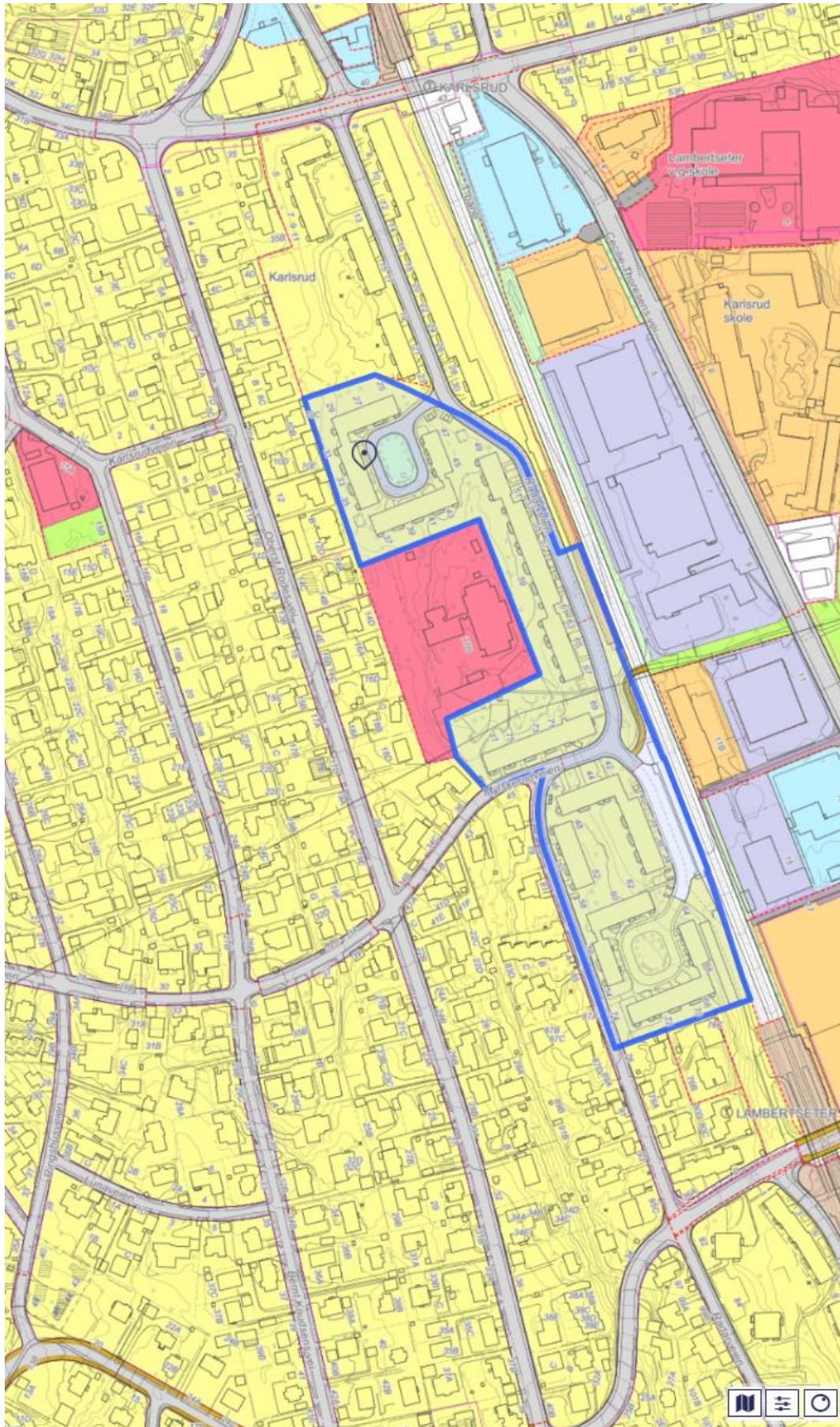


Tegnforklaring - kommuneplan

	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



Reguleringskart 02.03.2026



Om valgt eiendom

Om valgt punkt

159/158 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Nordstrand
1152 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 40765m²
[Se matrikkel og tinglysing](#)

Planer

Kommuneplan

Kommunedelplan (0)

Områderegulering (1)

Reguleringsplaner (4)

☒ Vis kart for Reguleringsplaner

S-625 ☐ Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

Flate: Felles lekeareal

Flate: Garasje i boligområde

Linje: Måle- og avstandslinje

201801721 ☐ Vis planområde

Flate: Pågående plansak

V050356 ☐ Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

Flate: Offentlig gang-/sykkelvei

V050157 ☐ Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Skilt- og reklameplan (0)

Torshovkvartalene (0)

Planprogrammer (0)

m² +

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.





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.



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.

