

SALGSOPPGAVE

Romsås

Odvar Solbergs vei 146, 0973 Oslo
Andel i borettslag

Verditakst kr 2 500 000/lånetakst kr 2 150 000



SOLLIE GULDBAKKE POULSSON
ADVOKATFELLESKAP

Postadresse:
Postboks 3905
Ullevål Stadion
0806 Oslo

Besøksadresse:
Møllesvingen 2
Ullevål Hageby

Tlf: 22 60 24 00
fs@advokatenes.no
www.advokatenes.no

SALGSOPPGAVE

Odvar Solbergs vei 146, 0973 Oslo
Andelsnr 191 i Svarttjern Borettslag

- Betegnelse:** Svarttjern Borettslag, organisasjonsnr 951019542 andelsnr 191 i Svarttjern Borettslag.
- Type bolig:** Andelsleilighet i borettslag
- Beliggenhet:** Leiligheten ligger fritt og rolig på Romsås i Bydel Grorud. Etablert og barnevennlig boligområde ved Lillomarka, med kort vei til flotte turområder. Skoler, barnehager og svømmehall i gangavstand fra boligen. Nærbutikk i nabobygg, samt et godt utbygd kollektivtilbud med både buss og T-bane. Kort avstand til både Romsås og Grorud Senter. Veldrevet borettslag med gode ordninger for ivaretagelse av fellesområdene.
- Eier:** Bostan Özlem Yildirim og Muhammed Oruc.
- Tinglyste forpliktelser / tilliggende rettigheter i andelen:** Se vedlagte pantattest for andelen, jf. bilag 4.
- Tinglyste forpliktelser / tilliggende rettigheter i tomtegrunnen:** Se vedlagte pantattest for tomtegrunnen, jf. bilag 5.
- Borettslaget:** Borettslaget består av 651 andelsleiligheter, samt 1 tjenesteleilighet. Borettslaget ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune med følgende adresser:
Odvar Solbergs vei 118-148
Odvar Solbergs vei 152-222
- Boligen:** 98 kvm BTA
85 kvm BRA
84 kvm P-rom
- Boligen inneholder:** Entré/gang, kjøkken, bad, stue og to soverom. Leiligheten har to balkonger på henholdsvis ca. 12 og 2 kvm.
- Parkering:** Svarttjern Borettslag har tre egne parkeringshus hvor hver andelseier har sin avmerkede plass. Borettslaget har egne gjesteparkeringsplasser som er forbeholdt gjester og besøkende.
- Etasje:** 2
- Tomt:** 78789 m2. Eiet tomt.
- Byggeår:** 1972

Byggemåte: Boligblokk med flat takkonstruksjon, tekket med membranfolie/papp. Bygningskonstruksjon i betong. Fasader i teglstein.

Utleie: Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Se nærmere vedtektenes punkt 4-2, jf. bilag 6.

Standard: Leiligheten holder en nøktern standard. Det anses som nødvendig å foreta noe oppgradering, oppussing/utbedringer, og naturlig vedlikehold. Se nærmere opplysninger i verdi- og lånetakst, jf. bilag 1.

Oppvarming: Boligen varmes opp med elektriske panelovner/varmekabler.

Energimerking: Energikarakter D, oppvarmingskarakter rød.

Takst/pris:

Salgsverdi:	kr 2 500 000
Låneverdi:	kr 2 150 000
Prisantydning:	kr 2 500 000

And. fellesgjeld:	kr 508 000
And. fellesformue	kr 8 072

Utover kjøpesummen betaler kjøper:

Forkjøpsrettsgebyr (dersom kjøper tar andelen på forkjøpsrett)	kr 7187
Tinglysningsgebyr borettsbevis	kr 430
Tinglysningsgebyr av hvert pantedokument	kr 430

Det tas forbehold om reguleringer av offentlige avgifter, samt borettslagets gebyrer.

Totalpris ved salg til prisantydning inklusive andel fellesgjeld, gebyrer, avgifter og øvrige kostnader pr. 05.03.2019:

Kjøpesum kr. 2 500 000
Andel fellesgjeld kr. 508 000
Gebyr for hjemmelsoverføring kr. 430.
Gebyr for tinglysing pr. pantedokument kr. 430.
Samlet: kr. 3 008 860

I regnestykket over er det lagt til grunn tinglysing av ett pantedokument.

Evt. innmelding i OBOS, kr. 500 per kjøper.

Evt. gebyr ved bruk av forkjøpsrett vil komme i tillegg med kr. 7187.

Eierskiftegebyr med kr 5 750 betales av selger.

Fellesutgifter: Totale fellesutgifter pr måned pr 05.03.2019 er kr 4755, herav:

Felleskostnader	kr 4 655
Trappevask	kr 100

Fellesutgiftene dekker blant annet leilighetens andel av kommunale avgifter, forsikring, drift, vaktmester og betjening av renter og avdrag fellesgjeld.

Endring av felleskostnadene: Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 3 % fra 01.03.2019.

Lån:

Borettslaget har i følge forretningsførers brev av 05.03.2019, bilag 2, rentebærende lån som følger:

Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	HANBAN-94927031072
Type	A
Restsaldo	289.847.328,-
Restløpetid	35 år 1 md.
Term pr. år	12
Avdr.frihet til og med	
Type rente	Flyt
Rente	1.84%

Lånenr	HANBA2-94927031080
Type	A
Restsaldo	15.284.621,-
Restløpetid	16 år
Term pr. år	4
Avdr.frihet til og med	
Type rente	Flyt
Rente	1.84%

Lånenr	HANBA3-94927031102
Type	A
Restsaldo	26.798.287,-
Restløpetid	30 år og 9 md.
Term pr. år	4
Avdr.frihet til og med	
Type rente	Flyt
Rente	1.84%

**Ligningsposter per
31.12.2018:**

Ligningsverdi som primærbolig 2017	kr 956 705
Ligningsverdi som sekundærbolig 2017	kr 3 444 137
Andel inntekter	kr 404
Andel utgifter	kr 9744
Andel formue	kr 8072
Andel fellesgjeld	kr 510 348

Regulering:

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser, se bilag 3.

**Ferdigattest/midlertidig
brukstillatelse:**

Ferdigattest datert 08.03.1976.

Borettslagets dokumenter:	Vedtekter for borettslaget, husordensregler, årsregnskap mv., se bilag 6, 7 og 8.
Forretningsfører:	Forretningsfører er OBOS.
Forsikring:	Bygningen er forsikret hos Gjensidige Forsikring, polisnr 84158050. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
Sikringsordning:	Ja. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld:	Ikke mulig.
Besiktigelse:	Som annonsert på finn.no
Forkjøpsrett:	Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS har forkjøpsrett.
Godkjenning:	Det kreves styregodkjenning.
Overtagelse:	Overtagelse skjer ca. 3 måneder etter avsluttet budgivning.
Dyrehold:	Søknadsplikt for hund. Se forøvrig husordensreglenes punkt 5, jf. bilag 7.
Konsesjon:	Andelen er ikke konsesjonspliktig.
Generelt om borettslag	Kjøperen blir iht lov om borettslag eier av andel med tilhørende innskudd i borettslaget, mens borettslaget eier bygningen med leilighetene. Kjøper får eksklusiv bruksrett til leiligheten som andelen er knyttet til. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne. Manglende innbetaling av fellesutgifter som følge av andre andelseieres mislighold, eller hvor borettslaget sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Tvangssalg:	Salget av eiendommen er et tvangssalg, hvor retten har oppnevnt megler som medhjelper. Det vises til "Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper", samt til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11. Det vises spesielt til at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler, jfr tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-41. Eventuelle mangler ved kjøpsobjektet gir ikke grunnlag for heving, men kjøper kan på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Videre vises til at ethvert bud som hovedregel må stå ved makt i minst 6 – seks – uker fra det er avgitt.
	Det vil ikke bli iverksatt rydding og rengjøring av leiligheten i forbindelse med kjøpers overtakelse. Kostnader/arbeid ved rydding og rengjøring bæres av kjøper.
Budgivning/spesielle bestemmelser:	Bud inngis skriftlig på vedlagte budskjema til megler, bilag 12, med angivelse av finansiering, egenkapital etc. Det tas forbehold om å kreve sikkerhet for budet, normalt 10 % av kjøpesummen.
Innbetaling av kjøpesummen:	Kjøpesummen skal innbetales til advokat Fredrik Sollie, konto nr 1503.20.86834. Kjøpesummen skal betales innen tre måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for rettighetshaverne og byfogden. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % i det mellomliggende tidsrom.
Provisjon:	Godtgjørelse til medhjelper fastsettes i samsvar med forskrift av 4.12.1992 om tvangssalg og dekkes av kjøpesummen.
Megler:	Advokat Fredrik Sollie, telefon 22 60 24 00, mobiltelefon 97 15 93 45.

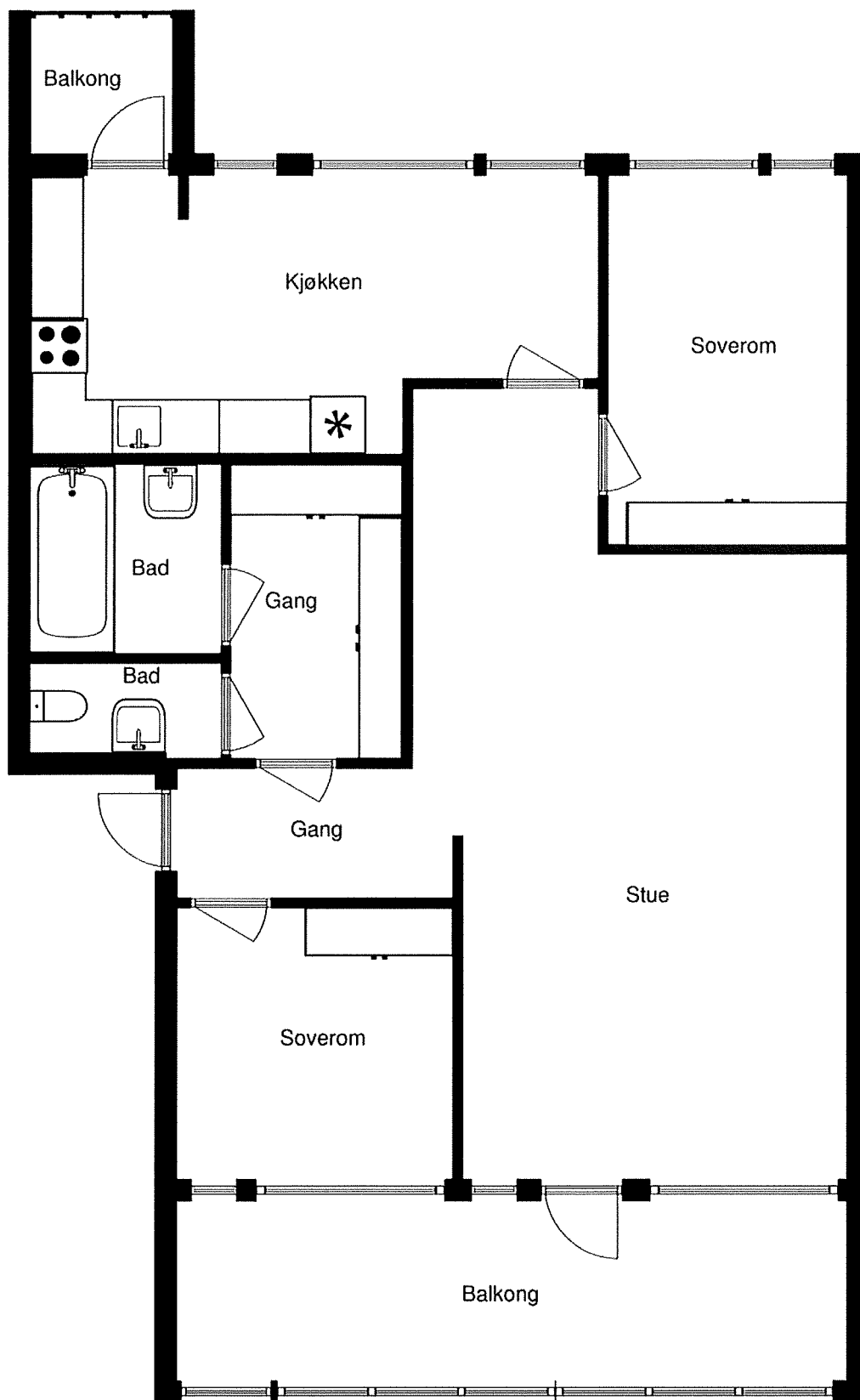
Oslo, 28.03.2019

Opplysninger i salgsoppgaven er utarbeidet av megler på bakgrunn av innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger. Interessenter oppfordres til å befare leiligheten og eiendommen forøvrig nøye og gjerne sammen med fagkyndig person.

Bilag:

- 1. Verdi- og lånetakst av takstmann Bent Syrrist av 24.03.2019.**
- 2. Brev med megleropplysninger fra forretningsfører av 05.03.2019.**
- 3. Reguleringsplan med bestemmelser og kart**

- 4. Elektronisk grunnboksutskrift av 04.03.2019 for andelen**
- 5. Elektronisk grunnboksutskrift av 04.03.2019 for tomtegrunnen**
- 6. Vedtekter**
- 7. Husordensregler**
- 8. Innkalling til og protokoll fra generalforsamling den 04.06.2018 med styrets årsberetning for 2017 med regnskap, budsjett og revisorberetning**
- 9. Energiattest**
- 10. Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper**
- 11. Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kap. 3**
- 12. Budskjema**



Plantegning



VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 97: Bnr 148
 Andre oppl.: Leil.nr: 2022 Andelsnr: 191
 Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
 Betegnelse: Andelsleilighet
 Adresse: Odvar Solbergs vei 146 , 0973 OSLO



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 500 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 150 000

Leilighet i :
Boder:

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
85 m ²	84 m ²
0 m ²	0 m ²

Utskriftsdato: 24.03.2019 Oppdrag nr: 1865
 Dato befarng: 30.10.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

AS Bent Syrrist
 Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
 Telefon: 900 46 580
 Organisasjonsnr: 934 239 784

Sertifisert takstmann:

Bent Syrrist
 Telefon: 900 46 580
 E-post: bs@asbs.no
 Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Vurderingen gjelder den beskrevne leiligheten, borettslaget forøvrig inngår ikke i vurderingen. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det forutsettes at eventuelle ombygginger, påbygg, arbeider generelt, er meldt/søkt til rette instanser i kommunen, der dette var påkrevd, dersom ikke annet er opplyst. Videre forutsettes det at nevnte arbeider er gjennomført i henhold til TEK 10 og TEK 17. Teknisk Forskrift av 2010, samt tilleg/endringer 2017, eller tidligere forskrift og krav hvor de gjelder. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vesentlig vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Retningsavvik på gulv, vegger og himlinger kan forekomme. Teknisk forskrift har krav til rom for varig opphold, dette gjelder ikke for målereglene i NS 3940, da standarden ikke er lenket til forskrifter. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Fordeling P- og S-rom er skjønnsmessig vurdert ut fra dagens bruk. Ved vurdering av bygningens areal vektlegges de bruksmuligheter den har og i mindre grad faktiske arealer i bygget. Arealer anses som ca. arealer.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 500 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 150 000

Markedsvurdering

Beregning av markedsverdien er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og tidsmessighet for leilighet og bygning. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter. I normale tomtekostnader er også tatt med en markedsstilpasning som gjenspeiler den interne plassering i området og beliggenhet i bygget. Dette innebærer at for ellers like boliger må boliger med god utsikt, gode lysforhold og lite trafikkstøy bli tillagt større "normale tomtekostnader" for å gjenspeile attraktivitet og høyere markedsverdi.

Leiligheten har en størrelse som er relativt etterspurt i dagens marked og ligger i et veletablert boligområde. Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Ved vurdering av objektet er det tatt hensyn til byggets alder, tilgjengelig byggeskikk, utførelsesmåter osv. Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, selv om avvik i forhold til dagens krav naturlig nok forekommer.

Leiligheten har en god planløsning med en normal/nøktern standard og med en attraktiv plassering i byggets andre etasje, med romlig balkong foran stuen og en balkong foran kjøkkenet.

Det anses som nødvendig å foreta noe oppgradering, oppussing/utbedringer, og naturlig vedlikehold.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Fredrik Sollie
Takstmann:	Bent Syrrist
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 30.10.2018. - Eier/eiers representant . - Advokat Fredrik Sollie . Oppdragsgiver/megler/advokat. - Bent Syrrist. Takstmann/bygg-tømrermester/byggteknisk rådgiver.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Beliggenhet:	Leiligheten ligger fritt og rolig på Romsås i Bydel Grorud, etablert og barnevennlig boligområde, ved Lillomarka. Det er skoler, barnehager, svømmehall i gangavstand. Nærbutikk i nabobygg, samt et godt utbygd kollektivtilbud med både buss og T-bane. Kort avstand til Romsås senter med t-bane, samt Grorud Senter med servicetilbud, forretninger, t-bane og buss.
Bebyggelsen:	Leiligheten er romslig, den har en god planløsning med en normal/nøktern standard og med en attraktiv plassering i byggets andre etasje, med romlig balkong foran stuen og en balkong foran kjøkkenet. Det anses som nødvendig å foreta noe oppgradering, oppussing/utbedringer, og naturlig vedlikehold.
Konsesjonsplikt:	Ingen konsesjonsplikt.
Regulering:	Regulert til boligformål.
Adkomstvei:	Offentlig. Privat adkomst.
Tilknytning vann:	Offentlig. Privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig. Privat stikkledning.

Andre forhold:	<p>Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen. Datagrunnlaget kommer fra Ambita-Infoland via Meglerpakken. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.</p> <p>Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger i selskapet. Generelt anbefales det at vedtekter, husordensregler og årsberetning med regnskap og protokoller vurderes. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen er gjort kjent med.</p>																																																															
Fellesgjeld	<p>Selskapets totale lån og vilkår:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lånenr</th> <th>Type</th> <th>Restsaldo</th> <th>Restløpetid</th> <th>Term</th> <th>Avdr.frihet</th> <th>Type</th> <th>Rente</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>pr. år</th> <th>til og med</th> <th>rente</th> <th colspan="3"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>* HANBAN-94927031072 A</td> <td></td> <td>289.847.328,-</td> <td>35 år 1 md.</td> <td>12</td> <td>Flyt</td> <td>1,84%</td> </tr> <tr> <td>* HANBA2-94927031080 A</td> <td></td> <td>15.284.621,-</td> <td>16 år 4</td> <td>Flyt</td> <td>1,84%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>* HANBA3-94927031102 A</td> <td></td> <td>26.798.287,-</td> <td>30 år 9 md.</td> <td>4</td> <td>Flyt</td> <td>1,84%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.</p> <p>Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.</p> <p>Ligningsposter pr. 31.12.2018 (med forbehold om endringer):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ligningsverdi</th> <th>Innberetnings- pliktige inntekter</th> <th>Fradragsberettigede kostnader</th> <th>Annen formue</th> <th>Gjeld på ligningskontoret</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>404,-</td> <td>9.744,-</td> <td>8.072,-</td> <td>510.348,-</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>kostnader</th> <th>Kapital-</th> <th>Lånenummer</th> <th>Restsaldo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>* HANBAN-94927031072</td> <td>443.150,-</td> <td>1.432,-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>* HANBA2-94927031080</td> <td>23.368,-</td> <td>144,-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>* HANBA3-94927031102</td> <td>40.973,-</td> <td>145,-</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 508.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2019</p> <p>Kapitalkostnader All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet Økonomiske opplysninger om leiligheten, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.</p>	Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term	Avdr.frihet	Type	Rente			pr. år	til og med	rente				* HANBAN-94927031072 A		289.847.328,-	35 år 1 md.	12	Flyt	1,84%	* HANBA2-94927031080 A		15.284.621,-	16 år 4	Flyt	1,84%		* HANBA3-94927031102 A		26.798.287,-	30 år 9 md.	4	Flyt	1,84%	Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld på ligningskontoret	404,-	9.744,-	8.072,-	510.348,-		kostnader	Kapital-	Lånenummer	Restsaldo	* HANBAN-94927031072	443.150,-	1.432,-		* HANBA2-94927031080	23.368,-	144,-		* HANBA3-94927031102	40.973,-	145,-	
Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term	Avdr.frihet	Type	Rente																																																									
		pr. år	til og med	rente																																																												
* HANBAN-94927031072 A		289.847.328,-	35 år 1 md.	12	Flyt	1,84%																																																										
* HANBA2-94927031080 A		15.284.621,-	16 år 4	Flyt	1,84%																																																											
* HANBA3-94927031102 A		26.798.287,-	30 år 9 md.	4	Flyt	1,84%																																																										
Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld på ligningskontoret																																																												
404,-	9.744,-	8.072,-	510.348,-																																																													
kostnader	Kapital-	Lånenummer	Restsaldo																																																													
* HANBAN-94927031072	443.150,-	1.432,-																																																														
* HANBA2-94927031080	23.368,-	144,-																																																														
* HANBA3-94927031102	40.973,-	145,-																																																														
Felleskostnader	<p>Felleskostnader: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.755, pr. md. Herav: Felleskostnader 4.655,- Trappevask 100,-</p>																																																															
Fasiliteter og andre enhetsopplysninger	<p>Opplysninger om boligselskapet:</p> <p>Forkjøpsrett: Ja Styregodkjenning: Ja Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter. Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter. Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 84158050. Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene. Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 tolv måneder regnet fra oppsigelsesdato. Hjemmeside: Nåværende og nye beboere, inkludert eiendomsmeglere, oppfordres til å holde seg oppdatert via lagets hjemmesider www.svarttjern.no Styret: Styret har kontor i underetasjen i Odvar Solbergs vei 120 med kontortid mandager mellom kl. 18.30 og 19.30. Epost: styret@svarttjern.no Brikker/sendere/ventiler/nøkler: Inngangsbrikker til hovedinngangsdørene og p-husene kan sammen med ventiler, nøkler og sendere til p-hus og inngangsdører kjøpes i styrets kontortid. Også postkasseskilt og navneendring på ringetablået kan bestilles i styrets kontortid. Vaktmestertjeneste: Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS).</p>																																																															

Matrikkel: Gnr 97: Bnr 148
Andre oppl.: Leil.nr: 2022 Andelsnr: 191
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Odvar Solbergs vei 146 , 0973 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



RVS har kontoradresse i Romsås senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, eller e-post: rvs@sentralen.net, Åpningstid mandag til torsdag er kl. 07.00 - 15.30, fredag til 13.00. Borettslaget har to lokalvaktmestere tilgjengelig i åpningstiden til RVS, telefon 22 10 17 83 (tun 1-3) og telefon 22 10 17 86 (tun 4-6).

Parkering: Svarttjern Borettslag har tre egne parkeringshus hvor hver andelseier har sin avmerkede plass. Borettslaget har egne gjesteparkeringsplasser som er forbeholdt gjester og besøkende. På disse gjesteplassene er det forbudt å parkere trekkvogner, trailere, lastebiler og store varebiler. Dette gjelder også plassen langs den nederste oppkjøringen fra Ringveien.

Grendehus - Tjernhuset: Borettslaget har også et lokale/forsamlingshus, som beboerne kan leie etter bestemte regler. Tjernhuset ligger ved innkjøringen til det øvre boområdet.

Endring av felleskostnadene: Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 3 % fra 01.03.2019.

Parkering, biloppstilling

Parkering: Svarttjern Borettslag har tre egne parkeringshus hvor hver andelseier har sin avmerkede plass. Borettslaget har egne gjesteparkeringsplasser som er forbeholdt gjester og besøkende. På disse gjesteplassene er det forbudt å parkere trekkvogner, trailere, lastebiler og store varebiler. Dette gjelder også plassen langs den nederste oppkjøringen fra Ringveien.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 97 Bnr: 148
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	78 789 m ² Arealkilde: Opplyst fra Plan- og bygningsetaten
Hjemmelshaver:	For eiendommen: Svarttjern Borettslag Organisasjonsnr: 951.019.542. For leiligheten: Bostan Øzlem Yildirim og Muhammet Oruc.
Adresse:	Odvar Solbergs vei 146, 0973 Oslo.

Andelsobjekt

Leilighet nr./selskap:	2022/Svarttjern Borettslag Organisasjonsnr: 951.019.542 Hjemmeside: http://www.svarttjern.no
Organisasjonsnummer:	959343160
Forretningsfører:	OBOS
Eier adkomstdok.:	Bostan Øzlem Yildirim og Muhammet Oruc

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer:	191		
Opprinnelig innskudd:	26 900		
Andel formue:	8 072		
Andel fellesgjeld:	510 348		
Kommentar:	Boligopplysninger fra forretningsfører OBOS		

Årsregnskap

Kommentar:	Fremlegges av megler
------------	----------------------

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Vedtakter, husordensregler, osv.		Borettslagets vedtakter, husordenregler, osv	Innhentet		
Årsoppgave fra selskapet		Årsberetning fra selskapet	Innhentet		
Takstmann		Egne observasjoner og notater, foretatt under befaringen.	Fremvist		
Oppdragsgiver/Megler		Opplysninger vedrørende andel fellesgjeld, forsikring osv. tilsendt fra eiendomsmegler.	Innhentet		

Matrikkel: Gnr 97: Bnr 148
Andre oppl.: Leil.nr: 2022 Andelsnr: 191
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Odvar Solbergs vei 146 , 0973 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Gjensidige Forsikring ASA. Avtalenr: 84158050. Felles bygningsforsikring for selskapet. Det forutsettes at eiendommen er fullverdifsikret.
Ligningsverdi:	Kr. 956 705 År: 2017 Ligningsverdi som primærbolig, Skatteetaten.

Bygninger på eiendommen

Leilighet i

Bygningsdata

Byggeår:	1972 Kilde: Info hentet fra Eiendomsverdi AS.
Anvendelse:	Bolig leilighet nr 2022

Kommentar

Standard:	Leiligheten holder en nøktern normal standard. Det anses som nødvendig å foreta noe oppgradering, oppussing/utbedringer, og naturlig vedlikehold. Generelt vil det være mangler og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i verdivurderingen. Vedlikehold og standard er vurdert ut i fra bygningens alder og eventuelt eiers opplysninger. Generelt: Erfaringsmessig bør det uansett påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger.
Vedlikehold:	Borettslaget anses for å foreta jevnlig vedlikehold- og naturlige oppgraderinger av eiendomsmassen.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	98	85	84	1	Balkong foran stue ca. 12 m ² . Balkong foran kjøkken ca. 2 m ² .
Sum bygning:	98	85	84	1	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Generelt: BTA er skjønnsmessig utregnet. Fordeling P- og S- rom er skjønnsmessig vurdert ut fra dagens bruk. Ved vurdering av boligens areal vektlegges de bruksmuligheter den har og i mindre grad faktisk areal. Generelt: Eventuelle innglassede balkong/terrasse- arealer er ikke medtatt i BRA-areal.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Entré/gang , kjøkken, bad, stue, 2 soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Leilighet i

Bygning, generelt

Boligblokk med flat takkonstruksjon, tekket med membranfolie/papp.
Bygningskonstruksjon, etasjeskiller og bærende vegger i betong. Fasader i teglstein, plater, panel. Innvendige delevegger/lettvegger med gipskledning.
Bygningen og borettslagets bygninger anses ivaretatt av borettslaget som helhet i deres jevnlig drifts- og vedlikeholdsplaner. Tak- vegger og konstruksjoner er ikke ytterligere beskrevet da taksten gjelder objektet, leiligheten, i borettslaget.

Vinduer

Vinduer med isolerglass. Opplyst skiftet av borettslaget i 2002, ikke kontrollert ved befaringen.

Ytterdører og porter

Dør fra oppgangen til leiligheten er B 30 brann- og lydklassifisert dør.
Balkongdører med glass, opplyst skiftet av borettslaget i 2002, ikke kontrollert ved befaringen.



Inngangsdør til leiligheten

Innvendige dører

Dels profilerte hvite dører, malte dører.

Bygning, generelt - 2. etasje

Leiligheten har normal bruksslitasje.

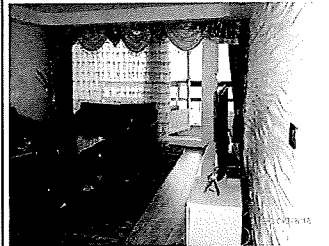
Det er påregnelig med oppgradering, vedlikehold og samtid naturlig vedlikehold.

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje

Laminatgulv, vinylbelegg, fliser, osv.

Overflatene har forskjellig alder, kvalitet og utførelse og slitasje og elde.

Det er påregnelig med oppgradering av enkelte av flatene.



Stuen med balkongen foran

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje

Vegger: Malt strie, malte flater, osv.

Overflater på innvendig himling - 2. etasje

Malte flater.

Trapper og ramper - 2. etasje

Trapper i bygget utført i betong, med teassobelegg og malt metall trappe-rekkverk.

Trapper fra hovedinngang ned til felles kjeller og oppover til boligetasje.



Trappoppgang med betong trapp og terrassobelegg i toppsjiktet med malt metall rekkverk

Kjøkkeninnredning - 2. etasje

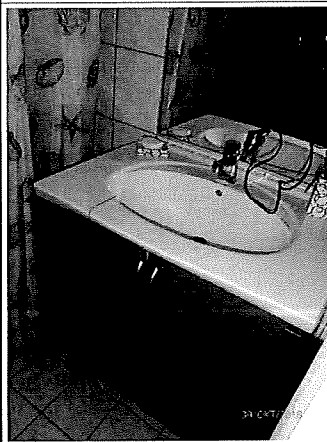
Kjøkkeninnredning: Innredning i lys trestruktur/lys farge, mørke benkeplater, mosaikkfliser/fliser mellom benker og overskap, stål benkebeslag med ettgreps- blandeblender, avtrekk over komfyr,



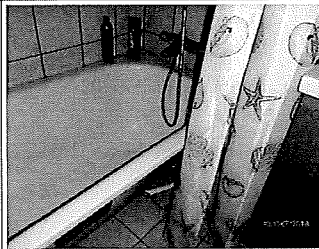
Kjøkkeninnredning

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje

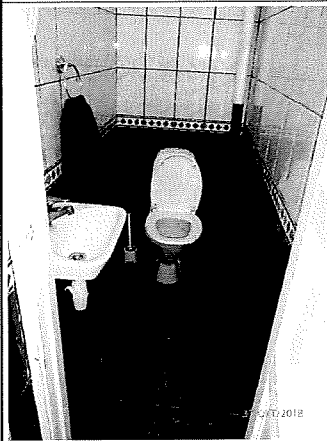
Bad: Fliser på gulv og vegger, malt himling/innvendig tak. Servantskap med hvit servant og ettgreps-blandebatteri, hvitt badekar, dusj, ettgreps-blandebatteri, dusjing på vegg og gulv.
Toalett: Fliser på gulv og vegger, malt himling/innvendig tak, hvitt gulvmontert toalett, hvit vegghengt servant med ettgreps-blandebatteri.



Bad, med servantskap med servant



Bad, med badekar



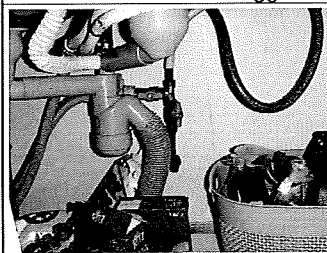
Toalett

Skap og reoler - 2. etasje

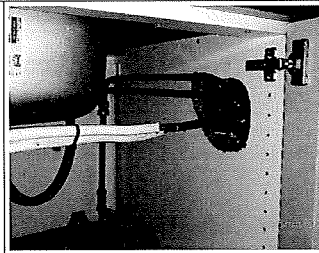
Div. garderobe- klesskap.

VVS-installasjoner, generelt - 2. etasje

Generelt: Eldre røranlegg i leiligheten. VVS-kontroll anbefales.



VVS- anlegg i kjøkken



VVS anlegg i kjøkken



VVS avrenning fra badekar i gulvsluk i badet

Varme, generelt - 2. etasje

Boligen varmes opp med elektriske panelovner/varmekabler.

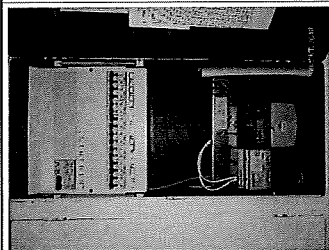
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, følger ovner ikke med i disse rommene.

Luftbehandling, generelt - 2. etasje

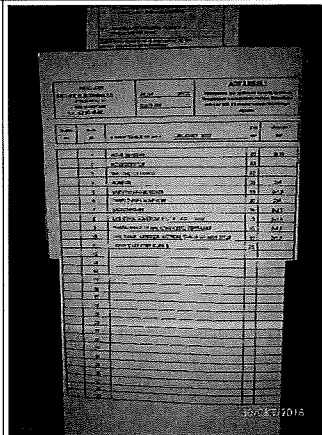
Bygning og leilighet med et ventilasjonssystem fra byggeåret. Naturlig avtrekk med ventiler/luker og luftesjakter opp igjennom bygget, vanligvis til over tak. Avtrekksløsningene anses som et eldre tekniske valg og anses å fungere ut fra forutsetningene.

Elkraft, generelt - 2. etasje

El. anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt plassert i trappeoppgang.
 Generelt: El. kontroll anbefales.



Sikringsskap med automatsikringer



Kursoversikt i sikringsskapet

Brannalarm - 2. etasje

Brannvarslere og brannslukningsapparat/brannslange er forutsatt montert, i drift i henhold til regelverk og at jevnlig ettersyn foretas.

Annet - 2. etasje

Dørtelefon, opplegg for kabel-tv, osv.
 Utstyr som eventuelt følger leiligheten er forutsatt montert, i drift i henhold til regelverk, og at jevnlig ettersyn foretas.

Boder

Bygningsdata

Byggeår: 1957 Kilde: I henhold til Ambita-Infoland.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Bod					Normal følger det bod med leilighetene. I dette tilfellet er det ikke opplyst eller besiktiget bod/ boder i tilknytning til leiligheten.
Sum bygning:	0	0	0	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Etter nye måleregler gjeldende fra og med 09.02.2015, bør blant annet bodareal i kjeller/loft eller bodareal med tilgang fra fellesareal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet for leiligheten. Rommets areal opplyses i taksten, for eksempel i en kommentar til bruttoareal eller bruksarealet, eller i eget oppsett hvor det fremgår at dette arealet kommer i tillegg til bruksarealet. Det ble ikke fremvist noen form for kontrakt eller dokumentasjon på at bodareal i kjeller/loft eller bodareal med tilgang fra fellesareal er en del av adkomstdokumentet til andelen/aksjen eller seksjonen. NB: Bod/boder er ikke besiktiget/vurdert.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Bod		

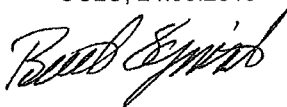
Beregninger

Årlige kostnader		
Totale felleskostnader per måned: Kr 4.755,- Felleskostnader: Kr. 4.655,- Trappevask. Kr. 100,- Endring av felleskostnadene: Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 3 % fra 01.03.2019. Se boligooplysning fra forretningsfører. (pr. mnd. Kr. 4 755)	Kr.	57 060
Eget innvendig vedlikhold, kun ansatt beløp (pr. mnd. Kr. 180)	Kr.	2 160
Sum årlige kostnader	Kr.	59 220

Teknisk verdi bygninger		
Leilighet i		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 666 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 290 000
Sum teknisk verdi – Leilighet i	Kr.	2 376 000
Boder		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	144 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi – Boder	Kr.	84 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 460 000

Verdi adkomstdokument		
Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtkostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	Kr.	2 460 000
Normal tomtkostnad:	Kr.	750 000
Andel formue for seksjon:	Kr.	8 072
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	510 348
Verdi adkomstdokument:	Kr.	2 707 724

OSLO, 24.03.2019



Bent Syrrist
Takstmann/bygg-tømrermester/byggteknisk rådgiver
Telefon: 900 46 580

Advokat Fredrik Sollie
v/Advokat Fredrik Sollie
E-post: fs@advokatenes.no

4723713

374/2022

05.03.19

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.03.2019.

Boligselskap: 374 Svarttjern Borettslag
Organisasjonsnr: 951.019.542
Andelseier: Bostan Özlem Yildirim Muhammet Oruc
Leieobjektnr: 2022
Adresse: Odvar Solbergs Vei 146, 0973 OSLO
Andelsnummer: 191
Borettsinnskudd: kr 26.900,-
Hjemmeside: <http://www.svarttjern.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 84158050.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Hjemmeside: Nåværende og nye beboere, inkludert eiendomsmeglere, oppfordres til å holde seg oppdatert via lagets hjemmesider
- www.svarttjern.no
- Styret: Styret har kontor i underetasjen i Odvar Solbergs vei 120 med kontortid mandager mellom kl. 18.30 og 19.30. Epost: styret@svarttjern.no
- Brikker/sendere/ventiler/nøkler: Inngangsbrikker til hovedinngangsdørene og p-husene kan sammen med ventiler, nøkler og sendere til p-hus og inngangsdører kjøpes i styrets kontortid. Også postkasseskilt og navneendring på ringetablået kan bestilles i styrets kontortid.
- Vaktmestertjeneste: Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS). RVS har kontoradresse i Romsås senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, eller e-post: rvs@sentralen.net, Åpningstid mandag til torsdag er kl. 07.00 – 15.30, fredag til 13.00. Borettslaget har to lokalvaktmestere tilgjengelig i åpningstiden til RVS, telefon 22 10 17 83 (tun 1-3) og telefon 22 10 17 86 (tun 4-6).
- Parkering: Svarttjern Borettslag har tre egne parkeringshus hvor hver andelseier har sin avmerkede plass. Borettslaget har egne gjesteparkeringsplasser som er forbeholdt gjester og besøkende. På disse gjesteplassene er det forbudt å parkere trekkvogner, trailere, lastebiler og store varebiler. Dette gjelder også plassen langs den nederste oppkjøringen fra Ringveien.
- Grendehus - Tjernhuset: Borettslaget har også et lokale/forsamlingshus, som beboerne kan leie etter bestemte regler. Tjernhuset ligger ved innkjøringen til det øvre boområdet.
- Endring av felleskostnadene: Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 3 % fra 01.03.2019.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBAN-94927031072A		289.847.328,-	35 år 1 md.	12		Flyt	1,84%
* HANBA2-94927031080 A		15.284.621,-	16 år	4		Flyt	1,84%
* HANBA3-94927031102 A		26.798.287,-	30 år 9 md.	4		Flyt	1,84%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.755,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.655,-
Trappevask	100,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2018 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
404,-		9.744,-	8.072,-	510.348,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HANBAN-94927031072	443.150,-	1.432,-
* HANBA2-94927031080	23.368,-	144,-
* HANBA3-94927031102	40.973,-	145,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 508.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2019

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld og kapitalkostnader, bes megler vennligst ta kontakt med forvaltningskonsulent Nils Ove Stennes pr. telefon 22 86 57 40 ev. pr. e-post: nils.ove.stennes@obos.no.

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 noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. 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 § 4-15 og § 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger.

Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes Bjørn Heidemann Odvar Solbergs Vei 216, 973 OSLO, e-post: bjorn.heidemann@getmail.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 4 375,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	5.750,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.187,-

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.

Hilsen OBOS

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 www.obos.no/boliger-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, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7187,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes.
- 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 md. 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 1250,-

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), dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres 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 selvsalg sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, svar på søknad sendes til salgsansvarlig. 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. Dersom forkjøpsretten blir benyttet sender OBOS søknad om godkjenning til borettslaget.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via www.obos.no/boliger-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. 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 forkjøpberettigede 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.**

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7187,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7187,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 5750,-	Selger

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 02333.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-1470

Saken

gjelder: Reguleringsplan for Romsås, del av gnr. 96, bnr. 36 m.fl.

Vedtaksdato: 03.07.1968

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Bydel 18 Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

Knytning(er) mot andre planer: V011277, V061277, V110269, V161078, V211069, V211273, V270694, 16470, 1869, 2773, 31268, 8371

Saken består av 3 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ROMSÅS, DEL AV GNR. 96 BNR. 36 M. FL. OSLO KOMMUNE

I medhold av paragraf 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre i møte den 7. mars 1968 om regulering av Romsås, del av gnr. 96, bnr. 36 m.fl. Oslo kommune. Videre har departementet stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen med noen endringer foretatt av departementet.

Reguleringsbestemmelsene lyder:

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte område er avsatt til:

- I Boligområder
- II Friområder
- III Område for offentlige bygninger
- IV Område for kommunal institusjon
- V Område for bensinstasjon og garasjeanlegg
- VI Trafikkområder

§ 3. Boligområdene er på planen merket med tallene 1 - 5.

- a. Boligområdene kan bebygges med bolighus i inntil 10 etasjer med følgende antall leiligheter innen hvert område:
 - Område nr. 1 ca. 900 leiligheter
 - Område nr. 2 ca. 700 leiligheter
 - Område nr. 3 ca. 200 leiligheter
 - Område nr. 4 ca. 500 leiligheter
 - Område nr. 5 ca. 300 leiligheterUtnyttelsesgraden for det område som omfattes av planen skal ikke overstige 0,3.
- b. Hvert område skal bebygges på grunnlag av en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan.
- c. Bebyggelsen skal være boligbygninger av varierende høyde og skal grupperes slik at det etter bygningsrådets skjønn oppstår et variert og intimt boligmiljø med lokale plassdannelser.
- d. Bebyggelsesplanene skal vise lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som etter bygningsrådets skjønn naturlig hører til innen de enkelte boligområder. I område merket 1 er med rød skravur vist plass for bolig- og forretningsbebyggelse. Forretningsanlegget skal dekke behovet i reguleringsområdet.
- e. Bebyggelsesplanene skal utformes således at det gjennom de enkelte boligområder innpasses offentlig gangvei og sykkelsti på en slik måte at det ved tilsvarende anlegg gjennom friområdet framkommer en ringvei for gang- og sykkeltrafikk i god avstand fra kjøreveien (endr. av gangvei og sykkelsti fra privat til offentlig status, sak 458/68).
- f. I område merket "Felles areal- Biloppstillingsplasser" skal det oppføres bygg for parkeringsformål. Bebyggelsesplanen skal vise parkeringsanleggene fullt utbygd som parkeringshus og hvordan en trinnvis utbygging av anleggene skal skje.
- g. Parkeringsarealene skal utformes slik at det blir kjørbar atkomst i rimelig nærhet av hvert enkelt hus innenfor området.

§ 4. Friområder.

- a. Gjennom friområdet skal det opparbeides gangvei/turvei.
- b. Hvor turvei i nord/sør-retning krysser kjørevei, skal det anlegges turveiunderganger som vist på planen. Den sørligste undergang under vei 5115 skal bygges med slik bredde at dalsøkket ikke etter bygningsrådets skjønn skal bli stengt på en terrengmessig uheldig måte.

§ 5. Område for offentlige bygninger.

- a. I område på planen merket med grønn skravur kan oppføres skoler og det nødvendige antall daginstitusjoner for barn.
- b. Gjerder kan oppføres i den utstrekning det etter bygningsrådet skjønn er nødvendig for institusjonens behov.
- c. I forbindelse med oppføring av de offentlige bygg, skal de oppføres gangbruer over kjøreveien som vist på planen.

§ 6. Område for kommunal institusjon.

Området skal bebygges med kommunal institusjon i inntil 3 etasjer. Eksisterende vegetasjon skal søkes mest mulig bevart.


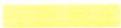















Området kan ikke inngjerdes og skal være tilgjengelig for allmennheten. Institusjonen skal ha atkomst fra sør.

§ 7. Område for bensinstasjon og garasjeanlegg.

Området skal bebygges etter bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet og sees i sammenheng med bebyggelsesplan for boligområde nr. 1.

Endrede reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Romsås senter, del av 96/36 S-1848.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Navn: Advokat Fredrik Sollie
Saksbehandler: 18442INFOLAND
Saksreferanse: Odvar Solbergs

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 191 i Svarttjern Borettslag, Organisasjonsnummer 951019542

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	04.03.2019 kl. 18.50
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	04.03.2019 kl. 18.48

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/227558-1/201 19.12.2013 **HJEMMEL TIL ANDEL**
VEDERLAG: NOK 1 800 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990 IDEELL: 1/2
YILDIRIM BOSTAN ÖZLEM
FØDT: 19.01.1989 IDEELL: 1/2

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2018/864218-1/200 08.06.2018 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2013/227558-1/201
GJELDER:ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990 IDEELL: 1/2
GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2013/227558-1/201
GJELDER:YILDIRIM BOSTAN ÖZLEM
FØDT: 19.01.1989 IDEELL: 1/2
TINGRETT: OSLO BYFOGDEMBETE
SAKSNR: 18-054804TVA-OBYF/2

2018/1544274-1/200 13.11.2018 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2013/227558-1/201
GJELDER:ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990 IDEELL: 1/2
GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2013/227558-1/201
GJELDER:YILDIRIM BOSTAN ÖZLEM
FØDT: 19.01.1989 IDEELL: 1/2
TINGRETT: OSLO BYFOGDEMBETE
SAKSNR: 18-139717TVA-OBYF/2

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

2017/1114678-1/200 10.10.2017 **PANTEDOKUMENT**
21:00

BELØP: NOK 2 148 000
PANTHAVER : BLUESTEP BANK AB PUBL FILIAL OSLO
ORG.NR: 995 268 841

2018/926112-1/200 22.06.2018
08:41

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 22.06.2018 08:30
BELØP: NOK 31 305
SAKSØKER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PROSESSFULLMEKTIG : LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT : ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/926133-1/200 22.06.2018
08:47

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 22.06.2018 08:45
BELØP: NOK 18 076
SAKSØKER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PROSESSFULLMEKTIG : LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT : ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1078948-1/200 30.07.2018
13:24

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 30.07.2018 13:20
BELØP: NOK 65 958
SAKSØKER : OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
PROSESSFULLMEKTIG : HAMMERSBORG INKASSO AS
ORG.NR: 983 744 699
SAKSØKT : YILDIRIM BOSTAN ÖZLEM
FØDT: 19.01.1989
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
YILDIRIM BOSTAN ÖZLEM
FØDT: 19.01.1989
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1079015-1/200 30.07.2018
13:31

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 30.07.2018 13:30
BELØP: NOK 18 155
SAKSØKER : YA BANK AS
ORG.NR: 989 932 667
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
SAKSØKT : YILDIRIM BOSTAN ÖZLEM
FØDT: 19.01.1989
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
YILDIRIM BOSTAN ÖZLEM
FØDT: 19.01.1989
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1096458-1/200 03.08.2018 **UTLEGGSFORRETNING**
12:19

AVHOLDT: 03.08.2018 12:00
BELØP: NOK 8 068
SAKSØKER : MARKOVIC SLAVOLJUB
FØDT: 12.09.1978
PROSESSFULLMEKTIG : MELIN COLLECTORS AS
ORG.NR: 995 635 607
SAKSØKT : ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1096522-1/200 03.08.2018 **UTLEGGSFORRETNING**
12:23

AVHOLDT: 03.08.2018 12:25
BELØP: NOK 18 159
SAKSØKER : NORDEA BANK AB (PUBL) FILIAL NORGE
ORG.NR: 983 258 344
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
SAKSØKT : ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1163812-1/200 21.08.2018 **UTLEGGSFORRETNING**
10:48

AVHOLDT: 21.08.2018 10:45
BELØP: NOK 29 723
SAKSØKER : ENTERCARD NORGE
ORG.NR: 919 061 545
PROSESSFULLMEKTIG : LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT : ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1163905-1/200 21.08.2018 **UTLEGGSFORRETNING**
10:54

AVHOLDT: 21.08.2018 11:00
BELØP: NOK 40 855
SAKSØKER : BANK NORWEGIAN AS
ORG.NR: 991 455 671
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
SAKSØKT : ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1189710-1/200 28.08.2018 **UTLEGGSFORRETNING**
08:10

AVHOLDT: 28.08.2018 08:10
BELØP: NOK 38 838
SAKSØKER : RESURS BANK AB

ORG.NR: 984 150 865
PROSESSFULLMEKTIG : LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT : ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1189734-1/200 28.08.2018 **UTLEGGSFORRETNING**
08:20

AVHOLDT: 28.08.2018 08:20
BELØP: NOK 51 436
SAKSØKER : OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
PROSESSFULLMEKTIG : HAMMERSBORG INKASSO AS
ORG.NR: 983 744 699
SAKSØKT : ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1189746-1/200 28.08.2018 **UTLEGGSFORRETNING**
08:25

AVHOLDT: 28.08.2018 08:49
BELØP: NOK 28 977
SAKSØKER : SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
PROSESSFULLMEKTIG : LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT : ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1189755-1/200 28.08.2018 **UTLEGGSFORRETNING**
08:28

AVHOLDT: 28.08.2018 08:30
BELØP: NOK 29 126
SAKSØKER : NORDEA BANK AB (PUBL) FILIAL NORGE
ORG.NR: 983 258 344
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
SAKSØKT : ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1219846-1/200 04.09.2018 **UTLEGGSFORRETNING**
10:05

AVHOLDT: 04.09.2018 10:00
BELØP: NOK 11 420
SAKSØKER : RESURS BANK AB
ORG.NR: 984 150 865
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
SAKSØKT : YILDIRIM BOSTAN ÖZLEM

FØDT: 19.01.1989
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
YILDIRIM BOSTAN ÖZLEM
FØDT: 19.01.1989
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1257013-1/200 11.09.2018 **UTLEGGSFORRETNING**
13:31

AVHOLDT: 11.09.2018 13:27
BELØP: NOK 29 240
SAKSØKER : SANTANDER CONSUMER BANK AS
ORG.NR: 983 521 592
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
SAKSØKT : ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1420673-1/200 17.10.2018 **UTLEGGSFORRETNING**
21:00

AVHOLDT: 08.10.2018 08:00
BELØP: NOK 4 277
SAKSØKER : Qliro AB
LØPENR: 14133412
PROSESSFULLMEKTIG : LOWELL NORGE AS
ORG.NR: 848 579 122
SAKSØKT : ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990

2018/1424276-1/200 17.10.2018 **UTLEGGSFORRETNING**
15:26

AVHOLDT: 17.10.2018 15:24
BELØP: NOK 65 637
SAKSØKER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
SAKSØKT : YILDIRIM BOSTAN ÖZLEM
FØDT: 19.01.1989
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
YILDIRIM BOSTAN ÖZLEM
FØDT: 19.01.1989
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1478249-1/200 30.10.2018 **UTLEGGSFORRETNING**
13:15

AVHOLDT: 30.10.2018 13:15
BELØP: NOK 19 420
SAKSØKER : AXACTOR CAPITAL AS
ORG.NR: 917 983 747
PROSESSFULLMEKTIG : AXACTOR NORWAY AS
ORG.NR: 911 831 392
SAKSØKT : ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
ORUC MUHAMMED
FØDT: 01.08.1990
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1550136-1/200 14.11.2018 **UTLEGGSFORRETNING**
12:32

AVHOLDT: 14.11.2018 12:30
BELØP: NOK 19 160
SAKSØKER : ENTERCARD NORGE
ORG.NR: 919 061 545
PROSESSFULLMEKTIG : LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT : YILDIRIM BOSTAN ÖZLEM
FØDT: 19.01.1989
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
YILDIRIM BOSTAN ÖZLEM
FØDT: 19.01.1989
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/418389-1/201 14.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Navn: Advokat Fredrik Sollie
Saksbehandler: 18442INFOLAND
Saksreferanse: Odvar Solbergs

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 97, Bruksnummer 148 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	04.03.2019 kl. 18.50
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	04.03.2019 kl. 18.48

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/80640-1/105 09.12.1986 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 720 955
Omsetningstype: Uoppgitt
Svarttjern Borettslag
ORG.NR: 951 019 542
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1974/17375-1/105 11.09.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om tilfluktsrom

1976/26097-1/105 24.11.1976 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 17 752 300
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

2004/38996-1/105 10.06.2004 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2004/38993-1

1977/19790-1/105 09.09.1977 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Bestemmelse om tilfluktsrom

1986/80640-2/105 09.12.1986 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/442207-1/200 18.09.2006 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**

Beløp: NOK 53 800
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse
av FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. 26097/1976

2006/515632-1/200 25.10.2006 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 26 900
Panthaver: OBOS BBL
ORG.NR: 937 052 766
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse
av FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. 26097/1976

2017/773123-1/200 14.07.2017 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**
21:00
Rettighetshaver: HAFSLUND NETT AS
ORG.NR: 980 489 698
Nettstasjonnr. 3866
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2017/773123-2/200 14.07.2017 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
21:00
Rettighetshaver: HAFSLUND NETT AS
ORG.NR: 980 489 698

2017/773123-3/200 14.07.2017 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
21:00
Rettighetshaver: HAFSLUND NETT AS
ORG.NR: 980 489 698

2018/1497502-1/200 02.11.2018 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 335 200 000
Panthaver: HANDELSBANKEN
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1973/23149-1/105 30.11.1973 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 97
BNR: 76

1976/20955-1/105 24.09.1976 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 97
BNR: 158

1984/990711-2/105 15.08.1984 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 96 BNR: 73
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 96 BNR: 74

1984/990739-1/105 15.08.1984 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR 96 BNR 73 OG 74
GNR 97 BNR 150, 151 OG 154

2001/25826-2/105 11.05.2001 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Vedtekter

for Svarttjern borettslag org nr 951019542

vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.2006/25.6.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) 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. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 5. andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to

tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR SVARTTJERN BORETTSLAG

Vedtatt av ordinær generalforsamling den 25.06.2013

Hensikten med husordensreglene er å verne om lagets eiendom og sikre gode naboforhold. Hver enkelt andelshaver/beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt. Dette er å holde felleskostnadene så lave som mulig.

Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser. De skal også sikre orden, ro og hygge i hjemmet for alle.

SVARTTJERN BORETTSLAG

er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier blokkene og borettslagets øvrige eiendom. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Borettslaget ledes av et styre valgt på generalforsamling. Svarttjern borettslags vedtekter gir generalforsamlingen rett til å utforme Husordensreglene.

1. HUSORDENSREGLER

1.1. Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i Husordensreglene, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Vesentlige brudd på Husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

2.1. Ballspill er ikke tillatt på borettslagets område. Ballspill henvises til egne ballplasser på Bjøråsen og/eller Humleby.

2.2. Bruk av sykkel, skateboard og lignende må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.

2.3. Tørking og lufting av tøy skal skje inne på luftebalkongen. Luftebalkongen skal ikke brukes på søndager, helligdager og høytidsdager, unntak gjelder hvis duegardinen er rullet ned. Hovedbalkongen kan også benyttes, men ikke høyere enn glassbyggersteinen. Rømningsveien på luftebalkongen må ikke tildekkes. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy, sengeklær eller lignende.

2.4. Flaggstenger, antenner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

2.5. Dører til kjeller og inngangsdører skal alltid være låst.

2.6. Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 07.00 i perioden søndag til torsdag, fredager og lørdager fra kl. 24.00 til kl. 09.00 neste dags morgen. Ved større selskapelighet bør naboene varsles, gjerne med oppslag i oppgangen. Reparasjonsarbeider, banking, bruk av drill m.m skal ikke forekomme etter kl. 20.00. I tidsrommet lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00 er det forbudt å drive med støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider. På helligdager er det forbudt å drive støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider.

2.7. Parabolantennen skal stå på gulv på hovedballkonge. Alle andre steder er forbudt.

2.8. Det skal ikke hensettes noe i oppgangen med unntak av barnevogner og rullestoler som ikke er til hinder. Dette gjelder også i kjellergangen foran kjellerboder. Vaktmester har styrets fullmakt til å kunne fjerne hensatte gjenstander uten nærmere varsel.

2.9. Blomsterkasser må ikke henges eller monteres på utsiden av balkongene.

2.10. Maling og beising av balkonger er andelseiers ansvar. Det er kun tillatt å bruke de fargene som borettslaget i forbindelse med rehabiliteringen har vedtatt. Farge og typenummer på maling og beis kan andelseier få på styrerommet eller på hjemmesiden.

2.11. Innglassingen skal ikke demonteres. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell reparasjon/utskiftning av glassene.

2.12. Andelseier er ansvarlig for indre vedlikehold av glassbyggerstein i verandabrystning. Glass i verandabrystning er å betrakte som vinduer i leiligheten.

2.13. Markiser skal ikke skiftes ut/demonteres. Ved vedlikehold skal samme farge og kvalitet anvendes. Styret vil kunne oppgi leverandør ved vedlikehold. Fjernkontroll til markiser skal overleveres ny andelseier ved leilighetsoverdragelse.

2.14. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av duegardinen på luftebalkongen. Styret vil kunne oppgi leverandør ved vedlikehold.

2.15. Andelseier er ansvarlig for å påse at det ikke bygger seg opp store mengder snø som hviler mot innglassingen (Gjelder leiligheter på bakkeplan).

2.16. Det er ikke tillatt å montere varmpumper i leilighetene. Kun elektrisk grill er tillatt.

2.17. Andelseiere som påfører borettslaget ekstraavgifter ved ikke selv å håndtere avfall, klippe gress og busker i hager, hensette eiendeler i fellesområder, tilgriser fasader og markiser m. v. og ikke følger husordensreglene, kan pålegges å betale ekstrakostnader forbundet med dette.

2.18. Sjøppel skal bringes til sorteringsbeholderne uten mellomlagring i trappeoppgangen. Sjøppelet skal pakkes godt inn, og skal ikke hensettes ved siden av beholderne.

3. TRAFIKK- OG PARKERINGSREGLEMENT

3.1. Svarttjern Borettslag har tre parkeringshus til sin disposisjon hvor hver andelseier har sin avmerkede plass. Borettslaget har gjesteparkeringsplasser som er forbeholdt gjester og besøkende. På disse gjesteplassene er det forbudt å parkere trekkvogner, trailere, lastebiler og store varebiler. Dette gjelder også plassen langs den nederste oppkjøringen fra Ringveien.

3.2. Andelseierne skal benytte sine p-plasser i parkeringshusene ved all parkering av sine kjøretøyer. Dog kan gjesteparkeringsplassene benyttes av beboere til kortere opphold i tidsrommet:

MANDAG TIL FREDAG FRA KL 09.00 TIL 16.00.

3.3. Fra fredag kl 16.00 til mandag kl 09.00 er det forbudt å parkere på gjesteparkeringsplassene av beboeres biler og av biler som er å betrakte som hjemmehørende i borettslaget.

Beboere som bryter husordensreglenes bestemmelser om gjesteparkeringsplassene og parkering innenfor bommene, kan få sine biler tauet bort uten varsel.

Firmabiler som brukes av beboere og som parkerer på gjesteparkeringsplassene på tider av døgnet da disse plassene er forbeholdt besøkende, vil bli tauet bort.

For gjester gjelder parkeringen i maks tre døgn, uavhengig av om bilen brukes eller flyttes i perioden. Andelseier kan imidlertid søke om tillatelse til at gjester kan benytte gjesteplassene for et lenger tidsrom.

3.4. Ved innkjøring til boområdet skal billetten fra bomautomaten/parkeringsbevis fra borettslaget plasseres synlig i frontruta. Maks. parkeringstid en time. Motorkjøretøy som står inne lenger enn det, risikerer både kontrollavgift og borttauing.

3.5. Store reparasjonsarbeider av kjøretøyer på borettslagets område (også i parkeringshus) er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med reparasjonsarbeider, hjulskift og lignende i bodetasjen. Videre er det forbudt å benytte parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger. All annen opplagring er forbudt.

3.6. Det er forbudt å hensette avskiltede biler på borettslagets områder utenom P-husene. Har en andelseier plassert en uregistrert bil på sin plass i parkeringshusene, skal bilen merkes tydelig med eiers navn og adresse.

3.7. All skade som måtte bli påført parkerte biler i borettslagets P-hus er borettslaget uvedkommende. Det er anledning til å ta ut strøm for godkjente motorvarmere.

3.8. Parkeringshusene skal til enhver tid være låst.

3.9. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassene i p-husene som oppstillingsplass for annet enn motorkjøretøy. Ting som hensettes på plassen vil bli fjernet uten varsel.

4. ANDELSEIERS PLIKTER VED BRUK AV LEILIGHETEN

4.1. Andelseier har en selvstendig plikt til å ivareta og sikre leiligheten. Bare godkjente firmaer kan foreta endringer i strøm- eller røropplegg i leiligheten. Dersom andelseier selv har utført slike endringer, risikerer andelseier å måtte bære alle kostnader ved skader som måtte oppstå. Ved endringer i leiligheten som krever at arbeidet utføres av godkjente firmaer, pålegger det andelseier å kjenne det til enhver gjeldende regelverk.

4.2. Ved alle typer forsikringsskader som måtte oppstå i leiligheten risikerer andelseier selv å måtte bære kostnadene ved både egenandel og følgeskaden som sådan. Det er borettslagets styre som til enhver tid bestemmer om kostnadene skal bæres av borettslaget (egenandelen) og forsikringen (skade på eiendom).

4.3. Ved lengre fravær fra leiligheten anbefales andelseier å stenge hovedkranen og stoppekranen til oppvask- og vaskemaskinen.

4.4. Bruk av vaskemaskin og oppvaskmaskin må bare skje mens man selv er til stede i leiligheten.

4.5. Vannskader som måtte oppstå i forbindelse med kjøleskap med isbitmaskin dekkes ikke av borettslagets forsikring.

4.6. Renhold av sluk er andelseiers eget ansvar. Vannskader som skyldes selvforskyldt tett sluk, dekkes ikke av borettslagets forsikring.

4.7. Borettslaget kan gi andelseier pålegg om endringer i leiligheten dersom borettslaget mener at bruken av leiligheten er i strid med gjeldende HMS-regler.

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt etter følgende regler:

5.1. Søknadsplikt.

Andelseier plikter å søke om tillatelse til å anskaffe hund. Søknad fremmes ovenfor dyreutvalget. Etter godkjennelse av søknaden plikter dyreeieren å gi beskjed til dyreutvalget når dyret er anskaffet, samt å undertegne en erklæring på at man er kjent med gjeldende regler for dyrehold i Svarttjern Borettslag. Dersom man får avslag på sin søknad om hundehold, kan anke reises for styret i borettslaget. Dersom borettslagets styre opprettholder avslaget, kan ikke hundeeier søke på nytt før etter seks måneder. Det er ikke søknadsplikt for katter, men de som ønsker å anskaffe katt må sende inn melding til dyreutvalget om at man enten ønsker å anskaffe katt eller allerede har katt.

5.2. Hund/katt skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

5.3. Lufting av hund innenfor og utenfor borettslagets område, skjer på eget ansvar og må ikke være til sjenanse for andre.

5.4. Dersom det kommer klager over at dyreholdet generer nabo ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter andelseier seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne hvis ikke minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget. På forespørsel fra beboer plikter dyrets fører å oppgi dyreeiers navn og adresse.

5.5. Andelseier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hans dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. Andelseier forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som hans dyr måtte etterlate seg på borettslagets område. Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong eller forhage. Balkong eller forhage må ikke brukes som avtrede for dyr.

5.6. Alle hunder, uansett størrelse, skal gjennomgå et dressurkurs. Dyreeier plikter å framlegge bekreftelse på et slikt dressurkurs innen ett år etter at dyretillatelsen er gitt.

5.7. Det er forbud mot at hunder plasseres utenfor butikken uten tilsyn, selv om de er bundet.

5.8. Egenerklæring om dyrehold er en del av godkjenningen, og brudd på denne erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av husordensreglene. Forøvrig erklærer andelseieren seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

5.9. Dyreeier plikter å vaksinere sin hund mot valpesyke. Hundeeier plikter å vise vaksinasjonsattest innen 31. desember hvert år.

5.10. I tilknytning til gitte tillatelser for dyrehold hører en årlig dugnadsplikt som fortrinnsvis finner sted hver vår og høst. Nærmere kunngjøring om dette kommer ved oppslag i oppgangene. Ved ikke å møte opp på disse dugnadene ilegges det et gebyr fastsatt av styret. Etter søknad/klage til borettslagets styre kan krav om gebyr bortfalle.

5.11. Generelt innbefatter tillatelse til dyrehold kun hold av ett dyr pr leilighet, både når det gjelder hund og katt. Ved ønsker om utvidelse av denne tillatelsen gjelder pkt 5.1. Søknad om å ha mer enn en hund eller en katt, skal behandles av borettslagets styre.

5.12. Det er ikke tillatt med oppdrett av hunder og katter i leiligheten. Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekalling av tillatelsen til å holde dyr.

5.15. Husordensreglene vedrørende dyrehold innbefatter alle typer hunder og katter..

MERKNAD: Forannevnte regler er ment å fremme et mer humant og ansvarsbevisst dyrehold. I mange tilfeller er det dyreeierne selv som er skyld i opposisjonene mot dyr i bomiljøet. Dersom de foranstående regler blir fulgt, vil man kunne ha håp om et fortsatt godt naboforhold selv om man har dyr.

6. MATING AV FUGLER

6.1. Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets eiendom, da det tiltrekker rotter, mus, duer, måker og andre skadedyr.

7. MELDINGER FRA STYRET

7.1. Presiseringer av regelverket i meldinger fra styret til andelseierne via rundskriv eller oppslag må etterleves av alle.

8. VARSLING OM BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

8.1. Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal være skriftlig via brev eller e-post.

Til andelseierne i Svarttjern Borettslag

Velkommen til generalforsamling!

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Svarttjern Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme per andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Svarttjern Borettslag
avholdes 04.06.2018 kl. 18:30 i samlingsalen, Bjøråsen skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om å leie inn konsulenter til å lage en rapport om tilstanden i p-husene.
 - B) Forslag om prisjustering for lading av EL-biler.
 - C) Forslag vedrørende appen til GET Safe.
 - D) Forslag om vaskeplasser for biler ved p-husene.
 - E) Spørsmål vedrørende hva fellesmålet i strømvartalen med LOS innebærer.
 - F) Forslag vedrørende drenering ved P-42
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av representant med vara til Romsås Vaktmestersentral for 1 år
- E) Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år
- G) Valg av underutvalg

Oslo, 14.05.2018
Styret i Svarttjern Borettslag

Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Bjørn Heidemann /s/ Elene M Håkonsen-Løkken /s/
Anne Bente R Andersen /s/ Napoleon Foam /s/ Erik Grøtting /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor-Erik Røberg-Larsen	Odvar Solbergs Vei 148
Nestleder	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs Vei 216
Styremedlem/sekretær	Elene M Håkonsen-Løkken	Odvar Solbergs Vei 174
Styremedlem	Anne Bente R Andersen	Odvar Solbergs Vei 184
Styremedlem	Napoleon Foam	Odvar Solbergs Vei 208
Styremedlem	Erik Grøtting	Odvar Solbergs Vei 214
Varamedlem	Bjørn Alstad	Odvar Solbergs Vei 136
Varamedlem	Kine Larsen	Odvar Solbergs Vei 156

Representant til styret i Romsås Vaktmestersentral

Delegert		
Tor-Erik Røberg-Larsen		Odvar Solbergs Vei 148
Varadelegert		
Bjørn Heidemann		Odvar Solbergs Vei 216

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Tor-Erik Røberg-Larsen		Odvar Solbergs Vei 148
Varadelegert		
Erik Grøtting		Odvar Solbergs Vei 214

Valgkomiteen

Jan-Erik Gjødningseter	Odvar Solbergs Vei 174
Tore Kristiansen	Odvar Solbergs Vei 166
Jann Erik Skjøberg	Odvar Solbergs Vei 138

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Svarttjern Borettslag

Borettslaget består av 651 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Svarttjern Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951019542, og ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune med følgende adresser:

Adresse:

Odvar Solbergs Vei 118-148

Odvar Solbergs Vei 152-222

Gårdsnummer 97, bruksnummer 148 og 149

Første innflytting skjedde i 1973. Tomten, kjøpt i 1986, er på 86 668 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen

bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Det er ikke registrert personskader i 2017. Selskapet har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntektene i 2017 var til sammen kr. 36.780.456,-. Dette er kr. 271.456,- høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak kundeforflytning fra Gjensidige.

Andre inntekter fremkommer i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr. 22.831.634,-. Dette er kr. 4.064.883,- høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak følgende merkostnader: Installering av nytt brannsikringsutstyr kr. 2.090.688,-, nye takvifter kr. 397.115,-, elektrisk energi kr. 580.000,-, ordningen med ekstra søppelbil kr. 125.000,-, vedlikehold av bygninger og elektro kr. 483.000,-.

Resultat

Årets resultat på kr. 7.249.179,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kritikkverdig regnskapsføring

På generalforsamlingen i fjor fikk styret enstemmig oppslutning til følgende protokolltilføyelse:

Styret beklager den slette regnskapsføringen av OBOS vedrørende Note 10 ANDRE DRIFTSKOSTNADER – underpunktene «Andre kostnader tillitsvalgte» og «Andre kontorkostnader». Styret beklager også at revisor ikke har fanget opp den slette regnskapsføringen til OBOS.

Bakgrunnen for denne protokolltilføyelsen var at det i årsregnskapet for 2016 under punktet «Andre kostnader tillitsvalgte» sto oppført kostnader på kr. 134.909,- og under punktet «Andre kontorkostnader» kostnader på kr. 161.794,-. De riktige tallene var derimot henholdsvis kr. 22.453,- og kr. 42.195,-.

Denne protokolltilføyelsen har verken OBOS eller revisjonsbyrået PricewaterhouseCoopers AS tatt til følge:

I regnskapet for 2017 gjentas den samme kritikkverdige regnskapsføringen.

«Andre kostnader tillitsvalgte» står oppført med kr. 183.025,-. Den riktige kostnaden skal være kr. 22.395,45.

«Andre kontorkostnader» er oppført med kr. 140.719,-. Den riktige kostnaden skal være kr. 8.690,45.

Styret er av den oppfatning at regnskapsføringen til OBOS når det gjelder «Andre kostnader tillitsvalgte» og «Andre kontorkostnader», skaper et helt galt bilde når det gjelder kostnader knyttet til tillitsmannsapparatet.

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

Borettslaget er samvirkemedlem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA.

Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2017 inntatt bakerst i årsberetnings-heftet. De som ønsker ytterligere informasjon om datterselskapet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

374 - SVARTTJERN BORETTSLAG REVISJONSBERETNING

Revisjonsberetningen fra PricewaterhouseCoopers var ikke klar ved trykking av innkallingen.

Dokumentet vil bli formidlet når revisor har oversendt dette til borettslaget.

(Se ettersendt revisjonsberetning til slutt i dette dokumentet)

374 SVARTTJERN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PER 01.01.		4 030 718	-1 286 736	4 030 718	4 316 966

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)		7 249 179	9 143 688	10 953 249	8 563 530
Tilbakeføring av avskrivning	14	39 498	29 306	30 000	30 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-7 020 571	-4 845 439	-6 980 279	-7 119 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	28 900	0	0
Solgt tjenesteleilighet		0	2 064 610	0	0
Innskutt egenkapital		0	100	0	0
Fradrag for kjøp av driftsmiddel		-151 888	0	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg		170 029	-1 103 711	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		286 247	5 317 454	4 002 970	1 474 530

C. DISP. MIDLER PER 31.12.		4 316 966	4 030 718	8 033 688	5 791 496
-----------------------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		7 618 825	5 434 446		
Kortsiktig gjeld		-3 301 859	-1 403 727		
C. DISP. MIDLER PER 31.12.		4 316 966	4 030 718		

374 - SVARTTJERN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	36 380 602	35 819 254	36 359 000	36 393 000
Andre inntekter	3	399 854	223 631	150 000	100 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		36 780 456	36 042 885	36 509 000	36 493 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-533 952	-268 291	-276 500	-427 500
Styrehonorar	5	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000
Avskrivninger	14	-39 498	-29 306	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-24 925	-14 875	-13 000	-20 000
Andre honorarer	5	-45 000	-45 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-338 780	-333 775	-344 000	-343 864
Konsulenthonorar	7	-171 120	-104 895	-80 000	-100 000
Kontingenter		-130 200	-130 000	-130 000	-130 200
Drift og vedlikehold	8	-4 738 455	-3 803 718	-2 570 001	-3 630 001
Forsikringer		-1 680 266	-1 550 988	-1 650 000	-1 729 000
Kommunale avgifter	9	-4 158 603	-4 129 842	-4 133 000	-4 445 000
Kostnader sameie		-3 906 535	-2 523 961	-3 800 000	-4 009 000
Energi/fyring		-1 660 927	-1 718 752	-1 080 000	-1 450 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 563 588	-1 319 201	-1 360 000	-1 678 000
Andre driftskostnader	10	-3 189 785	-3 271 301	-2 600 250	-2 706 905
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 831 634	-19 893 903	-18 766 751	-21 399 470
DRIFTSRESULTAT		13 948 822	16 148 982	17 742 249	15 093 530
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 945	54 596	30 000	150 000
Finanskostnader	12	-6 728 587	-7 059 890	-6 819 000	-6 680 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 699 643	-7 005 293	-6 789 000	-6 530 000
ÅRSRESULTAT		7 249 179	9 143 688	10 953 249	8 563 530
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 947 211			
Reduksjon udekket tap		5 301 668			

374 - SVARTTJERN BORETTSLAG BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	352 516 593	352 516 593
Tomt		2 949 265	2 949 265
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	976 216	1 146 245
Andre varige driftsmidler	14	222 666	110 276
SUM ANLEGGSMIDLER		356 664 740	356 722 379
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		130	130
Kortsiktige fordringer	15	110 982	37 591
Driftskonto OBOS-banken		2 443 523	5 220 430
Driftskonto OBOS-banken II		23 666	164 425
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 724	11 859
Sparekonto OBOS-banken		5 021 800	11
SUM OMLØPSMIDLER		7 618 825	5 434 446
SUM EIENDELER		364 283 565	362 156 825
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 650 * 100		65 000	65 000
Opptjent egenkapital		1 947 511	0
Udekket tap		0	-5 301 668
SUM EGENKAPITAL		2 012 511	-5 236 668
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	341 134 195	348 154 766
Borettsinnskudd	17	17 835 000	17 835 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		358 969 195	365 989 766
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 238 924	1 333 662
Skyldig til offentlige myndigheter	18	37 700	21 530
Påløpte renter		508 638	32 251
Påløpte avdrag		476 145	0
Annen kortsiktig gjeld	19	40 451	16 284
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 301 859	1 403 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		364 283 565	362 156 825
Pantstillelse	20	806 626 000	806 626 000
Garantiansvar	21	5 568 189	3 200 145

Oslo, 14.05.2018,

Styret i Svarttjern Borettslag
 Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Anne Bente R. Andersen /s/
 Napoleon Foam /s/ Erik Grøtting /s/ Bjørn Heidemann /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	35 522 616
Lokaler	4 000
Strøm motorvarmere	51 300
Trappevask	782 400
Tillegg	30 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	36 390 316

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-9 514
Trappevask	-200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	36 380 602

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	106 222
Kundeutbytte Gjensidige	221 482
Salg av nøkler	1 200
Egenandel pensjonisttur	19 200
Sluk	550
Tjernhuset	51 200
SUM ANDRE INNTEKTER	399 854

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-283 545
Overtid	-5 920
Lønn rengjøringshjelp	-40 250
Påløpte feriepenger	-40 451
Arbeidsgiveravgift	-153 562
Gruppeliv/ulykke	-1 383
Arbeidsklær	-8 841
SUM PERSONALKOSTNADER	-533 952

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

NOTE: 5**STYREHONORAR/ANDRE HONORARER**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 650 000.

I tillegg har styret fått utbetalt følgende:

Styrets andel av kostnader (6 av 31 deltagere) knyttet til velferdstur til Kiel arrangert for borettslagets pensjonister:

6 styremedlemmer Kiel	30 000
Julebord	29 862
Julegaver	4 528
Telefon	59 318
Andre honorarer	35 000
<i>Tjernhuset</i> 30 000,	
<i>pengetømming</i> 5 000	
Andre honorarer dyreutvalg	10 000
Sum honorar og andre kostnader	168 708

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 925.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-4 397
OBOS Prosjekt AS	-40 326
Oker Arkitektur	-79 437
Heiskonsulenten	-31 625
Byggetek AS	-15 335
SUM KONSULENTHONORAR	-171 120

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takvifter	-397 115
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-397 115
Drift/vedlikehold bygninger	-353 690
Drift/vedlikehold VVS	-95 350
Drift/vedlikehold elektro	-729 007
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-275 960
Drift/vedlikehold heisanlegg	-546 858
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 090 688
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-201 059
Kostnader leiligheter, lokaler	-7 728
Egenandel forsikring	-41 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 738 455

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 583
Vann- og avløpsavgift	-2 633 154
Renovasjonsavgift	-1 522 865
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 158 603

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-576 210
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 789
Diverse leiekostnader/leasing	-5 003
Verktøy og redskaper	-1 334
Driftsmateriell	-176 964
Vaktmestertjenester	-291 076
Vakthold	-19 444
Renhold ved firmaer	-731 742
Andre fremmede tjenester	-22 680
Kontor- og datarekvisita	-71 085
Trykksaker	-33 403
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-183 025
Andre kontorkostnader	-140 719
Telefon/bredbånd	-59 318
Felles bredbånd til boliger og fellesarealer	-623 328
Porto	-28 177
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 499
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-47 303
Reisekostnader	-1 060
Gaver	-921
Bank- og kortgebyr	-1 528
Velferdskostnader	-172 784
Avsetning tap på fordringer	48 208
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 189 785

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 128
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 789
Andre renteinntekter	3 028
SUM FINANSINNTEKTER	28 945

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS, renter lån 1	-546 032
Eika Boligkreditt AS, renter lån 2	-328 338
OBOS Boligkreditt AS, renter lån	-1 883 745
OBOS-banken, renter lån	-3 967 546
Eika Boligkreditt AS, gebyr lån	-1 200
OBOS Boligkreditt AS gebyr lån	-550
OBOS-banken, gebyr lån	-550
Renter på leverandørgjeld	-1 338
Andre rentekostnader	712
SUM FINANSKOSTNADER	-6 728 587

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1974	80 617 000
Tilgang 2003	36 422 811
Tilgang 2014	235 476 781
SUM BYGNINGER	352 516 593

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.97/bnr.148 med flere. Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1041. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Feiemaskin**

<u>Tilgang 2014</u>	139 196	
Avskrevet tidligere	-53 027	
Avskrevet i år	-19 885	66 284

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2017	151 888	
Avskrevet i år	-10 849	141 039

Avfallskomprimator

Tilgang 2013	42 952	
Avskrevet tidligere	-21 476	
Avskrevet i år	-6 136	15 340

Snøfreser nr. 1

Tilgang 2013	22 998	
Avskrevet tidligere	-20 369	
Avskrevet i år	-2 628	

1

<u>Snøfreser nr. 2</u>		
Tilgang 1999	20 910	
Avskrevet tidligere	-20 909	
		1
<u>Snøfreser nr. 3</u>		
Tilgang 1999	20 910	
Avskrevet tidligere	-20 909	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		222 666

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-39 498
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Get		110 982
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		110 982

Posten "Get" inkluderer mottatt, ikke betalt faktura som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**Eika Boligkreditt AS lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.17 var 2,15 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2009	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 712 709	
Nedbetalt i år	625 472	
		-27 661 819

Eika Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.17 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-21 825 738	
Nedbetalt tidligere	4 617 666	
Nedbetalt i år	810 407	
		-16 397 665

OBOS Boligkreditt AS, lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.17 var 1,95 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-100 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 562 811	
Nedbetalt i år	1 797 919	
		-95 639 270

OBOS-banken lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.17 var 1,95 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-193 153 069	
Økt i 2014	-14 846 931	
Nedbetalt tidligere	2 777 786	
Nedbetalt i år	3 786 773	
		-201 435 441

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-341 134 195
------------------------------------	--	---------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-17 779 200
Tilgang 2007	-26 900
Tilgang 2016	-28 900
SUM BORETTINNSKUDD	-17 835 000

NOTE: 18**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-18 724
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 976
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-37 700

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-40 451
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-40 451

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 835 000
Pantelån	341 134 195
Påløpte avdrag	476 145
TOTALT	359 445 340

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	352 516 593
Tomt	2 949 265
TOTALT	355 465 858

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 25,7 % av Romsås Vaktmestersentral SA, og har solidaransvar for den samlede gjelden i datterselskapet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Romsås Vaktmestersentral SA og utgjør kr 5 568 189. Selskapets andel i Romsås Vaktmestersentral SA vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Romsås Vaktmestersentral SA er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges samvirkeforetakets resultatregnskap og balanse.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Forslag om å leie inn konsulenter til å lage en rapport om tilstanden i p-husene

Fra Erik Ralger, OSV. 142.

Styret får i oppdrag å få tak i et konsulentfirma som kan vurdere betonggulvene i garasjene samt tilstanden på armeringsjernene. Når rapporten foreligger, kalles det inn til møte der rapporten blir forelagt med anbefalinger om hva som må gjøres.

Styrets innstilling:

Borettslaget engasjerte tidligere i år OBOS Prosjekt til å utarbeide en tilstandsrapport av p-husene. Denne rapporten foreligger nå, og er til behandling i styret. Når styret har ferdigbehandlet rapporten vil det være naturlig at det blir innkalt til et beboermøte. Det foreslås at generalforsamlingen tar dette til etterretning.

B) Forslag om prisjustering for lading av EL-biler

Fra Erik Ralger, OSV. 142.

Lading av EL-biler. Prisen på lading må prisjusteres hvert år, i 2015 ble den anslått til kr. 4000,- pr år. Fra 2016 til 2017 har prisen gått opp med 10%. De som kobler til lading må koble til på forskriftsmessig måte. Styret må også se på plassering av EL-biler i garasjen.

Styrets innstilling:

Styret har vurdert alle tenkelige muligheter og løsninger på hvordan borettslaget best kan møte dagens og morgendagens utfordringer knyttet til at stadig flere anskaffer seg EL-biler. Styret har nå konkludert med at eiere av EL-biler skal få lade sine kjøretøyer inne i p-husene. Lade plassene vil bli satt opp etter hverandre i rekker i den etasjen i hvert p-hus der hovedskapet for strømtilførselen er. Dette innebærer at det vil bli interne røkringler på mange plasser i alle P-husene. Alle andelseierne vil likevel beholde en p-plass i det p-huset de i dag har tilknytning til.

At lade plassene blir montert i rekker, skyldes at strømsystemet det legges opp til automatisk fordeler tilgangen på strøm til bilene som lades.

For å sikre nok strømtilførsel i p-husene vil strømuttakene til motorvarmere som i dag er montert på hver plass, bli koblet ut. Dette vil samtidig gjøre det umulig å lade biler på p-plasser som ikke er lade plasser. Beboere som på grunn av nødvendig behov for å ha tilgang til motorvarmeuttak, kan få dette etter søknad til styret. Det kan i denne sammenheng opplyses om at stikkprøver i vinterhalvåret viste at svært få benyttet seg av muligheten til et slikt uttak. I de fleste etasjene var det ingen som hadde koblet seg til uttaket da stikkprøvene ble gjennomført.

Det er vanskelig å spå om morgendagen og hva behovet for lade plasser vil være i de kommende årene. Utviklingen tyder likevel på at mange vil anskaffe seg EL-bil i de kommende årene.

Styret legger i denne omgang opp til at det monteres 15 plasser for lading i hvert p-hus. Når behovet for flere slike plasser øker, vil nye lade plasser bli montert.

Det er den enkelte EL-bileier som skal bære kostnadene. Hva kostnadene vil utgjøre, blir først klart når vi ser hvilken støtte Oslo kommune går inn med.

Det blir videre opp til styret å fastsette til enhver tid hva kWh-prisen skal ligge på.

C) Forslag vedrørende appen til GET Safe.

Fra Erik Ralger, OSV. 142.

Styret går i forhandlinger med GET angående appen til GET Safe. Det går ikke å slette meldinger på appen. Jeg har vært i kontakt med fem personer, og de har lovet å hjelpe, men ikke noe skjer. De sender også ut montører som ikke kan jobben. Jeg måtte rette opp en feil etter at montøren hadde gått fra meg.

Styrets innstilling:

Styret er kjent med problemstillingen og har tatt dette opp med GET. Selskapet jobber for å finne en akseptabel løsning.

Det foreslås derfor at styret følger opp saken.

D) Forslag om vaskeplasser for biler ved p-husene.

Fra Anita Alnæs, OSV. 124.

Jeg ønsker at det settes opp vannslanger utenfor garasjehusene, slik at man kan få mulighet til å spyle av kjøretøy før det parkeres inne. Dette vil også bidra til å holde garasjeplassen renere. Jeg ser at dette er satt opp i Tiurleiken BRL, og det bør kunne settes opp hos oss også.

Styrets innstilling:

Å tilrettelegge for denne type plasser innebærer at det også må lages godkjente avløpssystem til hver plass. Slike avløp må kobles til eksisterende avløp under bakkenivå, noe som vil innebære graving på hver plass.

Utenfor alle portene i de tre p-husene er det heller ingen naturlige steder for å tilrettelegge for vaskeplasser.

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget.

E) Spørsmål vedrørende hva fellesmålt i strømvartalen med LOS innebærer.

Fra Silje Lillebostad, OSV. 120.

Ønsker gjerne informasjon om "fellesmålt" på strømvartale med Los tatt opp på forsamlingen. Hva er denne posten for (konkret hva den dekker) og hva er årsaken til at denne er høyere for oppgang 120 enn andre oppganger?

På forhånd takk.

Silje Lillebostad

Styrets innstilling:

«Fellesmålt» – eller OBOS kraft fellesmålt – er definisjonen på den enkelte andelseiers kWh-forbruk. På fakturaen alle får fra LOS står stikkordet Kraft foran uttrykket OBOS kraft fellesmålt, som en forklaring på sistnevnte definisjon.

Bakgrunnen for denne definisjonen er at borettslaget er tilsluttet OBOS-avtalen. I denne avtalen er det borettslaget som shopper kraft på vegne av alle andelseierne, som igjen gir betegnelsen OBOS kraft fellesmålt. I denne fellesmålingen blir kraftforbruket til hver enkelt andelseier og fellesrom som oppganger, utelys, p-hus etc. skilt ut hver for seg.

Det er ikke mulig å kunne kommentere «hva er årsaken til at denne (fellesmålt) er høyere for oppgang 120 enn andre oppganger?», all den tid det ikke er fremlagt noen oversikt som eventuelt viser dette.

F) Forslag vedrørende drenering ved P-42

Fra Morten Thorp, OSV. 158.

Det ble på generalforsamling i fjor lovet av formann Tor Erik Rødberg Larsen i Svarttjern styret at drenering til P42, midtre p-hus skulle fikses. Det kom protokoll fra generalforsamling, men ikke en bokstav om drenering av garasjen. Må jeg få lov til å si at styret har svarplikt på skriftlig klage, og at garasjen er en del av bygningsmasse som dere plikter å ta vare på.

Jeg Morten Thorp vil med dette foreslå, at garasjen blir drenert for og ta vare på bygningsmasse og de verdiene av biler som konstant blir stående i vann og ruste opp. Kanskje styret tar regningen på korrusjonsskader, rustne

Med vennlig hilsen

Morten Thorp

Styrets innstilling:

Det er helt riktig at det på generalforsamlingen i 2017 ble svart positivt på at det ville bli tatt tak i vannproblematikken i 2. etasje i det midterste P-huset. På det tidspunktet var imidlertid borettslaget ikke kjent med at Oslo kommune hadde planer om omfattende utbedring av vannforsyningen til Romsås, og at dette arbeidet skulle foregå i tilknytning til P-huset.

For å unngå et eventuelt kaos med både omfattende graving fra kommunen og borettslagets side, ble borettslaget sterkt oppfordret til å vente til kommunen var ferdig med sitt store prosjekt. Det rådet valgte borettslaget å følge.

I referatet fra generalforsamlingen i 2017 reagerer forslagsstilleren på at det «ikke står en bokstav om drenering av garasjen».

Det kan opplyses om at forslagsstilleren reiste spørsmålet om drenering under behandlingen av årsmeldingen. At det «ikke står en bokstav om drenering av garasjen» i referatet, er helt naturlig. Lovverket har klare retningslinjer om hva som kan behandles og voteres over på en generalforsamling; - det er bare saker som står på dagsorden i innkallingen. Drenering sto ikke på dagsorden, men ble reist som et muntlig spørsmål under behandlingen av årsmeldingen.

Borettslaget engasjerte tidligere i år OBOS Prosjekt til denne jobben. Rapporten som borettslaget nå har mottatt konkluderer med at vannet som oppstår i 2. etasje i det midterste p-huset med stor sannsynlighet ikke skyldes vanninnsig gjennom veggen, men lekkasje fra dekkene over. Orremyr borettslag har det samme problemet i sitt p-hus. Der testes det nå en løsning for å hindre at vannet renner over dekkforkanten. OBOS Prosjekt mener dette kan være en løsning hos oss på kort sikt.

I den tilstandsrapporten av p-husene som borettslaget nå har mottatt mener OBOS Prosjekt det vil være mest hensiktsmessig å avvente eventuelle store gravearbeider utvendig i det midterste p-huset til borettslaget har vedtatt hva som skal gjøres med p-husene. Dette begrunnes med at et slikt omfattende gravearbeid langs hele langsiden der innkjøringene til 3.- og 4. etasje er, kan vise seg å være helt bortkastet og derfor ikke økonomisk forsvarlig.

Med bakgrunn i at styret nå skal behandle den omtalte tilstandsrapporten, foreslår styret at denne saken tas til etterretning.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Bjørn Heidemann Odvar Solbergs Vei 216

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Elene M Håkonsen-Løkken Odvar Solbergs Vei 174

Napoleon Foam Odvar Solbergs Vei 208

Bjørn Alstad Odvar Solbergs Vei 136

Anne Bente R Andersen Odvar Solbergs Vei 184

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Erik Grøtting Odvar Solbergs Vei 214

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jan-Erik Gjødingseter Odvar Solbergs Vei 174

2. Tore Kristiansen Odvar Solbergs Vei 166

D. Som representant til styret i Romsås Vaktmestersentral foreslås:

Bjørn Heidemann Odvar Solbergs Vei 216

Som vararepresentant til styret i Romsås Vaktmestersentral foreslås:

Forslag mangler

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn Heidemann Odvar Solbergs Vei 216

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Forslag mangler

F. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tor-Erik Røberg-Larsen Odvar Solbergs Vei 148

Kine Larsen Odvar Solbergs Vei 156

Arve Svendsen Odvar Solbergs Vei 170

I valgkomiteen for Svarttjern Borettslag

Jan-Erik Gjødingseter

Tore Kristiansen

Jan Erik Skjølberg

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styret

Styret har kontor i underetasjen i Odvar Solbergs vei 120 med kontortid mandager mellom kl. 18.30 og 19.30. Styrerommet har e-post: styret@svarttjern.no
Se Svarttjern Borettslags hjemmeside på svarttjern.no for ytterligere informasjon.

Styret i borettslaget består av leder, nestleder, sekretær, tre styremedlemmer og to vararepresentanter. Styret har i utgangspunktet styremøte en gang i måneden med mindre det skulle oppstå saker som krever ekstraordinære styremøter. De tillitsvalgte har underskrevet en taushetserklæring. Denne erklæringen gjelder også etter at man har fratrudd tillitsvervet.

Styrets to vararepresentanter innkalles til alle møtene med talerett. Årsaken til dette er at alle de tillitsvalgte skal være best mulig orientert om alle saker.

Borettslaget har en forenklet forvaltnings- og forretningsføreravtale med OBOS. Bortsett fra regnskapsføringen som OBOS utfører, er det de tillitsvalgte som administrerer all annen drift av borettslaget.

I 2017 hadde styret 12 ordinære styremøter, fire ekstraordinære styremøter og sju ekstraordinære konfliktsaker.

Alle innkallinger med saksopplysninger til disse møtene håndteres av styret, på samme måte som tillitsmannsapparatet blant annet håndterer borettslagets daglige økonomiske drift, kontakt/møter/avtaler med leverandører, kommunale og offentlige myndigheter, forsikringsselskap, politi, helsevesen og annet det måtte være.

I kontortiden hver mandag er det mellom fire og seks tillitsvalgte til stede. Dette er gjort for at den enkelte tillitsvalgte skal få et bedre innblikk i hva som til enhver tid rører seg i borettslaget.

Styrets oppgaver, plikter og ansvar er definert i lov (spesielt relevant er Lov om burettslag) og boligselskapets vedtekter. Styret forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, likvide midler og andre eiendeler. Generalforsamlingen har ved valg gitt styret tillit til å forvalte felles eiendom og midler, og styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

De tillitsvalgte er i Lov om burettslag, § 13-1 underlagt taushetsplikt vedrørende personlige og forretningsmessige forhold. Styrets medlemmer må ikke bringe videre innhold av de saker som blir behandlet av boligselskapets styre. Styret har plikt til å ivareta både lagets og andelseiernes interesser og taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikten er ikke noe tillitsvalgte kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller beboernes alminnelige innsynsrett i styrets arbeid. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.

Dokumentasjon av styrets arbeid er viktig både på grunn av lovkrav, og fordi det vil forenkle fremtidig styrearbeid. Jfr. Lov om Burettslag § 8-7 skal det føres protokoll fra styremøter.

Styret arbeider etter retningslinjer som stiller spesifikke krav til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet habilitetskrav, forvalteransvar, bruk av anbud, taushetsplikt og innsynsrett, tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater samt attestasjons- og anvisningsrett.

Alle de tillitsvalgte er i form av sitt verv i borettslaget personforsikret i If Skadeforsikring.

Heiser i lavblokker

På generalforsamlingen i 2017 ble det vedtatt at borettslaget skulle iverksette prosjektet med heiser i lavblokker under forutsetning av at staten ved Husbanken ga prosjektet økonomisk støtte.

I rundskriv til alle beboerne i mars i inneværende år ble det informert om at Husbanken gir slik støtte. Til selve kostnadene til de to første heisene i OSV. 168 og 206 har borettslaget fått tilsagn om 1.650.000,- kroner. I tillegg går staten også inn med en støtte på kr. 284.375,- til selve prosjekteringen av hele prosjektet. Slik det ser ut i skrivende stund kan vårt borettslag bli det første, og største i landet, som får på plass heiser i alle lavblokkene.

Hele prosjektet er planlagt ferdig i 2020. Når heisene i OSV. 168 og 206 er på plass i inneværende år eller tidlig i 2019, fortsetter framdriften i OSV. 218, OSV. 204, OSV. 198, OSV. 182, OSV. 184, OSV. 180, OSV. 176, OSV. 174, OSV. 146, OSV. 148, OSV. 126, OSV. 130, OSV. 132. Hvilken rekkefølge det blir må styret avtale med leverandøren.

Borettslagets hjemmeside

Borettslaget har en egen hjemmeside – www.svarttjern.no – der alle rundskriv og annen informasjon fortløpende legges ut

Vaktmester

Svarttjern borettslag er samvirkemedlem i Romsås Vaktmestersentral SA. Styret i vaktmestersentralen består av representanter fra alle borettslagene og de ansatte. Romsås Vaktmestersentral holder til i Romsås senter 6.

Borettslaget har to lokalvaktmestere. På dagtid kan disse nås på telefon 22 10 17 83 (tun 1-3) eller 22 10 17 86 (tun 4-6).

Telefonnummeret til Romsås Vaktmestersentral er 22 21 30 00. Det er også mulig å kontakte vaktmestersentralen på e-postadressen: rvs@sentralen.net.

Renhold

Borettslaget har avtale med Romsås Vaktmestersentral SA om renhold av fellesarealene.

Parkering

Svarttjern Borettslag har tre egne parkeringshus hvor hver andelseier har sin avmerkede plass.

Borettslaget har egne gjesteparkeringsplasser som er forbeholdt gjester og besøkende. På disse gjesteplassene er det forbudt å parkere trekkvogner, trailere, lastebiler og store varebiler. Dette gjelder også plassen langs den nederste oppkjøringen fra Ringveien.

Brikker/sendere/ventiler/nøkler

Inngangsbrikker til hovedinngangsdørene og p-husene kan sammen med ventiler, nøkler og sendere til p-hus og inngangsdører kjøpes i styrets kontortid. Også postkasseskilt og navneendring på ringetablået kan bestilles i styrets kontortid.

I skrivende stund har styret stanset salg av sendere. Når borettslaget kommer opp med en ny løsning, vil styret gi ut informasjon om dette.

Andre tjenester

Borettslaget har også Tjernhuset - et lokale/forsamlingshus, som beboerne kan leie etter bestemte regler. Tjernhuset ligger ved innkjøringen til det øvre boområdet. Inne på boområdet ved den nedre innkjøringen er det en nærbutikk. Denne bygningen eies av selskapet MeharGruppen AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84158050. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden skal meldes til forsikringsavdelingen i OBOS** på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Borettslaget har fått medhold i rettssystemet om at skjødesløshet innebærer at andelseier selv må bære alle kostnader ved skader som måtte oppstå i egen og tilstøtende leiligheter i form av følgeskader.

Skjødesløshet kan være at beboere:

- forlater leiligheten mens en oppvask- eller vaskemaskin er igangsatt, eller
- lar maskinene stå på om natta mens beboerne sover, eller
- at en avløpsslange ikke er forsvarlig festet til avløpet.

Borettslaget har også fått aksept for at vannskader som skyldes isbitmaskiner, ikke dekkes av borettslagets forsikring.

NB! Det kan også opplyses om at borettslaget har gjort vedtak om å si nei til kontant utbetaling til andelseier etter skade. Dette har borettslaget gjort fordi vi skal være sikre på at skaden blir utbedret.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Borettslaget har tidligere valgt å installere brannslanger i leilighetene. I 2017 inngikk borettslaget en avtale med GET om installasjon av GET SAFE i alle leiligheter og fellesrom.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Svartjern Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Myndighetene har bestemt at denne type avtaler skal opphøre senest 31.12.2018. Styret har tidligere informert om i eget rundskriv til beboerne at dette skal skje, og at såkalte smarte strømmålere vil bli installert. Når Hafslund som netteier har installert nye strømmålere hos alle beboerne, vil det bli gitt ut eget rundskriv om når den enkelte selv kan inngå avtale om strømleveranse.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte, må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (Skjema fås ved henvendelse til LOS AS på telefon **02021** eller internett **www.los.no**). Spørsmål ut over dette skal rettes direkte LOS AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller deres hjemmeside www.get.no.

Årsmelding fra dyreutvalget**Leder av utvalget:**

Stine Brandt Østby, Odvar Solbergsvei 194

Utvalget har behandlet alle klager og søknader som har kommet inn. Utvalget har et nært samarbeid med styret i borettslaget. Dyreutvalgets hovedoppgave er å påse at borettslagets regler om dyrehold overholdes slik at alle dyr har et ordnet og trygt forhold i borettslaget.

Hundedugnader planlegges og gjennomføres årlig, det blir også sendt ut noe informasjon til hundeeiere. Alt dette ser utvalget på som svært viktig for å ha et ordnet dyrehold i vårt lokalmiljø.

Dyreutvalget har kontortid hver mandag på styrerommet mellom kl. 18.30 og 19.30. Her kan dyreeiere møte opp for en prat om dyr, problemer som oppstår, levere søknader og fremme klager.

Det er viktig at alle som vurderer å anskaffe seg hund søker **FØR** de anskaffer seg hund, det må også fylles ut en erklæring på hundehold. Katter har ingen søkeplikt, men meldes inn i registeret.

Utvalget får fra tid til annen meldinger om uregistrerte hunder, og ber i den anledning om beboernes hjelp til å finne ut hvilke andelseiere dette kan gjelde.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2014	Brannsikring og sikringsskap	Nytt brannsikringsutstyr i alle leilighetene. Installering av nye sikringsskap.
2010 - 2014	Rehabiliteringsperiode	
2009 - 2010	Totalrehabilitering iverksatt	En ekstraordinær generalforsamling 23. mars vedtok at borettslaget skal gjennomføre totalrehabilitering av blokkene og uteområdet.
2005 - 2007	Utskifting av samtlige 32 heiser	
2003 - 2003	Tak uteboder og tak P-hus	Takene på utebodene rehabilitert. Taket i p-huset ved butikken tekket om.
2002 - 2003	Verandaside og tak på P-41	Verandasiden rehabilitert. Taket på P-41 (det nederste p-huset) tekket på nytt.
1990 - 1990	Soveromsvinduer og P-hus	Nye vinduer på soveromssiden. De tre parkeringshusene ble på begynnelsen av 1990-tallet rehabilitert ved at de tidligere asbestplatene ble erstattet med røde stålplater.
1980 - 1980	Begynnelsen 1980-tallet: samtlige 47 tak tekket om	

VEDLEGG

320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 023 772	14 604 482	15 038 000	18 562 000
Avgiftspliktige inntekter, eksterne		935 036	1 022 115	1 000 000	0
Viderefakturering TV/bredbånd		8 358 180	7 325 109	8 200 000	6 200 000
Salg tjenester/kostnader o.l		5 196 021	2 998 362	4 900 000	1 750 000
Salg anleggsmidler		0	939 243	0	0
Andre inntekter	3	37 950	42 893	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		29 550 960	26 932 203	29 168 000	26 542 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 636 308	-12 622 213	-14 885 000	-14 681 500
Styrehonorar	5	-848 000	-588 000	-848 000	-874 000
Avskrivninger	14	-369 703	-437 925	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-41 250	-15 000	-15 000	-31 250
Andre honorarer		0	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-198 775	-193 925	-200 000	-203 743
Konsulenthonorar	7	-39 914	-39 012	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-350 879	-187 244	-351 000	-246 000
Forsikringer		-152 747	-20 213	-122 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-78 804	-48 680	-54 000	-82 500
Kostnader til fordeling		-9 896 920	-8 478 176	-8 200 000	-6 200 000
Kostnader sameie		-68 939	-154 689	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-290 820	-251 629	-250 000	-250 000
Kabel-/TV-anlegg		-7 169	-8 682	-9 000	-9 000
Andre driftskostnader	10	-3 157 570	-2 940 593	-2 937 000	-2 825 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-30 137 799	-25 990 981	-28 556 000	-26 243 493
DRIFTSRESULTAT		-586 839	941 222	612 000	298 507
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 485	14 664	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-125 957	-139 297	-126 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-111 472	-124 633	-116 000	9 000
Skattekostnad	19	35 694	-222 250	-190 000	-300 000
ÅRSRESULTAT		-662 618	594 339	306 000	7 507
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-662 618			

320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 014 088	6 285 305
Andre varige driftsmidler	14	190 046	288 532
SUM ANLEGGSMIDLER		6 204 134	6 573 837
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		67 801	57 955
Kortsiktige fordringer	15	6 125 059	1 204 893
Driftskonto OBOS-banken		665 147	4 052 763
Innestående i andre banker		513 362	461 955
Sparekonto OBOS-banken		9 090	33 262
SUM OMLØPSMIDLER		7 380 459	5 810 827
SUM EIENDELER		13 584 592	12 384 664
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 804 392	4 467 010
SUM EGENKAPITAL		3 804 392	4 467 010
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 212 012	4 654 265
Annen langsiktig gjeld		0	63 244
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 212 012	4 717 509
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 143 770	855 786
Betalbar skatt	19	21 701	202 793
Skyldig til offentlige myndigheter	17	1 060 945	981 566
Påløpte renter		10 425	712
Påløpte avdrag		37 165	0
Annen kortsiktig gjeld	18	1 294 182	1 159 288
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 568 189	3 200 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 584 592	12 384 664
Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2018,

Styret for Romsås Vaktmestersentral Sa

Steinar Hansgaard /s/ Anne Mette Hyrve /s/ Kim Lansborg /s/ Roy Moen /s/
 Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Morten Sell /s/ Karin Syversen /s/

**ETTERSENDT REVISJONSBERETNING**

Til generalforsamlingen i Svarttjern Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Svarttjern Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 7 249 179. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Svarttjern Borettslag

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. mai 2018

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in cursive script that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Svartjern Borettslag

Møtedato: 04.06.2018

Møtetidspunkt: 18:30

Møtested: Bjøråsen skole

Til stede: 90 andelseiere, 12 representert ved fullmakt, totalt 102 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Johnny Ademaj.

Møtet ble åpnet av Tor-Erik Røberg Larsen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Johnny Ademaj foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Ulla Lauritzen foreslått. Som protokollvitne ble Øystein Andersen og Egil Henriksen foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2017

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2017 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 700 000.

Vedtak: Godkjent

Andre honorarer ble foreslått satt til kr 50 000.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Forslag om å leie inn konsulenter til å lage en rapport om tilstanden i p-husene

Fra Erik Ralger, OSV. 142.

Styret får i oppdrag å få tak i et konsulentfirma som kan vurdere betonggulvene i garasjene samt tilstanden på armeringsjernene. Når rapporten foreligger, kalles det inn til møte der rapporten blir forelagt med anbefalinger om hva som må gjøres.

Styrets innstilling:

Borettslaget engasjerte tidligere i år OBOS Prosjekt til å utarbeide en tilstandsrapport av p-husene. Denne rapporten foreligger nå, og er til behandling i styret. Når styret har ferdigbehandlet rapporten vil det være naturlig at det blir innkalt til et beboermøte.

Det foreslås at generalforsamlingen tar dette til etterretning.

Vedtak: Styrets innstilling ble godkjent

B) Forslag om prisjustering for lading av EL-biler

Fra Erik Ralger, OSV. 142.

Lading av EL-biler. Prisen på lading må prisjusteres hvert år, i 2015 ble den anslått til kr. 4000,- pr år. Fra 2016 til 2017 har prisen gått opp med 10%. De som kobler til lading må koble til på forskriftsmessig måte. Styret må også se på plassering av EL-biler i garasjen.

Styrets innstilling:

Styret har vurdert alle tenkelige muligheter og løsninger på hvordan borettslaget best kan møte dagens og morgendagens utfordringer knyttet til at stadig flere anskaffer seg EL-biler.

Styret har nå konkludert med at eiere av EL-biler skal få lade sine kjøretøyer inne i p-husene. Ladeplassene vil bli satt opp etter hverandre i rekker i den etasjen i hvert p-hus der hovedskapet for strømtilførselen er. Dette innebærer at det vil bli interne røkringer på mange plasser i alle P-husene. Alle andelseierne vil likevel beholde en p-plass i det p-huset de i dag har tilknytning til.

At ladeplassene blir montert i rekker, skyldes at strømsystemet det legges opp til automatisk fordeler tilgangen på strøm til bilene som lades.

For å sikre nok strømtilførsel i p-husene vil strømuttakene til motorvarmere som i dag er montert på hver plass, bli koblet ut. Dette vil samtidig gjøre det umulig å lade biler på p-plasser som ikke er ladeplasser. Beboere som på grunn av nødvendig behov for å ha tilgang til motorvarmeuttak, kan få dette etter søknad til styret. Det kan i denne sammenheng opplyses om at stikkprøver i vinterhalvåret viste at svært få benyttet seg av muligheten til et slikt uttak. I de fleste etasjene var det ingen som hadde koblet seg til uttaket da stikkprøvene ble gjennomført.

Det er vanskelig å spå om morgendagen og hva behovet for ladeplasser vil være i de kommende årene. Utviklingen tyder likevel på at mange vil anskaffe seg EL-bil i de kommende årene.

Styret legger i denne omgang opp til at det monteres 15 plasser for lading i hvert p-hus. Når behovet for flere slike plasser øker, vil nye ladeplasser bli montert.

Det er den enkelte EL-bileier som skal bære kostnadene. Hva kostnadene vil utgjøre, blir først klart når vi ser hvilken støtte Oslo kommune går inn med.

Det blir videre opp til styret å fastsette til enhver tid hva kWh-prisen skal ligge på.

Forslag til vedtak: Styret utreder alternative løsninger til ladeplasser og kommer tilbake med innstilling til generalforsamlingen.

Vedtak: Godkjent

C) Forslag vedrørende appen til GET Safe.

Fra Erik Ralger, OSV. 142.

Styret går i forhandlinger med GET angående appen til GET Safe. Det går ikke å slette meldinger på appen. Jeg har vært i kontakt med fem personer, og de har lovet å hjelpe, men ikke noe skjer. De sender også ut montører som ikke kan jobben. Jeg måtte rette opp en feil etter at montøren hadde gått fra meg.

Styrets innstilling:

Styret er kjent med problemstillingen og har tatt dette opp med GET. Selskapet jobber for å finne en akseptabel løsning.

Det foreslås derfor at styret følger opp saken.

Vedtak: Styrets innstilling ble godkjent

D) Forslag om vaskeplasser for biler ved p-husene.

Fra Anita Alnæs, OSV. 124.

Jeg ønsker at det settes opp vannslanger utenfor garasjehusene, slik at man kan få mulighet til å spyle av kjøretøy før det parkeres inne. Dette vil også bidra til å holde garasjeplassen renere. Jeg ser at dette er satt opp i Tiurleiken BRL, og det bør kunne settes opp hos oss også.

Styrets innstilling:

Å tilrettelegge for denne type plasser innebærer at det også må lages godkjente avløpssystem til hver plass. Slike avløp må kobles til eksisterende avløp under bakkenivå, noe som vil innebære graving på hver plass.

Utenfor alle portene i de tre p-husene er det heller ingen naturlige steder for å tilrettelegge for vaskeplasser.

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget.

Vedtak: Styrets innstilling ble godkjent

E) Spørsmål vedrørende hva fellesmålt i strømvartalen med LOS innebærer.

Fra Silje Lillebostad, OSV. 120.

Ønsker gjerne informasjon om "fellesmålt" på strømvartale med Los tatt opp på forsamlingen. Hva er denne posten for (konkret hva den dekker) og hva er årsaken til at denne er høyere for oppgang 120 enn andre oppganger?

På forhånd takk.

Styrets innstilling:

«Fellesmålt» – eller OBOS kraft fellesmålt – er definisjonen på den enkelte andelseiers kWh-forbruk. På fakturaen alle får fra LOS står stikkordet Kraft foran uttrykket OBOS kraft fellesmålt, som en forklaring på sistnevnte definisjon.

Bakgrunnen for denne definisjonen er at borettslaget er tilsluttet OBOS-avtalen. I denne avtalen er det borettslaget som shopper kraft på vegne av alle andelseierne, som igjen gir betegnelsen OBOS kraft fellesmålt. I denne fellesmålingen blir kraftforbruket til hver enkelt andelseier og fellesrom som oppganger, utelys, p-hus etc. skilt ut hver for seg.

Det er ikke mulig å kunne kommentere «hva er årsaken til at denne (fellesmålt) er høyere for oppgang 120 enn andre oppganger?», all den tid det ikke er fremlagt noen oversikt som eventuelt viser dette.

Vedtak: Styrets innstilling tatt til etterretning

F) Forslag vedrørende drenering ved P-42

Fra Morten Thorp, OSV. 158.

Det ble på generalforsamling i fjor lovet av formann Tor Erik Rødberg Larsen i Svarttjern styret at drenering til P42, midtre p-hus skulle fikses. Det kom protokoll fra generalforsamling, men ikke en bokstav om drenering av garasjen. Må jeg få lov til å si at styret har svarplikt på skriftlig klage, og at garasjen er en del av bygningsmasse som dere plikter å ta vare på.

Jeg Morten Thorp vil med dette foreslå, at garasjen blir drenert for og ta vare på bygningsmasse og de verdiene av biler som konstant blir stående i vann og ruste opp. Kanskje styret tar regningen på korrusjonsskader, rustne

Med vennlig hilsen
Morten Thorp

Styrets innstilling:

Det er helt riktig at det på generalforsamlingen i 2017 ble svart positivt på at det ville bli tatt tak i vannproblematikken i 2. etasje i det midterste P-huset. På det tidspunktet var imidlertid borettslaget ikke kjent med at Oslo kommune hadde planer om omfattende utbedring av vannforsyningen til Romsås, og at dette arbeidet skulle foregå i tilknytning til P-huset.

For å unngå et eventuelt kaos med både omfattende graving fra kommunen og borettslagets side, ble borettslaget sterkt oppfordret til å vente til kommunen var ferdig med sitt store prosjekt. Det rådet valgte borettslaget å følge.

I referatet fra generalforsamlingen i 2017 reagerer forslagsstilleren på at det «ikke står en bokstav om drenering av garasjen».

Det kan opplyses om at forslagsstilleren reiste spørsmålet om drenering under behandlingen av årsmeldingen. At det «ikke står en bokstav om drenering av garasjen» i referatet, er helt naturlig. Lovverket har klare retningslinjer om hva som kan behandles og voteres over på en generalforsamling; - det er bare saker som står på dagsorden i innkallingen. Drenering sto ikke på dagsorden, men ble reist som et muntlig spørsmål under behandlingen av årsmeldingen.

Borettslaget engasjerte tidligere i år OBOS Prosjekt til denne jobben. Rapporten som borettslaget nå har mottatt konkluderer med at vannet som oppstår i 2. etasje i det midterste p-huset med stor sannsynlighet ikke skyldes vanninnsig gjennom veggen, men lekkasje fra dekkene over. Orremyr borettslag har det samme problemet i sitt p-hus. Der testes det nå en løsning for å hindre at vannet renner over dekkforkanten. OBOS Prosjekt mener dette kan være en løsning hos oss på kort sikt.

I den tilstandsrapporten av p-husene som borettslaget nå har mottatt mener OBOS Prosjekt det vil være mest hensiktsmessig å avvente eventuelle store gravearbeider utvendig i det midterste p-huset til borettslaget har vedtatt hva som skal gjøres med p-husene. Dette begrunnes med at et slikt omfattende gravearbeid langs hele langsiden der innkjøringene til 3.- og 4. etasje er, kan vise seg å være helt bortkastet og derfor ikke økonomisk forsvarlig.

Med bakgrunn i at styret nå skal behandle den omtalte tilstandsrapporten, foreslår styret at denne saken tas til etterretning.

Vedtak: Styrets innstilling ble godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Bjørn Heidemann foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Elene M Håkonsen-Løkken foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Napoleon Foam foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Anne Bente R Andersen foreslått.

Benkeforslag som styremedlem for 2 år, ble Tony A. Andersen foreslått

Vedtak: Elene M. Håkonsen-Løkken, Napoleon Foam og Tony Andersen ble valgt.

Som styremedlem for 1 år, ble Bjørn Alstad foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Jan-Erik Gjødningseter foreslått (trakk sin kandidatur)

Som varamedlem for 1 år, ble Tore Kristiansen foreslått. (trakk sin kandidatur)

Benkeforslag som varamedlem for 1 år, ble Kine Larsen og Anne Bente R. Andersen foreslått

Vedtak: Kine Larsen og Anne Bente R Andersen ble valgt

D Som representant med vararepresentant til styret i Romsås Vaktmestersentral ble foreslått:

Representant Bjørn Heidemann

Vararepresentant Styrets nestleder (navngis etter styrets konstituering)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Bjørn Heidemann

Varadelegert Styrets nestleder (navngis etter styrets konstituering)

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

F Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Tor-Erik Røberg-Larsen, Kine Larsen (går ut grunnet verv som varamedlem) og Arve Svendsen

Benkeforslag: Paul Smedbakken (trakk sin kandidatur) og Glenn Børmarken

Vedtak: Tor-Erik Røberg-Larsen, Arve Svendsen og Glenn Børmarken ble valgt

G Underutvalg

Forslag til underutvalg ble ikke lagt fram eller behandlet av generalforsamlingen.

Møtet ble hevet kl.: 21.17.

Protokollen signeres av

Johnny Ademaj /s/

Møteleder

Ulla Lauritzen /s/

Fører av protokollen

Egil Henriksen /s/

Protokollvitne

Øystein Andersen /s/

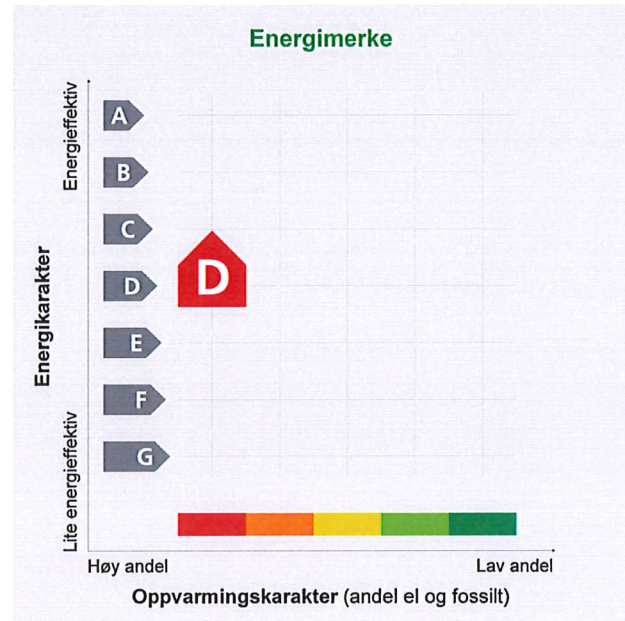
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs vei 216	2018-2020
Nestleder	Bjørn Alstad	Odvar Solbergs vei 136	2018-2019
Styremedlem	Elene M. Håkonsen-Løkken	Odvar Solbergs vei 174	2018-2020
Styremedlem	Napoleon Foam	Odvar Solbergs vei 208	2018-2020
Styremedlem	Erik Grøtting	Odvar Solbergs Vei 214	2017-2019
Styremedlem	Tony A. Andersen	Odvar Solbergs vei 174	2018-2020

ENERGIATTEST

Adresse	Odvar Solbergs Vei 146
Postnr	0973
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	2022
Gnr.	97
Bnr.	148
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-978184
Dato	05.03.2019



Innmeldt av OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

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

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 1973
BRA: 85,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Ikke angitt

Energiregler (TEK-standard):

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.503

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Odvar Solbergs Vei 146

Postnr/Sted: 0973 Oslo

Leilighetsnummer: 2022

Bolignr:

Dato: 05.03.2019 11:41:47

Energimerkenummer: A2019-978184

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Flørbruker

Gnr: 97

Bnr: 148

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1973
Areal yttervegger	19 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m ²
Oppvarmet BRA	85 m ²
Totalt BRA	85 m ²
Oppvarmet luftvolum	204 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	59,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
--	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.11.2015
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person

Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13313 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	156,63 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9977 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	156,63 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13313 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13313 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13313 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass

100 %

Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper

Lov om tvangsfullbyrdelse trådte i kraft 1. januar 1993. En av de viktigste endringene i forhold til den tidligere lov er at tvangssalg av fast eiendom i stor utstrekning skjer gjennom medhjelper, i stedet for ved tvangsauksjon. Det er lovens hensikt at slike salg skal foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Den som er interessert i å gi bud på en leilighet eller eiendom som er under tvangssalg, bør merke seg følgende:

Opplysninger om eiendommen

Den oppnevnte medhjelper plikter å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen, på samme måte som ved vanlig eiendomsmegling. Disse opplysninger skal nedtegnes i en salgsoppgave, som skal tilstiles alle kjøpsinteresserte. Det skal dessuten avholdes visninger på vanlig måte.

Feil og mangler

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eigeendom får ikke anvendelse.

Kjøperen kan imidlertid kreve prisavslag hvis:

- Eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få,
- eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kreve prisavslag, eventuelt ved søksmål mot de som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort, dersom ikke retten finner kravet åpenbart grunnløst.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. En vesentlig forskjell er likevel at et bud, for å komme i betraktning, må være bindende for byderen i minst 6 uker. Dette kan imidlertid etter avtale mellom partene nedkortes til minimum 2

uker. I praksis vil dette være for lite. Ved salg av andelsleiligheter er fristen 3 uker. □ Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt godkjent før finansieringen er ordnet. □ □

Anbefaling av bud

Medhjelperen kan etter loven ikke akseptere et innkommet bud. Han forelegger budet for saksøkeren og andre rettighetshavere, og ber om at saksøkeren begjærer budet stadfestet. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og også trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av Oslo byfogdembete. (Dette kan skje dersom saksøkte ordner sitt gjeldsforhold i siste liten. Medhjelperen vil i det enkelte tilfelle kunne uttale seg om sannsynligheten for dette). □ Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøpet er kommet i stand. □

Oppgjør og overtakelse □

Oppgjørsdagen er tre måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo byfogdembete og rettighetshaverne. Etter oppgjørsdagen påløper morarenter. Dersom eiendommen er fraveket, kan medhjelperen etter anmodning fra kjøperen tillate at overtakelse skjer tidligere, når kjøpesummen er betalt. Etter at kjøperen er blitt eier, overtar han risikoen for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. □ □

Anke over stadfestelsen

Stadfestelseskjennelsen kan angripes ved anke. Ankefristen er en måned fra kjennelsen avsies. □ En anke kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Oslo byfogdembete før kjennelsen avsies. □ □

Saksøktes fraflytting □

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse. □ □

Skjøte □

Når kjøperen er blitt eier, vil Oslo byfogdembete utstede tvangssalgsskjøte som tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen, blir slettet. Ovenstående er ment å gi en oversikt over hovedreglene ved tvangssalg av fast eiendom ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De fleste av de aktuelle bestemmelser er inntatt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992, kapittel 11 og 12.

Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse

§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,

2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og

1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.

§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter

Namsmyndigheten og medhjelperen kan avtale at medhjelperen ved gjennomføring av tvangssalget i tillegg til godtgjørelsen etter §§ 3-2 til 3-4 skal ha dekket utgifter til annonsering, taksering og i den utstrekning det er vanlig ved frivillig omsetning at slike utgifter dekkes særskilt. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

§ 3-6. Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse

Høyere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5, kan avtales dersom det på forhånd er grunn til å tro, eller det under tvangssalget viser seg, at tvangssalget er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av formuesgoder av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5.

Jeg tillater meg å gi følgende bud på:

**Andelsnr. 191 i Svarttjern Borettslag, org.nr. 951019542, Odvar Solbergs vei
146, 0973 Oslo.**

Budet er på kr.: _____

_____ + omkostninger iht salgsoppgave
(gjentas med bokstaver)

Eventuelle forbehold: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Egenkapital Egenkapitalbeløp

Vennligst spesifiser **egenkapitalen** (disponibelt kontantbeløp, verdi i nåværende bolig e.l.)

Dette budet er bindende for undertegnede til og med den: _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere seks uker, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Oslo byfogdembete.

Jeg har besiktiget eiendommen og mottatt salgsoppgave med alle vedlegg, lest disse, og er gjort meg kjent med at eiendommen selges på tvangssalg, og virkningen av dette, jfr. blant annet avsnittet i salgsoppgave om tvangssalg, samt "Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper". Jeg er kjent med at budet er bindende for meg når det har kommet til medhjelpers kunnskap. Jeg gir medhjelperen fullmakt til å begjære skjøte utstedt, og Oslo byfogdembete fullmakt til å returnere det underskrevne skjøtet til medhjelperen, jfr. tvfl. § 11-33.

Navn: _____ Fødselsnr (11 siffer) _____

Navn: _____ Fødselsnr (11 siffer) _____

Adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift(er): _____

Budskjemaet sendes pr. e-post til fs@advokatenes.no. Evt. økning av bud skal skje skriftlig, pr. e-post til fs@advokatenes.no. Budgiver skal etter regelverket legitimere seg. Dette skal skje ved innskanning av bankkort eller førerkort som viser bilde og fødselsnummer, og som sendes fs@advokatenes.no sammen med første bud.