

Ravnkollbakken 21

Lys 2-roms i rolig og barnevennlig boligområde med nærhet til
grøntarealer





PRISANTYDNING: KR. 3 000 000,-

+ Omkostninger Kr. 7 385,-

Andel fellesgjeld 235 143,-

- Ravnkollbakken 21
- 2-roms
- Overbygd plattform og hage

OSLO | VESTRE ROMSÅS

Velkommen til Ravnkollbakken 21! En lys 2-roms leilighet beliggende i bydel Grorud. Boligen har tilgang på forhage med platting og noe plen.

Boligselskapet ligger i et rolig og veletablert område, med nærhet til gode turmuligheter sommer og vinter, blant annet Lillomarka og andre omkringliggende friluftsområder. Det er kort vei til både barnehage og barneskoler i alle trinn, samt gåavstand til ungdomsskole. Offentlig kommunikasjon ligger i umiddelbar nærhet til boligen.

NØKKELINFORMASJON

Adresse	Ravnkollbakken 21, 0971 Oslo
Verditakst	kr 3 000 000,-
Andel fellesgjeld (kun lån, se pkt 3.10)	kr 237 000,-
Omkostninger (se pkt 3.11)	kr. 7 385,00,-
(eks. gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett og innmelding i OBOS)	
Totalpris*	kr. 3 244 385,-

* Forutsetter salg til prisantydning

BRA/P-rom	49/47 m2
Antall soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform (se pkt 2.3)	Andel i borettslag
Byggeår	1972

1 BESKRIVELSE

1.1 EIENDOMMEN OG BELIGGENHET

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Vestre Romsås, med omkringliggende grønne omgivelser. Pent opparbeidet utvendige fellesarealer med plen, trær, øvrige beplantninger, og lekeplasser for barn. Eiendommens uteområder kan brukes alle årstider.

Barnehager ligger i umiddelbar nærhet og det er gåavstand til skoler på alle trinn. Boligområdet er meget barnevennlig og rolig med delvis bilfrie fellesarealer og gode turmuligheter både sommer og vinter. Asfalterte gangveier. Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

REGISTERBETEGNELSE MM.

Andelsnr. 43 (Leilighetsnr. U0102) i Tiurleiken Borettslag, org. nr. 951 081 728. Gnr. 96 bnr. 61 og 63, 0301 Oslo.

Eierform: Borettslag

Adresse: Ravnkollbakken 21, 0971 Oslo.

Hjemmelshaver er Dina Maria Neder og Jon Alexander Neder

2 UTSTYR OG INNREDNING

Generelt vises til punkt 3 nedenfor, og til innhentet tilstandsrapport som er eget vedlegg til denne salgsoppgaven.

Nedenstående opplysninger er hentet fra tilstandsrapporten, som gir mer utfyllende informasjon om tilstand og funn.

1.2 INNEHOLDER

Leilighet:

Entré, bad, stue, soverom, kjøkken og innvendig bod

Utvendig bod medfølger, og overbyggd platting og plen med direkte adkomst fra stuen.

Areal leilighet:

BRA 49 m², P-rom 47 m²

I nærområdet finner du bl.a.:

Kort vei til T-bane/buss, skoler, barnehager, nyoppusset svømmehall, bibliotek, tannlege, postkontor, nærbutikk, legekontor og Lillomarka med fine turmuligheter sommer og vinter. Badevann og lysløype. Det samme gjelder til Grorudsentra med en rekke servicetilbud/butikker.

Opplysningene her i punkt 2 er kun ment å gi en kortfattet oppsummering med illustrerende beskrivelse av hva boligen inneholder. Kjøper må sette seg inn i tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse og fullstendige opplysninger.

2.1 INNVENDIG

2.1.1 Kjøkken

Noe eldre kjøkkeninnredning med glatte folierte fronter. Laminat benkeplate, opplegg for vaskemaskin og ventilator.

TG3 er gitt grunnet: alder og at enkelte av frontene og skrogene er skadet. Innredningen bør skiftes.

2.1.2 Innvendig overflater - gulv

Fliser på badet og parkett. Det har vært heldekkende teppe på soverom som nå er fjernet.

TG3 er gitt grunnet: Teppe på soverommet var noe eldre og flekkete. Dette er fjernet nå.

2.1.3 Innvendige overflater - vegger

Fliser på badet. Øvrige vegger med malte glatte flater, malt trepanel og malt tynnpanel.

TG2 er gitt grunnet: Noe bruksslitasje på enkelte av de malte veggene. Overflater bør males.

2.1.4 Innvendig overflater - himling

Innvendig himling er gitt TG1. I hovedsak malte, glatte betonghimlinger. Senket glattmalt himling på badet med downlights.

2.1.5 Bad

Badet er gitt TG1, da det nylig er rehabilitert i regi av borettslaget i oktober 2021. Badet har ikke vært brukt etter rehabiliteringen.

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, dusj rett på gulv, servantskap med heldekkende servant og veggmontert WC.

2.1.6 Oppvarming

El. oppvarming. Gulvvarme på badet.

2.1.7 Elektrisk anlegg

El. skap i felles oppgang, men det var ikke tilgang til el.skap på befaring. Det anbefales alltid på generell basis å foreta en nærmere kontroll av el. anlegget i forbindelse med overtakelse.

2.1.8 Ventilasjonsanlegg

I hovedsak naturlig oppdriftsventilasjon, og mekanisk avtrekk på badet.

Andelsleilighet

En andelsleilighet er en borettslagsleilighet.

Ved kjøp av en andelsleilighet kjøper du en andel i borettslaget. Til hver andel følger det en eksklusiv bruksrett til en leilighet. Til andelen kan det være knyttet innskudd og andel av fellesgjeld.

Hele bygget, enten det er et rekkehus, en tomannsbolig eller en oppdelt enebolig, eies av borettslaget. Eiendommen er registrert på eget blad i grunnboken.

Bruken av boligen må være i samsvar med de regler som gjelder for borettslaget. Dette reguleres av husordensreglene, borettslagets vedtekter og Borettslagslova.

Ditt eierskap til andelen registreres i borettsregisteret/grunnboken, som føres av Statens Kartverk. Her noteres også eventuelle pant i boligen, som boliglån.

Ditt eierskap registreres i aksjeeierboken. Her noteres også eventuelle pant i boligen, som boliglån.

3 ØVRIGE OPPLYSNINGER

3.1 BEBYGGELSEN - TEKNISK BESKRIVELSE, VERDI- OG TILSTANDSVURDERING

Takstmann Atle Arkøy har per 05.06.2024, utarbeidet en verdi- og tilstandsvurdering på eiendommen etter oppdrag fra Ræder Bing Advokatfirma AS.

Takstmannen begrenser vurderingen slik:

Se rapporten vedlagt.

Byggemåte:

Felles generell bygningsbeskrivelse:

- Boligblokk bygget med 7 etasjer + kjeller
- Støpt såle over fjell, bærekonstruksjoner, etasjeskillere og leilighets skillere av betong
- Felles trappeoppgang og personheis
- Flattak, antatt tekket med takpapp
- Vinduer med tolag glass
- Eldre finert B-30 entredør
- Dørcalling med kamera
- Hev-/skyvedør med hage med 2-lags glass

Verdivurderingen er vedlagt salgsoppgaven. Vurderingen konkluderer med en markedsverdi på kr 3.000.000, -.

Interessenter og kjøpere forutsettes å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten, som inneholder utfyllende og viktige opplysninger om eiendommens tilstand, svekkelser og vedlikeholdsbehov. Ved motstrid mellom opplysninger i denne salgsoppgaven og tilstandsrapporten, går opplysningene i tilstandsrapporten foran. Medhjelper tar imidlertid ikke ansvar for opplysninger gitt i tilstandsrapporten.

3.2 TOMT

Tomtens areal er 31 936 kvm.

3.3 BORETTSLAGET

Boligen inngår i 376 Tiurleiken Borettslag med organisasjonsnr: 951.081.728

Forretningsfører er OBOS.

Borettslaget er forsikret ho If Skadeforsikring med polisenummer 3087500.

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.

Eksisterende og nye beboere, inkludert eiendomsmeglere, oppfordres til å holde seg oppdatert via borettslagets side på

Vibbo: Vibbo.no/tiurleiken.

3.4 STYREGODKJENNELSE

I henhold til borettslagets vedtekter skal ny eier godkjennes av styret. Det må være saklig grunn til å nekte godkjenning. Les mer om dette i borettslagets vedtekter.

3.5 FORKJØPSRETT - RETT TIL Å TRE INN I HØYESTE BUD

Andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett. Ved tvangssalg utløses forkjøpsretten fra det tidspunkt det foreligger rettskraftig stadfestelseskjenning.

3.6 ANNET

Kun fysiske personer kan være andelseier bortsett fra unntak som fremgår av borettslagets vedtekter punkt 2-1.

Dyrehold: Oppgang 3, 20 og 25 er dyrefrie oppganger på grunn av allergi. Med unntak av disse tre oppgangene er det tillatt med dyrehold etter søknad til styret

9. mai 2003 vedtok generalforsamlingen at kamphunder som pitbullterrier, amerikansk staffordshireterrier (såkalt amstaff) og andre kamphundlignende raser ikke er tillatt, jf. Husordensreglene. Se for øvrig vedtekter og husordensregler.

Opplysninger fra borettslagets hjemmeside:

Tiurleiken Borettslag ligger sørøst på Romsås nord i Groruddalen. Det er kort avstand til Grorud Senter, Romsås Senter og gangavstand til Romsås T-banestasjon.

Tiurleiken Borettslag sto ferdig våren 1972. Borettslaget omfatter 332 leiligheter. 206 fire-roms, 68 tre-roms og 58 to-roms. Alle tre- og fire-romsleilighetene har balkong og luftebalkong, samt kjellerbod. Alle leilighetene har utebod. En garasje plass følger med alle leilighetene med unntak av 44 to-romsleiligheter. Våren 2000 avsluttet borettslaget en omfattende fasaderehabilitering hvor man etterisolerte, samt skiftet ut alle vinduer og dører på ytterveggene. Alle balkongene fikk nye fronter, og markiser ble montert til alle.

Våre uteområder er bilfrie og består av lekeplasser, frukttrær, ballplass og grillplass.

Tiurleiken Borettslag er deleiere av samvirkeforetaket Romsås Vaktmestersentral, som leverer vaktmestertjenester til boligselskapet.

Høsten 2021 slutførte borettslaget rør og våtroms-rehabilitering av samtlige bad og vaskerom. Felles varmtvann ble også etablert.

I 2022 fylte Tiurleiken borettslag 50 år.

3.7 UTLEIE

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opptil tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Det vises for øvrig til vedtektene for utfyllende bestemmelser.

3.8 FELLESKOSTNADER

De månedlige felleskostnadene er kr 3 822,-.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.052,-

Borettslaget har fellesavtale gjennom Telia inkludert i husleien. Kontakt Telia ved spørsmål/feil om/ved TV og Internett.

Felles varmtvann ble etablert med luft til varmepumper.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer,

administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Det tas forbehold om økning i felleskostnadene. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

3.9 LIGNINGSMESSIG FORDELING

Ligningsposter per 31.12.2023, andel av borettslagets ligningsmessige poster (med forbehold om endringer):

- Andel fellesgjeld, kr 237 000,-
- Andel fellesformue, kr 4 434,-

Forretningsfører har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no.

3.10 BORETTSLAGETS GJELD OG REGNSKAP

Selskapets totale lån og vilkår:

- HUS602-11451595
 - o Lånetype A
 - o Restsaldo 5.681.821,-
 - o Restløpetid 1 år 9 md.
 - o Term. Pr. år 2
 - o Flytende rente
 - o Rente 4,49%
- HUS603-11451595
 - o Lånetype A
 - o Restsaldo 464.652,-
 - o Restløpetid 1 år 9 md.
 - o Term. Pr. år 2
 - o Flytende rente
 - o Rente 4,49%
- OBBK01-98207838756
 - o Lånetype A
 - o Restsaldo 30.372.142,-
 - o Restløpetid 30 år 6 md
 - o Term. Pr. år 12

- o Flytende rente
- o Rente 5,45%
- OBOS01-98207984108
 - o Lånetype A
 - o Restsaldo 98.000.000,-
 - o Restløpetid 35 år 11 md
 - o Term. Pr. år 12
 - o Flytende rente
 - o Rente 5,45%
- OBOS02-98208142593
 - o Lånetype A
 - o Restsaldo 955.651,-
 - o Restløpetid 24 år 9 md.
 - o Term. Pr. år 12
 - o Flytende rente
 - o Rente 5,40%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Interessenter oppfordres til å særskilt vurdere konsekvensene av eventuelle renteendringer, lengde på en eventuell avdragsfri periode, samt de økonomiske konsekvensene ved utløpet av en avdragsfri periode. Endringer i disse forhold vil medføre endringer i størrelsen av felleskostnadene.

Kjøper forutsettes også å være innforstått med at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Regnskap:

Årsresultat for 2022 viser et overskudd på kr 3 838 889,- For 2023 var det budsjettet med et overskudd på kr 3 548 607,-. Forretningsfører kan kontaktes for ytterligere informasjon og oppdaterte tall.

Side 6 av 11

Se vedlagte årsrapport og årsregnskap for nærmere opplysninger.

3.11 OMKOSTNINGER

Ved eiendomsoverdragelsen påløper følgende kostnader for kjøper:

- Tinglysningsgebyr for overføring av boligen, kr 500,-.
- Evt. pantobligasjoner som skal tinglyses på boligen kr 500,-.
- Eierskiftegebyr borettslag kr 6 385,-
- Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett kr 7 981,-
- Innmelding i OBOS kr 500,-

Fra forretningsfører:

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.

Det tas generelt forbehold om endringer i gebyrsatsene.

Kjøper må svare for alle kostnader knyttet til tiltredelse av eiendommen.

Vi gjør oppmerksom på at utgifter som påløper/forfaller etter at bud er stadfestet og oppgjørsdagen er kommet (f.eks. kommunale skatter, avgifter og

fellesutgifter) vil kjøperen ha risikoen for jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-31 første ledd første punktum. Se nærmere om dette under pkt. 4 nedenfor.

3.12 REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig m.v. jf. reguleringsbestemmelser i S-3799 m.fl. For nærmere informasjon om regulering, kontakt medhjelper.

3.13 TINGLYSTE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Borettslaget har lovbestemt pant i den enkelte leilighet for ubetalte fellesutgifter og andre kostnader knyttet til forholdet mellom aksjonær og aksjelaget, jf. borettslagsloven § 5-20.

Medhjelper har innhentet utskrift fra alle tinglyste heftelser i salgsobjektet. Kontakt medhjelper for innsyn i eller kopi av disse.

3.14 SERVITUTTER /RETTIGHETER

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Tinglyste servitutter og heftelser vil forelegges kjøper.

3.15 PARKERING

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

3.10 FERDIGATTEST

Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.

3.11 OFFENTLIG TRANSPORT

Eiendommen ligger med et par minutters gangavstand til Romsås t-banestasjon.

3.12 ANDRE SPESIELLE FORHOLD

Eiendommen vil ikke bli ryddet eller rengjort ytterligere og overtas slik den fremstår på visning, dog uten innbo og løsøre som dagens eiere velger å ta med seg.

3.13 OPPLYSNINGER FRA EIER

Det foreligger ingen opplysninger fra eier.

3.14 VISNING OG OVERTAKELSE

Visning som annonsert eller etter avtale med megler, og overtakelse etter avtale.

3.15 MEGLERS VEDLERLAG

Meglers vederlag skal dekkes av kjøpesummen og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3, eventuelt § 3-6.

3.16 VEDLEGG

Vedlagt dette prospekt skal medfølge verdivurdering og budskjema. Megler har i tillegg innhentet diverse informasjon fra forretningsfører herunder borettslagets vedtekter.

3.17 MEGLER

Advokat Marius A. Rød
tlf. 901 02 309
mar@raederbing.no
Ræder Bing Advokatfirma AS

Dronning Eufemias gate 11

Postboks 2944, Solli

Tlf. +47 23 27 27 00

SÆRLIGE VILKÅR VED TVANGSSALG

- les dette før du inngir bud

4.1 SALGSVILKÅR VED TVANGSSALG

Eiendommen selges som tvangsoppløsningssalg ved medhjelper i henhold til kjennelse fra Oslo byfogdembete.

Ræder Bing Advokatfirma AS ved advokat Marius A. Rød er oppnevnt som rettens medhjelper til å forestå og gjennomføre tvangssalget i henhold til reglene i tvangsfullbyrdelsesloven.

Det gjelder særlige vilkår ved tvangssalg. De viktigste vilkårene er gjengitt i dette punkt 4 - men kjøper må være oppmerksom på at alle reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kommer til anvendelse. For kjøpere som ikke kjenner til denne, bør medhjelper konfereres særskilt før inngivelse av bud.

All informasjon om eiendommen, takst, forhold i eierseksjonssameiet mv er angitt iht innhentet informasjon fra nåværende eier.

4.2 SKRIFTLIGE BUD

Alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlige. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Ved

inngivelse av første bud må budgiver benytte budskjema, samt legitimere seg overfor megler med gyldig legitimasjon. Budet skal være signert. Budet tas kun i betraktning dersom det er bindende i minst seks uker, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26. Medhjelper har rett til å avise bud inngitt per telefon, SMS eller e-post.

4.3 STADFESTELSE/AKSEPT AV BUD

Det høyeste budet etter budrunde vil bli forelagt saksøkerne som tar stilling til om budet ønskes stadfestet (akseptert) av Oslo byfogdembete. Dersom saksøkeren begjærer det, vil medhjelper forelegge budet for Oslo byfogdembete. Etter foreleggelse av budet tar retten stilling til om budet skal stadfestes innen ca 6 uker.

Rettens stadfestelseskjennelse vil normalt være rettskraftig etter 1 måned fra avsigelsen, men vil kunne påankes til lagmannsretten før den er rettskraftig. Budgivere må derfor påregne tid før de formelle avklaringene rundt budet foreligger. Kontakt medhjelper for nærmere informasjon om dette.

4.4 OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger må innbetales til medhjelpers meglerklientbankkonto før eiendommen kan tiltres/overtas og senest innen oppgjørsdagen.

Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsdag, som settes tre måneder etter at kjøpers bud forelegges for Oslo byfogdembete. Betalingsplikten inntre likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, se tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Betales

hele eller en del av kjøpesummen etter oppgjørsdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et rentetillegg - pr i dag på 6 %pa.

På anmodning til retten kan kjøper, hvis retten godtar det, tiltre eiendommen før den fastsatte oppgjørsdagen er kommet, dersom hele kjøpesummen med omkostninger er innbetalt til meglerklientbankkonto og saksøkte under tvangssalget har fraflyttet eiendommen.

4.5 OVERTAKELSE OG RISIKO FOR EIENDOMMEN

Vi gjør særskilt oppmerksom på at kjøper overtar risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen, jf. tvangfullbyrdelsesloven § 11-31 første ledd - selv om eiendommen overtas fysisk på et senere tidspunkt og selv om stadfestelseskjennelsen ikke er rettskraftig. Dette betyr at betalingsplikten kan inntreffe før kjøper fysisk tiltrer eiendommen. Tiltrer kjøper eiendommen før oppgjørsdagen har kommet, overtas risikoen fra dette tidspunkt.

Risikoens overgang er uavhengig av når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, og går over på kjøper selv om stadfestelseskjennelsen ankes inn for lagmannsretten.

Dette innebærer at kjøper vil ha risikoen for alle utgifter som påløper/forfaller etter at bud er stadfestet og oppgjørsdagen er kommet, f.eks. fellesutgifter eller kommunale skatter og avgifter. Kjøper må således besørge forsikringer m.m. fra dette tidspunkt, uavhengig av om eiendommen er ryddet og rengjort eller for øvrig gjort

tilgjengelig for overtakelse. Kjøper må påregne utgifter til rydding og rengjøring.

Dersom saksøkte ikke fraflytter eiendommen frivillig, vil stadfestelseskjennelsen være tvangsgrunnlag for fravikelse. Utgifter til gjennomføring av fravikelsen og eventuelle egne tap forbundet med dette er kjøpers risiko. Kjøper vil måtte påregne at det medgår ekstra tid før overtakelse kan skje dersom saksøkte må fravikes.

Eventuelle leieforhold medfølger, dersom ikke disse er satt til side ved stadfestelseskjennelsen. Kjøper har risikoen for og må selv besørge avvikling av eventuelle leieforhold.

4.6 BEGRENSET ADGANG TIL Å PÅBEROPE MANGLER

Vi gjør oppmerksom på at kjøperen som følge av at eiendommen selges som tvangssalg etter reglene i tvangfullbyrdelsesloven kun har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jf tvangfullbyrdelsesloven § 11-39 til § 11-41.

Avhendingsloven kommer ikke til anvendelse.

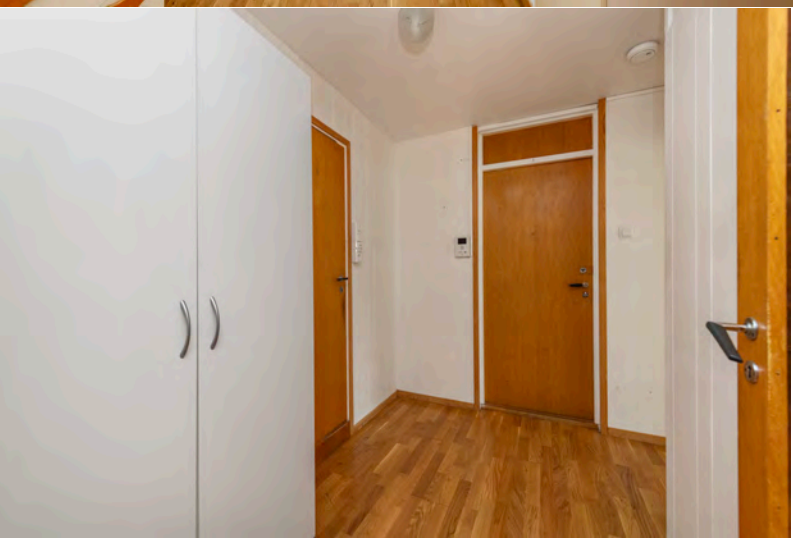
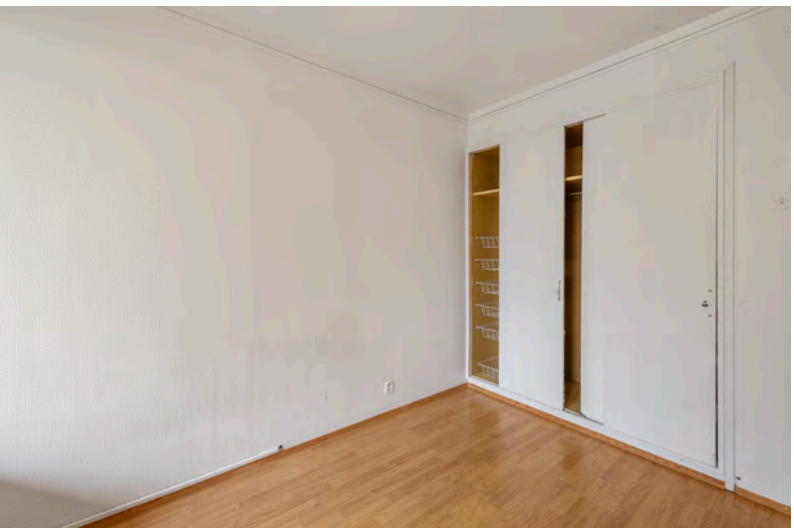
Mangel foreligger kun når formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet, når medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller når formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Kjøpere oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann.

Innhentet tilstandsrapport kan inneholde feil og mangler som følge av at salget skjer etter tvangsfullbyrdelsesloven og ikke som et frivillig salg.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort og overtas i slik stand den fremstod på visning (med unntak fra innbo/løsøre som ikke hensettes).

*INNHALDET AV DETTE PROSPEKT ANTAS
TILNÆRMET RIKTIG, MEN DOG UTEN ANSVAR FOR
EVENTUELLE FEIL ELLER MANGLER I OPPLYSNINGER
FRA TREDJEPARTER.*





Tilstandsrapport - NS 3424

Ravnkollbakken 21

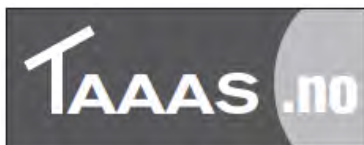
0971 Oslo

Gnr: 96 Bnr: 61/63 Aksje/Andelsnr: 43



Bygningssakkyndig
Atle Arkøy

Rapport kode: 893580
Opprettet: 20.08.2023
Utskrift: 05.06.2024



Takstmann Atle Arkøy

Foretaksnr.: 998463092
Adresse: Storengveien 8
1358 Jar
E-post: atle@takstselskapet.no
Telefon: 92049738



Innledning

Tilstandsrapport for bygningen og dens avgrensninger

- Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke trykgheten for alle impliserte parter.
- Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som den bygningssakkyndige har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.
- Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke den bygningssakkyndiges ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.
- Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrappen

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte bygningssakkyndige.

Rollen til den bygningssakkyndige

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Den bygningssakkyndige har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgiver virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2017, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Rapportens struktur

- Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler).
- Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P-799 (mai 2020) veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Tilleggsundersøkelser

- Piper og ildsteder. Den bygnings sakkyndige vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenning myndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
- Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.
- Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Kunden/rekvirenten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør den bygnings sakkyndige kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av den bygnings sakkyndige. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold den bygnings sakkyndige har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad(TG):	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktakninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Personvern

Den bygnings sakkyndige behandler enkelte personopplysninger om kunden som den bygnings sakkyndige trenger for å utarbeide rapporten.

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler som er tildekket med snø

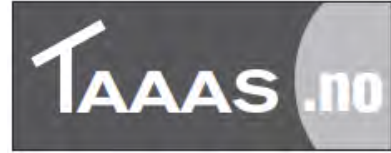
Bygnings sakkyndig - Atle Arkøy

Bygningsansvarlig

Atle Arkøy har bakgrunn som Tømrermester og takstmann. Innehar kompetanse og autorisasjoner / godkjenninger innenfor generell taksering, verdi, tilstandsvurdering av byggverk, skade, naturskade, skjønn og reklamasjoner.

Atle Arkøy har erfaring i byggebransjen fra 1980, fra tømrerlærling til tømrermester og videre takstmann. Heltids takstmann fra 2005 med verdivurderinger, bygningsinspeksjoner og tilstandsvurderinger av bygg, skadetaksering, skadehåndtering og skadeoppgjørprosesser. Har også vært benyttet i rettsaker som fagkyndig meddommer og fagkyndig rettsvitne.

Har god kunnskap om lover og forskrifter, regelverk og bransjenormer, spesielt relatert til skadeforsikring, eierskiftesaker og avhendingsloven. Utdannet som takstmann via NEAK/NT. DNV sertifisert for tilstand bolig Atle Arkøy medl. i NITO og NT, seniorpartner i INSPEKTA, en allianse for ingeniører, takstmenn og bygningsinspektører. Samt samarbeider med Obron Avd. Sørøst



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne rapporten er en tilstandsvurdering etter tvangfullbyrderlova, ikke avhendingsloven. Det vil si at kjøpers reklamasjonsrett i salget er begrenset.

Ved tvangssalg oppfordres kjøper i større utstrekning gjøre egne vurderinger. Dette på grunn av risiko for manglende opplysninger fra eier og/eller manglende undersøkelsesmuligheter ved utarbeidelse av denne rapporten. Rapporten er utarbeidet med forbehold om manglende/feil opplysninger, manglende undersøkelsesmuligheter og med de begrensninger som følger av dette en slik befaring kan medføre.

Ravnkollbakken 21

0971 Oslo

Gnr.: 96 Bnr.: 61/63 Aksje/Andelsnr.: 43

Bygningsansvarlig:

Atle Arkøy

Opprettet: 20.08.2023

Utskrift: 05.06.2024

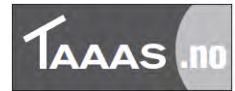
Takstmann Atle Arkøy

Foretaksnr.: 998463092

Adresse: Storengveien 8
1358 Jar

E-post: atle@takstselskapet.no

Telefon: 92049738



Forutsetninger

Rapporten følger i all hovedsak, og så langt det er praktisk mulig, forskriften i avhendingslova med de begrensninger ett tvangs salg kan medføre. se under premisser.
Merk at dette ikke er en NS3600 rapport.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Marius Rød

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Atle Arkøy

Besiktigelsesdato: 30.05.2023

Kommentarer

Kun undertegnende takstmann til stede på befaringen. Det er gitt meget begrenset med opplysninger
Rapporten er rev. 05.06.2024. Pga utsatt salg. Kun korrigeret ang nye areal opplysninger og andel felles gjeld og formue. samt rev. verdivurdering..
Boligen her ikke vært bebodd de siste årene.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
0301	96	61/63	43

Adresse: Ravnkollbakken 21, 0971 Oslo

Kommune: Oslo

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Boet etter Awat Hussain
Sameiets navn:	Tiurleiken Borettslag
Forretningsfører:	Obos
Andel fellesformue:	2 579
Månedlig andel fellesutgifter:	3 822
Andel fellesgjeld:	235 143

Kommentarer til matrikelopplysninger

For andre opplysninger ang Borettslaget se i årsrapport eller vedtekter
Andel fellesgjeld er pr. 01.06.2024, formue er pr. 31.12.2021. Alle opplysninger er iflg. forretningsfører

Dokumentkontroll

Blandt annet eiers egenerklærings skjema. Registrerte avvik fra eiers egenerklærings skjema kommenteres

Kommentarer til dokumentkontroll

Ingen tegninger eller dokumenter utover fra forretningsfører er oversendt

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	31936
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Årsrapport

Bygninger på eiendommen

Høyblokk

Byggear	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
---------	--------------------------	----------------------------

1972



Kommentar til bygninger på eiendommen

Ved inngangspartiet er det bygget en frittstående felles bygning med sportsboder.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BTA (m ²)	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1	52	49	47	2

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1	Entre, bad, stue, soverom, kjøkken	Bod

Kommentarer til arealopplysninger

Arealet er fra oppmåling på stedet. BTA er beregnet.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etg	47			12
Sum BRA:	47			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etg	Entre, bad, stue, soverom, kjøkken, bod			Overbyggd platting

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Vann / avløp

Beskrivelse

Rør i rør vannledningssystem. Avløpsrør av plast i kjøkkenbenken samt plastsluk på badet.

Tiltak / Konsekvens

Ingen

Bilder



Kjøkkenbenk



Fordelerskap



Sluk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Visuell vurdering med hensyn til skader og innfesting og dimensjonering. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Vurdering og kontroll av rekkverk mht. stabilitet og høyder.

Beskrivelse

Overbygd platting med betongheller og noe plen. Adkomst i fra stuen. Manuell markise

Vurdering / Avvik

TG 1

Plenen har ikke vært stelt på en stund.

Tiltak / Konsekvens

Ingen

Bilder



Bad

Fuktmåling og visuelle undersøkelser legges til grunn for vurderingen. Vurdering av potensielle fuktskader i gulv og vegger. I samme boenhet undersøkes også tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom. Vurder og beskriv ventilasjon i rommet. Lett tilgjengelige sluk undersøkes og beskrives. Beskriv og vurder innredning (innredning blir ikke flyttet på).

Beskrivelse

Baderommet har ikke vært i bruk etter rehabiliteringen.

Opplegg for vaskemaskin, dusj rett på gulv, servantskap med heldekkende servant, veggmontert wc

Vurdering / Avvik

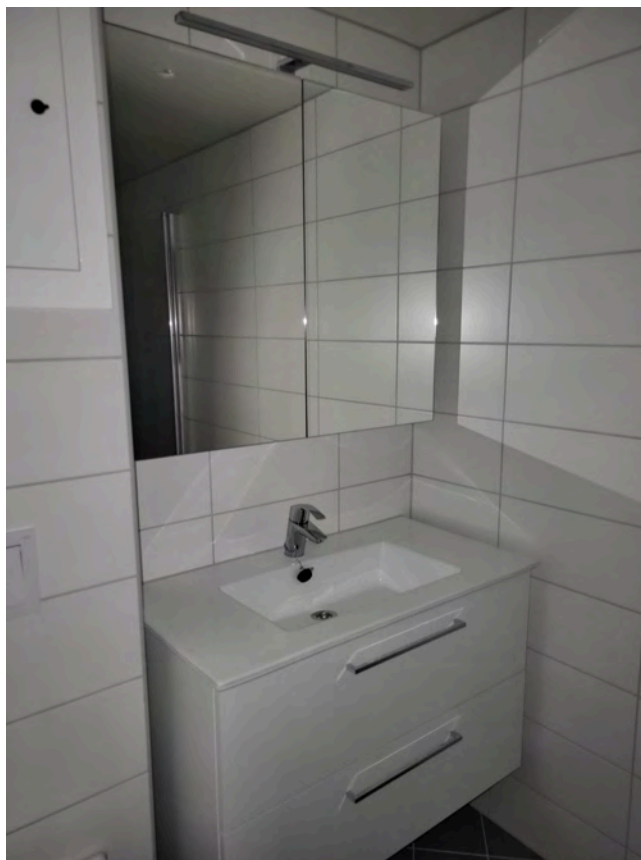
TG 1

Badet er rehabilitert i regi B/L. Ukjent årstall

Tiltak / Konsekvens

Ingen

Bilder





Kjøkken

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Noe eldre kjøkkeninnredning med glatte folierte fronter. Laminat benkeplate, opplegg for oppvaskmaskin, ventilator

Vurdering / Avvik

TG 3

Enkelte av frontene og skrogene er skadet.

Tiltak / Konsekvens

Bør skifte innredning.

Bilder



Innvendige overflater Gulv

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

Beskrivelse

Fliser på badet, parkett eller heldekkende teppe på øvrige rom

Vurdering / Avvik

TG 3

Teppe på soverommet er noe eldre og flekkete.

Tiltak / Konsekvens

Teppe bør skiftes

Ravnkollbakken 21

0971 Oslo

Gnr.: 96 Bnr.: 61/63 Aksje/Andelsnr.: 43

Bygningsansvarlig:

Atle Arkøy

Opprettet: 20.08.2023

Utskrift: 05.06.2024

Takstmann Atle Arkøy

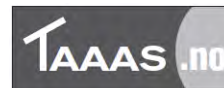
Foretaksnr.: 998463092

Adresse: Storengveien 8

1358 Jar

E-post: atle@takstselskapet.no

Telefon: 92049738



Bilder





Innvendige overflater Vegger

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

Beskrivelse

Fliser på badet. Øvrige vegger med malte glatte flater, malt trepanel eller malt tynnpanel.

Vurdering / Avvik

TG 2

Noe bruksslitasje på enkelte av de malte veggene

Tiltak / Konsekvens

Male opp overflater

Bilder



Innvendige overflater Himlig

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

Beskrivelse

I hovedsak malte glatte betonghimlinger. Senket glattmalt himling på badet med downlights.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tiltak / Konsekvens

Ingen

Bilder



Oppvarming

Beskrivelse

El. oppvarming. Gulvvarme på badet

Tiltak / Konsekvens

Ingen

Elektrisk anlegg

Beskriv om den bygningsfaglige har elektrofaglig kompetanse eller ikke. Plassering av sikringskap. Automat- eller skrusikringer. Antall kurser. Åpent eller skjult ledningsnett. Beskrive åpenbare feil, mangler og/eller avvik.

Beskrivelse

El. skap i felles oppfang. Ikke tilgang til el.skapet på befaringen

Tiltak / Konsekvens

Det anbefales på generell basis alltid nærmere kontroll av el. anlegget i forbindelse med eiendoms overtakelse.

Bilder



Ventilasjon-anlegg

Beskrive anlegget. Vurdering av kapasitet, alder og tilstand.

Beskrivelse

I hovedsak naturlig oppdriftsventilasjon. Mekanisk avtrekk på badet.

Tiltak / Konsekvens

Ingen

Andre forhold Felles bygningsdetaljer

Beskrive elementer som ikke inngår i de andre punktene. Visuell observasjon, skader, feil og / eller avvik.

Beskrivelse

Boligblokk bygget med 7 etasjer + kjeller.
Støpt såle over fjell, bærekonstruksjoner, etasjeskillere og leilighets skillere av betong.
Felles trappeoppgang og personheis.
Flat tak, antatt teknet med takpapp.
Vinduer med tolag glass
Eldre finert B-30 entredør.
Dørcalling med kamera.
Hev-/skyvedør med hage med 2- lags glass.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Teknisk verdi etter fradrag
Blokk	3 067 564,-	969 910,-	2 097 654,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse		Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Felles tomt	900 000,-		900 000,-
Sum	3 967 564,-	969 910,-	2 997 654,-

Lovlighet

Det skal opplyses i rapporten dersom den bygningsfaglige avdekker at bygningen:

- har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.
- ikke ser ut til å være delt inn i brannceller etter kravene i TEK.
- mangler rømningsvei.
- er tilstrekkelig lydisolert iht. TEK.
- har andre feil eller mangler som kan påvirke HMS.

Bygning

Det er ikke oversendt noen dokumenter eller tegninger utover årsrapport med regnskap fra forretningsfører

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Leiligheten er vurdert med sammenligning mot tilsvarende boliger i området, samt med de evt. feil eller avvik denne boligen måtte ha.
Rev. verdi 05.06.2024

Områdebeskrivelse

Leiligheten ligger på Romsås i rolig og meget barnevennlig boligområde med delvis bilfrie fellesarealer med lekeplasser, plener og beplantninger. Kort vei til T-bane/buss, skoler, barnehager, nyoppusset svømmehall, bibliotek, tannlege, postkontor, nærbutikk, legekantor og Lillomarka med fine turmuligheter sommer og vinter. Badevann og lysløype. Kort vei til Grorudsenter med en rekke servicetilbud/butikker

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligområde.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 3 000 000,-

Signatur

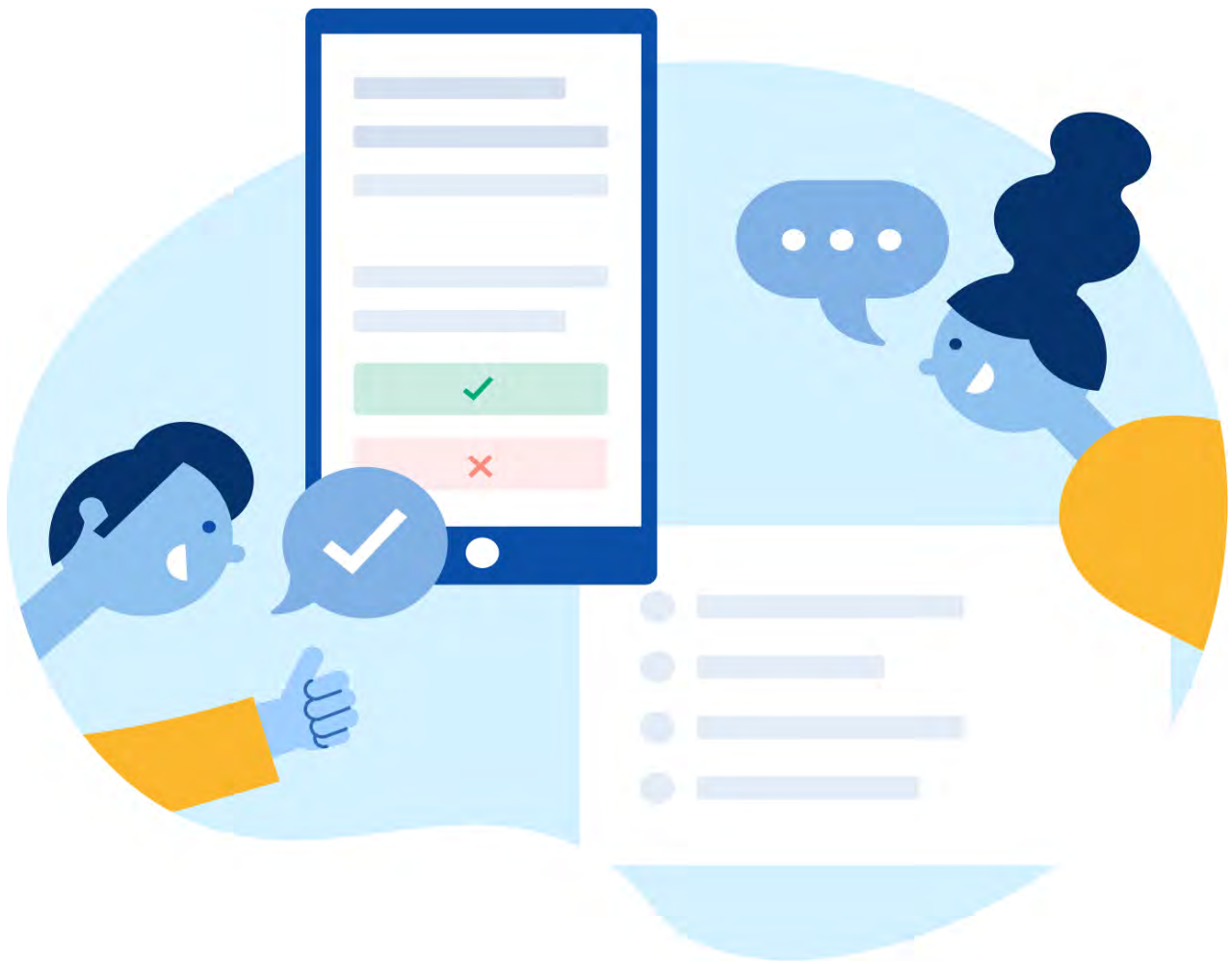
Signatur

Jar - 05.06.2024

Sted - Dato



ATLE ARKØY



Årsmøte 2023

Tiurleiken Borettslag

24. april 2023

Velkommen til årsmøte i Tiurleiken Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2023 kl. 18:00, Tiurleiken Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Gratis passeringer gjennom bommen
9. Tiurstua - Utleie
10. Informasjonskanaler til beboerne
11. Endring av husordensreglene
12. Tidsstyrt/behovsstyrt belysning
13. Gjennomføring av generalforsamlingen
14. Elektrisk døråpner og døråpnerknapp
15. Bytte av revisor
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

18. Valgkomité

19. Underutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i Tiurleiken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 0376 Årsrapport 2022.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 415 000

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre honorarer er foreslått satt til kr. 25 000

Forslag til vedtak

Andre honorarer setter til kr. 25 000

Sak 8

Gratis passeringer gjennom bommen

Forslag fremmet av:

Serif Curuk

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om at beboere som blir hentet for behandling gjennom pasientreiser bør få gratis passeringer gjennom bommen.

Det kan være snakk om 4-5 reiser i løpet av uken, den årlige kostnaden kan bli opptil 8320kr og dermed stor økonomisk belastning for beboeren.

Styrets innstilling

Beboere i Tiurleiken kan ha mange ulike grunner for å passere bommen, og avgiften bidrar til å begrense trafikken inn i vårt bilfrie uteområde. Dette er likt for alle beboere, og bør forbli slik.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Beboere som blir hentet for behandling gjennom pasientreiser bør få gratis passeringer gjennom bommen.

Tiurstua - Utleie

Forslag fremmet av:

Thorleif Skålerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tiurstua ble innredet på dugnad i 1985. Den skulle være beboernes storstue, en utvidelse av egen leilighet der man kunne ha større selskaper enn det var plass til i egen leilighet. Tanken var at siden dette var felles bygget og eid, skulle det være tilnærmet gratis å leie lokalet til arrangementer man gjerne ville hatt hjemme, men ikke hadde plass til.

Nåværende regler for utleie har snudd opp ned på disse prinsippene. Det koster kr. 800,- på hverdager og kr. 2.300,- i helgene i leie stua. I tillegg må man leie hele helgen, selv om det "bare" gjelder en barnebursdag fra kl. 1500-1700 en søndag.

Reglen om leie gjennom hele helgen, samt at stua er stengt i skolens ferier, gjør at den bare kan leies ut i underkant av førti dager dager (fredag eller lørdag) i løpet av året. Det begrenser tilgangen vesentlig, også fordi ikke alle måneder er like attraktive.

Skal driften av Tiurstua gå med underskudd? Hvis det var et lokale til offentlig utleie, hadde det vært rimelig med ett overskudd. Nå er det et fellesgode på linje med snømåking, oppvarmede gangveier, søppeltømming og ekstra søppelbil hver måned. Tiurstua er vår felles arv, vår felles storstue.

Styrets innstilling

Tiurstua er mye utleid i løpet av året. Majoriteten av borettslagene på Romsås tilbyr kun helgeleie. Prismessig ligger Tiurleiken Borettslag i det nedre sjiktet. Leieinntektene skal dekke løpende utgifter (vask, oppvarming, forbruksmateriell osv.)

Prisen for å leie en helg (2300 kr) må ansees i 2023 som å være rimelig, og langt under markedspris for leie av et slikt lokale.

På ukedager (tirsdag, onsdag, torsdag), er det mulig å leie Tiurstua enkeltdager, og prisen er 750 kroner (ikke 800 som skrevet i det innkomne forslaget)

Å administrere utleie, vask og kontroll av utleie i et grendehus er arbeidsintensivt og gjennomføres etter hver utleie. Slik det er pr. I dag faller dette arbeidet på styret i Tiurleiken borettslag. Å kreve at styrets medlemmer skal binde helgene sine opp til å utføre disse administrative oppgavene kanskje flere dager i løpet av helgen, anses å være utenfor rammene av hva man kan forvente seg av et styre i et boligselskap.

Ved å tilby utleie kun for hele helger, er det mulig å gjennomføre disse oppgavene innenfor rammene av et styreverv. Vask av lokalet blir også rimeligere når denne kan utføres i normalarbeidstid.

Styret ønsker å utrede både mulighet for endring av utleie i helgene og kostnader for en endring av utleiereglene.

Styret ber generalforsamlingen tilslutte seg at styret utreder muligheten for utleie Tiurstua enkeltdager i helgene, og fastsetter en pris som gjør at kostnadene ved utleien er dekket.

Forslag til vedtak

Utleiereglene for Tiurstua endres slik at man kan leie enkeltdager også i helgene. Man betaler kr. 1000,- for leie helgen og kr. 800,- i ukedagene. Leier man to etterfølgende dager i helgen, er leien kr. 1.300,- Leien kan justeres etter konsumprisindeksen.

Sak 10

Informasjonskanaler til beboerne

Forslag fremmet av:

Trond Vatne

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er naturlig at informasjon til beboerne fortrinnsvis skjer digitalt, men det må tas hensyn til dem som ikke er på nett.

Kun 3 prosent av innbyggerne oppgir at de ikke bruker internett og smarttelefon, PC eller nettbrett. Dette utgjør ca. 130.000 personer. I hovedsak består denne gruppen av seniorer, personer utenfor arbeidsstyrken og personer med utdanning på grunnskolenivå eller lavere. Det er også i disse gruppene vi finner flest personer med svake grunnleggende digitale ferdigheter. Andel som ikke bruker digitale verktøy er størst blant de over 80 år, hvor ca. 30 prosent oppgir at de ikke bruker internett eller noen digitale verktøy. (Kilde: *Digital hele livet*. Distrikts- og digitaliseringsdepartementet).

Styrets innstilling

Det tilhører styrets kompetanse å informere beboerne. Et til enhver tid sittende styre vil naturligvis bestrebe å nå ut med informasjon til andelseiere og beboere - også de som ikke er digitale.

Å diktere at all kommunikasjon skal være på papir er dyrt, tungvint, tilbakeskuende og lite miljøvennlig.

Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Det settes inn et nytt pkt. 4) i vedtektenes pkt. 8.2: Styret holder beboerne informert ved å bruke nettbaserte løsninger. Alt som legges ut på nettet, skal også informeres om i skriftlig form, enten ved rundskriv eller ved oppslag i oppgangene.

Sak 11

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra styret til Generalforsamlingen om endringer i husordensregler.

Noen av punktene i våre husordensregler er ikke oppdaterte og relevante.

Styret foreslår følgende endringer og ber forsamlingen tilslutte seg disse.

1 Generelt:

Dagens tekst:

Borettslagets hjemmeside www.tiurleiken.no inneholder rundskriv og andre praktiske opplysninger.

Ny tekst:

Applikasjonen Vibbo og Vibbo.no inneholder nyttig informasjon om borettslaget og er hovedplattform for kommunikasjon mellom beboere og styret.

4 Dyrehold

Dyreutvalget har det praktiske ansvaret for at reglene for dyrehold etterleves.

Setningen foreslås fjernet – vi har ikke dyreutvalg.

5-1 Krav til sortering

Dagens tekst:

Glass kastes i særskilte beholdere som er satt opp utenfor Romsås Senter

Ny tekst:

Glass kastes i særskilte beholdere som er satt opp bak Tiurstua ved bilbrygga

Ekstra kulepunkt:

Større pappkartonger kastes i pappcontainer satt opp bak Tiurstua ved bilbrygga

5-3 Ekstra søppelbil

Ekstra tekst:

Tidspunkter for søppelbil annonseres på Vibbo og ved oppslag i oppgangene.

7 Avløp:

Tilleggstekst:

Rensing av sluk tilhører andelseiers vedlikeholdsplikt og bør utføres regelmessig.

9 Meldinger og henvendelser:

Gammel tekst:

Styret i Tiurleiken borettslag har en dag i uken kontortid for andelseiere og andre beboere i styrerommet Ravnkollbakken 16. Oppslag om åpningstiden finnes på www.tiurleiken.no og på oppslagstavler i borettslaget.

Ny tekst:

Styret i Tiurleiken har åpent styrerom i Tiurstua regelmessig. Dato og tidspunkt for åpent styrerom annonseres på Vibbo og i rundskriv.

10-1 Inn-utflytting

· TV-kabel, radiokabel

Kulepunktet foreslås fjernet

10-2 Forsikring:

Gammel tekst:

Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikrings-avdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, e-post forsikring@obos.no

Ny tekst:

Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til telefon 21 49 24 00 eller vi nettsiden: <https://www.if.no/bedrift/meld-skade>

10-8 Tilrådinger for bruk av borettslagets eiendom

Gammel tekst:

Stoppekraner finnes på vaskerom i 3 og 4 roms leilighetene, og på bad og i skap på kjøkken i 2-roms leilighetene. Det er skiftet stoppekraner i leilighetene, slik at stoppekranen er en liten hendel som skal dreies ¼ omdreining.

Ny tekst:

Stoppekraner finnes i teknisk skap på bad. Det er også installert automatisk stoppekran (waterguard), som kobler ut vannet ved fuktighet på kjøkkenet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tilslutter seg styrets forslag til endringer i husordensregler.

Sak 12

Tidsstyrt/behovsstyrt belysning

Forslag fremmet av:

Jörg Bergheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret må utrede muligheter for tidsstyrt/behovsstyrt belysning i oppgangene og i fellesarealene. Det er totalt uakseptabelt at lyset i oppgangene er 24/7 og at lyset i fellesarealene er på midt på lyse dagen. Med dagens strømpriser, er det uakseptabelt for beboerne.

Dette har blitt innført i flere av BRL på Romsås og er normen overalt i Oslo, Norge og verden.

Styrets innstilling

Det medfører ikke riktighet at de andre boligselskapene på Romsås har tidsstyrt/behovsstyrt belysning i oppgangene.

Styret tilslutter seg likevel forslaget om en slik utredning. Vi vil etter utredning vurdere om det er hensiktsmessig å gjennomføre tiltaket, etter en helhetlig vurdering/nytte/kostnadsanalyse.

Forslag til vedtak

Styret må utrede muligheter for tidsstyrt/behovsstyrt belysning i oppgangene og i fellesarealene.

Sak 13

Gjennomføring av generalforsamlingen

Forslag fremmet av:

Trond Vatne

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Styret har innhentet juridisk rådgivning i denne saken

Av borettslagsloven fremgår det av § 7-4 at «*styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres*». Bestemmelsen har blitt tilføyd med lovendring og har vært gjeldende siden 2021. Før lovendringen var det ansett som sikker rett at en generalforsamling måtte avholdes som fysisk møte.

Etter lovendringen har styret fått tillagt kompetanse til å avgjøre hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Det åpnes derfor opp for at generalforsamling kan avholdes ved bruk av fjernmøteteknologi eller egne møteapplikasjoner, men loven forutsetter at gjennomføringsmåten vurderes som forsvarlig. Forslaget blir derfor å anse som en tydelig begrensning i styrets kompetanse. Lovbestemmelsen fastsetter uansett at minst to andelseiere som til sammen har minst 10% av stemmene, kan kreve at generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte. Det kreves ingen spesiell begrunnelse for et slikt krav. Lovbestemmelsen fungerer med dette som en sikkerhetsventil og ivaretar således beboerdemokratiet ved at styret ikke besitter absolutt bestemmelsesrett for hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

Departementet konkluderer i lovforarbeidene til lovendringen ((Prop. 81 L (2020–2021) med at det «*ikke bør åpnes for å tilsidesette lovenes regler om hvordan generalforsamling eller årsmøte kan gjennomføres i vedtektene*».

Etter vår vurdering vil en slik vedtektsbestemmelse etter all sannsynlighet ikke være lovlig. Styret bør på denne bakgrunnen innstille på at den foreslåtte vedtektsendringen ikke vedtas.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget om vedtaksendring i tråd med juridisk anbefaling ovenfor.

Forslag til vedtak

Det settes inn et nytt pkt. 9-3, 4) i vedtektene: Generalforsamlingen holdes som fysisk møte, med mindre annen møteform blir pålagt av myndighetene.

Sak 14

Elektrisk døråpner og døråpnerknapp

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å sikre universell utforming bør alle oppganger få installert elektrisk døråpner på inngangsdøren inn til oppgangen. Det bør plasseres en døråpnerknapp (betjeningsknapp) lett synlig og tilgjengelig på innsiden. Dette vil komme til nytte for alle beboere, enten man er eldre, yngre, triller barnevogn, har ulike funksjonsvariasjoner, eller f.eks. har mye å bære på.

Styrets innstilling

Våre nåværende oppgangsdører er fra 2001. I oppgangene der det er medisinske behov har hjelpemiddelsentralen installert automatiske dørpumper. Siden våre oppgangsdører ikke egner seg for en slik installasjon har vi erfart at dette byr på en del problemer i form av dører som ikke går i lås.

Ved en fremtidig, nødvendig utskifting av våre oppgangsdører er det naturlig at styret også ser på løsninger for å inkludere elektriske døråpnere i bestillingen, men på det nåværende tidspunkt anbefaler vi generalforsamlingen å avvise forslaget. Ved en fremtidig, nødvendig utskifting av våre oppgangsdører er det naturlig at styret også ser på løsninger for å inkludere elektriske døråpnere i bestillingen, men på det nåværende tidspunkt anbefaler vi generalforsamlingen å avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å sørge for at dørene inn til alle oppganger er utstyrt med elektriske døråpnere med døråpnerknapper lett tilgjengelig på innsiden.

Sak 15

Bytte av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tiurleiken borettslag har hatt Price Waterhouse Coopers som revisor i flere tiår. Det er sunt og normalt å rullere på revisorselskap. I større selskaper er det et lovkrav.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Tiurleiken bytter revisorselskap til BDO.

Forslag til vedtak

Bytte av revisorselskap til BDO vedtas.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Schøning

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellinor Terp
- Trond Vatne

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Ioanni Veras

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger Bøvre
- Kent Hansen
- Trine Lise Haugstad Andersen

Vedlegg

1. 376 Valgkomiteensinntilling 2023.pdf

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Knut Schøning

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trond Vatne
-

Sak 18

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Egil Hoffsbakken
 - Karin Syversen
 - Thorleif Skålerud
-

Underutvalg

Roller og kandidater

Valg av 2 trafikkutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som trafikkutvalg:

- Arne Evensen
- Rune Johansen

Valg av 3 velferdsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalg:

- Dan Kildal
- Egil Hoffsbakken
- Thorleif Skålerud

Valg av 4 ungdomsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som ungdomsutvalg:

- Abdiraman Hassan Mohammed
 - Elinor Terp
 - Johannes Opstad
 - Salihedin Naoum
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Jægtvik	Ravnkollbakken 23
Nestleder	Knut Schøning	Ravnkollbakken 1
Styremedlem	Trine Lise Haugstad Andersen	Ravnkollbakken 9
Styremedlem	Hanne Braathen	Ravnkollbakken 3
Styremedlem	Elinor Synnøve Terp	Ravnkollbakken 20
Varamedlem	Grete Karine Bratterud	Ravnkollbakken 3
Varamedlem	Ada Yolanda Steffensen Escalante	Ravnkollbakken 25
Varamedlem	Trond Vatne	Ravnkollbakken 12

Representant til styret i Romsås vaktmestersentral har vært Heidi Jægtvik

I perioden frem til 31.12.2022 var Knut Schøning vararepresentant, ble endret 01.01.23 til Elinor Terp.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Heidi Jægtvik Ravnkollbakken 23

Varadelegert

Knut Schøning Ravnkollbakken 1

Valgkomiteen

Egil Hoffsbakken

Ravnkollbakken 21

Karin Syversen

Ravnkollbakken 20

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på epost: styret@tiurleiken.no og på vibbo.no/376, og på styrets vakttelefon 940 58 388.

Vibbo

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

Ungdoms utvalg

Elinor Synnøve Terp

Ravnkollbakken 20

Jubileumskomiteé

Trond Vatne
Karin Syversen
Brigitte Chauvin
Thorleif Skålerud
Trond Eriksen
Leif Syversen

Generelle opplysninger om Tiurleiken Borettslag

Borettslaget består av 332 andelsleiligheter.

Tiurleiken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951081728, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

96 61 63

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

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

Tiurleiken Borettslag har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 10 møter og behandlet 112 saker. Både styrets medlemmer og varmedlemmer har vært innkalt til møtene.

Møtevirksomhet

Representant Heidi Jægtvik har deltatt i alle styremøter på Romsås Vaktmestersentral.

Velferdstiltak og andre sosiale tiltak:

• Blomsterdugnad

Det var svært hyggelig at det var flere beboere som møtte til blomsterdugnad. Sammen fikk vi til et fargerikt og blomstrende borettslag

•Jubileumsfeiring

I sommer hadde Tiurleiken borettslag sitt 50 års jubileum og med dette ble det jo avholdt et flott arrangement, i regi av jubileumskomiteen.

Ballplassen på nedre tun ble forvandlet til festplass med både partytelt og bevertning. Gleden var stor for både store og små der det sto kaker og brus, kaffe og kos og riktig hyggelig stemning. Romsås janitsjar kom og spilte flott musikk. Isbilen kom med is til barna og selv klovner var på plass med ballonger til de minste.

Det var taler og plaketter ble utdelt til beboere som var beboere i 1972 og fremdeles er beboere. Biskop Kari Veiteberg kom og plantet et tuntre og et flott jubileumshefte ble laget om Tiurleiken, med mange spennende historier om både Tiurleiken og Romsås historie.

Dette var en meget hyggelig dag for både store og små beboere og noe man ikke glemmer med det første. En meget vellykket feiring av vårt flotte borettslag hvor alle kunne møtes å ha det hyggelig samlet. Vi har et fantastisk samhold på Tiurleiken og slike dager hvor man samles og hygger seg er vel noe av det hyggeligste med vårt fine Tiurleiken. Hyggeligere naboskap skal man se lenge etter.

Hipp hurra for Tiurleiken 50 år :)

- Julegrantenning

27. november, i anledning Julegrantenningen, samlet det seg ca 50 stykker store og små i Tiurstua. Stemningen var på topp og kakao, gløgg, solbærtoddy, twist og smågodt var veldig populært. Nisseorkesteret var et velkomment innslag og de spilte julesanger som særlig de yngste sang med av full hals. Julegranen var flott pyntet med lys og en fin markering av Jul i Tiurleiken.

Uteanlegg

Etablert lekeapparater på nedre tun. Lagt grunnlag for kirsebær/morellhage ved trapp mellom tunene, mangler brudd på gelender, samt planting av trær for ferdigstilling. Grillplass var det meningen å få hjelp av Romsås vaktmestersentral, men på grunn av bemanning og fagkompetanse ble dette utsatt til våren 2023

Romsås Cup 2022

Ble utsatt til 2023. Det er etablert dialog med RIL for gjennomføring.

Utvalg

Ungdomsutvalg har ikke gjennomført noen egne arrangement for barn og unge.

Jubileumskomiteen har planlagt i samarbeid med styret og gjennomført et storlslått arrangement, se over.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 10 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Borettslaget har 2 lån i Husbanken type annuitet med halvårlig forfall og med en flytende rente på 2,4 % per 24.02.2023.

Borettslaget har 1 lån i OBOS-banken type annuitet med månedlige forfall og til en flytende rente på 3,8 % per 24.02.2023. Lånet er avdragsfritt ut 2023.

Borettslaget har 1 lån i OBOS-banken type annuitet med månedlige forfall og til en flytende rente på 3,8 % per 24.02.2023. Lånet er avdragsfritt ut 2025.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 4,2% for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

Borettslaget er samvirkemedlem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2021 inntatt bakerst i Årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.



Til generalforsamlingen i Tiurleiken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

TIURLEIKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 081 728, KUNDENR. 376

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		209 434	1 505 379	209 434	-386 125
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 838 889	-40 134 729	4 098 600	3 548 607
Tilbakeføring av avskrivning	16	80 044	80 045	130 000	80 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		-485 608	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	130 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-4 027 101	-91 241 261	-4 249 000	-3 503 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 783	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-595 559	-1 295 945	-20 400	125 607
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	-386 125	209 434	189 034	-260 518
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 423 350	3 488 569		
Kortsiktig gjeld		-2 809 475	-3 279 135		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	-386 125	209 434		

TIURLEIKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 081 728, KUNDENR. 376

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 685 343	19 964 307	20 410 000	23 368 000
Innbetalinger		0	15 000	0	0
Ladeinntekter EL-bil		41 386	3 040	0	40 000
Andre inntekter	3	209 451	177 015	180 000	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		20 936 180	20 159 363	20 590 000	23 588 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-208 816	-254 954	-207 000	-201 200
Styrehonorar	5	-387 400	-362 600	-380 000	-415 000
Avskrivninger	18	-80 044	-80 045	-130 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-22 000	-13 700	-15 000	-20 000
Andre honorarer		-143 500	-174 000	-100 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-278 105	-271 325	-278 400	-289 800
Konsulenthonorar	7	-80 712	-76 218	-120 000	-100 000
Kontingenter		-66 400	-66 400	-66 400	-66 400
Drift og vedlikehold	8	-1 918 270	-46 751 443	-2 820 000	-2 555 993
Jubileumsprosjekt	9	-71 961	0	0	0
Forsikringer		-822 726	-963 279	-854 900	-957 500
Kommunale avgifter	10	-2 427 501	-2 319 294	-2 353 900	-2 916 000
Andre anlegg	11	-2 493 108	-2 689 308	-2 494 000	-2 494 000
Energi/fyring		-2 559 118	-2 387 531	-1 670 000	-2 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 661 018	-1 522 446	-1 542 000	-2 000 000
Andre driftskostnader	12	-694 167	-590 470	-1 126 800	-875 500
		-13 914			
SUM DRIFTSKOSTNADER		845	-58 523 014	-14 158 400	-15 296 393
DRIFTSRESULTAT		7 021 335	-38 363 651	6 431 600	8 291 607
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	4 627	15	0	0
Finanskostnader	14	-3 187 074	-1 771 093	-2 333 000	-4 743 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 182 447	-1 771 078	-2 333 000	-4 743 000
ÅRSRESULTAT		3 838 889	-40 134 729	4 098 600	3 548 607
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-22 055 693		
Udekket tap		0	-18 079 036		
Reduksjon udekket tap		3 838 889	0		

TIURLEIKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 081 728, KUNDENR. 376

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	129 522 149	129 522 149
Lekeplass	16	360 293	0
Kirsebærhage	17	125 315	0
Tomt		1 066 677	1 066 677
Andre varige driftsmidler	18	821 347	901 391
Miljøbankkonto, øremerket		357 716	0
SUM ANLEGGSMIDLER		132 253 496	131 490 217
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		515 144	455 712
Andre kortsiktige fordringer	19	9 415	0
Driftskonto OBOS-banken		1 848 372	2 960 761
Driftskonto OBOS-banken II		16 088	12 856
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 780	3 535
Sparekonto OBOS-banken		7 906	6 880
Innestående i andre banker		21 647	48 825
SUM OMLØPSMIDLER		2 423 350	3 488 569
SUM EIENDELER		134 676 847	134 978 785
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 332 * 100		33 200	33 200
Udekket tap	20	-14 240 147	-18 079 036
SUM EGENKAPITAL		-14 206 947	-18 045 836
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	139 175 585	143 202 686
Borettsinnskudd	22	6 542 800	6 542 800
Avsetning bomiljøtiltak	23	355 933	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		146 074 318	149 745 486

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		802 267	1 306 102
Skyldige offentlige avgifter	24	22 829	22 759
Påløpte renter		116 544	73 348
Påløpte avdrag		1 755 106	1 760 163
Annen kortsiktig gjeld	25	112 729	116 763
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 809 475	3 279 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		134 676 847	134 978 785

Pantstillelse	26	240 427 800	240 427 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2023
Styret i Tiurleiken Borettslag

Heidi Jægtvik /s/

Trine Lise Haugstad Andersen /s/

Hanne Braathen /s/

Elinor Synnøve Terp /s/

Knut Schøning /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	20 592 698
Basestasjon/antenn	64 033
Strøm elbil	22 000
Bod	9 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	20 688 475

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-3 132
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	20 685 343

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger, vaskeri	137 553
Nettinnbetalinger	898
Nøkler	19 650
Skilt	900
Utleie	35 450
Ny ytterdør	15 000
SUM ANDRE INNTEKTER	209 451

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-100 805
Overtid	-3 947
Påløpte feriepenge	-12 654
Arbeidsgiveravgift	-91 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-208 816

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 387 400. I tillegg har styret fått dekket dekket mat for kr 1 271, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-4 375
OBOS Prosjekt AS	-40 972
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 365
SUM KONSULENTHONORAR	-80 712

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS (restbeløp fra i fjor)	-37 500
Hovedentreprenør I - Sans Bygg AS (restbeløp fra i fjor)	-100 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-137 500
Drift/vedlikehold bygninger	-233 454
Drift/vedlikehold elektro	-269 741
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-249 320
Drift/vedlikehold heisanlegg	-901 237
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 189
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-29 645
Kostnader leiligheter, lokaler	-14 832
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 353
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 918 270

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

NOTE: 9**JUBILEUMSPROSJEKT**

Plakett	-6 000
Blomster	-2 855
Telt	-24 387
Romsås Janitsjar	-7 000
Klovneartist	-6 500
Mat	-11 399
Kontorrekvisita	-620
Konsulenthonorar OBOS	-13 200
SUM JUBILEUMSPROSJEKT	-71 961

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 652 958
Renovasjonsavgift	-774 543
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 427 501

NOTE: 11**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Andre anlegg	-2 493 108
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-2 493 108
SUM ANDRE ANLEGG	-2 493 108

ANDEL I FELLESANLEGG

Selskapet er medlem i Romsås Vaktmestersentral SA og medlemsandelen utgjør 13,09%. Selskapets medlemskontingent til vaktmestersentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "Andre anlegg".

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-214 281
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 669
Driftsmateriell	-29 422
Vakthold	-264 638
Renhold ved firmaer	-17 759
Andre fremmede tjenester	-20 013
Kontor- og datarekvisita	-8 361
Trykksaker	-25 498
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-890
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 544
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 271
Andre kontorkostnader	-19 039
Telefon, annet	-4 509
Porto	-720
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 458
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 797
Bank- og kortgebyr	-4 943
Velferdskostnader	-54 356
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-694 167

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 778
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 843
Andre renteinntekter	6
SUM FINANSINNTEKTER	4 627

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-143 914
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-11 857
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-720 377
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 310 715
Renter på leverandørgjeld	-211
SUM FINANSKOSTNADER	-3 187 074

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973	31 538 000
Tilgang 2002	97 984 149
SUM BYGNINGER	129 522 149

Tomten ble kjøpt i 1983. Gnr.96/bnr.61 og 63.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**PROSJEKT LEKEPLASS**

Konsulenthonorar OBOS	13 200
Entreprenør COMTRADER AS	347 093
SUM PROSJEKT LEKEPLASS	360 293

NOTE: 17**PROSJEKT KIRSEBÆRHAGE**

Konsulenthonorar OBOS	13 200
Entreprenør Anleggsgartner Morten Borger AS	111 875
Utlegg	240
SUM PROSJEKT KIRSEBÆRHAGE	125 315

NOTE: 18**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2014	70 926	
Avskrevet tidligere	-70 925	1
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	21 886	
Avskrevet tidligere	-21 885	1
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2007	24 688	
Avskrevet tidligere	-24 687	1
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2015	30 750	
Avskrevet tidligere	-30 749	

			1
Plenklipper			
Tilgang 2018	77 000		
Avskrevet tidligere	-61 600		
Avskrevet i år	-15 399		
			1
Snøfreser			
Tilgang 2012	30 000		
Avskrevet tidligere	-29 999		
			1
Bom			
Kostpris	201 334		
Avskrevet tidligere	-201 333		
			1
Garasjeanlegg			
Kostpris	385 000		
		385 000	
Lekeplass			
Tilgang 2016	645 453		
Avskrevet tidligere	-387 470		
Avskrevet i år	-64 645		
		193 338	
Parkantehus			
Kostpris	123 000		
		123 000	
Varmepumpe			
Tilgang 2013	67 771		
Avskrevet tidligere	-67 770		
Velhus			
Kostpris	120 000		
		120 000	
Ladebokser elbil			
Tilgang 2018	142 000		
Avskrevet tidligere	-141 999		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		821 347	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-80 044	
NOTE: 19			
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			
Honorar til Trond Vatne		9 415	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		9 415	

NOTE: 20**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken Utbedringslån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-52 000 000	
Nedbetalt tidligere	38 767 890	
Nedbetalt i år	3 245 962	
		-9 986 148

Husbanken Utbedringslån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 917 034	
Nedbetalt i år	265 671	
		-817 295

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2019	-32 387 037	
Nedbetalt tidligere	1 499 427	
Nedbetalt i år	515 468	
		-30 372 142

OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2021	-98 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-98 000 000

-139 175

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

585

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller

investeringer.

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-BANKEN AS	Første avdrag er 30/03-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2026	
13, 14, 15, 16, 17, 18		200
31, 32, 33, 34, 35, 36		200
37, 38, 39, 40, 41, 42		200
43, 44		200
1, 2, 3, 4, 5, 6		250
7, 8, 9, 10, 11, 12		250
19, 20, 21, 22, 23, 24		250
25, 26, 27, 28, 29, 30		250
105, 106, 107, 108, 109, 110		250
111, 112, 119, 120, 121, 122		250
123, 124		250
1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010		350
1011, 1012, 1019, 1020, 1021, 1022		350
1023, 1024, 2005, 2006, 2007, 2008		350
2009, 2010, 2011, 2012, 2019, 2020		350
2021, 2022, 2023, 2024, 3005, 3006		350
3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012		350
3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024		350
4005, 4006, 4007, 4008, 4009, 4010		350
4011, 4012, 4019, 4020, 4021, 4022		350
4023, 4024, 5007, 5008, 5023, 5024		350
6007, 6008, 6023, 6024, 7007, 7008		350
7023, 7024		350
1001, 1002, 1003, 1004, 1013, 1014		400
1015, 1016, 1017, 1018, 1025, 1026		400
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032		400
1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038		400
1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044		400
2001, 2002, 2003, 2004, 2013, 2014		400
2015, 2016, 2017, 2018, 2025, 2026		400
2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032		400
2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038		400
2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044		400
3001, 3002, 3003, 3004, 3013, 3014		400
3015, 3016, 3017, 3018, 3025, 3026		400
3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032		400
3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038		400
3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044		400
4001, 4002, 4003, 4004, 4013, 4014		400

4015, 4016, 4017, 4018, 4025, 4026	400
4027, 4028, 4029, 4030, 4031, 4032	400
4033, 4034, 4035, 4036, 4037, 4038	400
4039, 4040, 4041, 4042, 4043, 4044	400
5001, 5002, 5003, 5004, 5013, 5014	400
5015, 5016, 5017, 5018, 5025, 5026	400
5035, 5036, 5037, 5038, 5039, 5040	400
5041, 5042, 5043, 5044, 6001, 6002	400
6003, 6004, 6013, 6014, 6015, 6016	400
6017, 6018, 6025, 6026, 6027, 6028	400
6031, 6032, 6033, 6034, 6035, 6036	400
6037, 6038, 6039, 6040, 6041, 6042	400
6043, 6044, 7003, 7004, 7013, 7014	400
7015, 7016, 7027, 7028, 7033, 7034	400
7035, 7036, 7039, 7040, 7041, 7042	400
8003, 8004, 8015, 8016, 8027, 8028	400
8033, 8034, 8035, 8036, 8039, 8040	400
8041, 8042	400

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-6 502 000
Økt 2003	-40 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-6 542 800

NOTE: 23**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-355 933
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-355 933

NOTE: 24**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 780
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 049
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-22 829

NOTE: 25**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-12 654
Andre honorar - avsatt til senere utbetaling	-100 000
Gebyrer	-75
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-112 729

NOTE: 26**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 542 800
Pantelån	139 175 585
Påløpte avdrag	1 755 106
TOTALT	147 473 491

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	129 522 149
Tomt	1 066 677
TOTALT	130 588 826

NOTE: 27**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnadene fra 01.02.23, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3087500. 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.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Parkering

Alle leiligheter, unntatt 44 leiligheter i underetasje, har parkeringsplass i felles parkeringshus. Vi har samarbeid med Oslo Parkeringsservice som tar seg av feilparkerte biler etc. på gjesteparkering og handikaplasser. Oslo Parkeringsservice følger også opp El-bil ladeplasser, i tråd med styrets vedtak om at biler som ikke er koblet til lader kan bøtelegges.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Uteområde	Etablert lekeplass på nedre tun Laget platting og planert i forhold til krisebær/morell hage Kartlagt og inngått avtale om infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget (oppstart febr. 2023)
2021 - 2021	Uteområdet VVS rehab. Kjeller	Gjerde foran Tiurstua og ned mot parkeringsplassene på plass Startet opp parsell/kjøkkenhage med grønnsaker og bærbusker Sommerhjelp begynt å rydde i buskas mellom gjesteparkering og Romsås ring Fått i stand varmekabler stikkveien mellom 16-18 Avsluttet rør og baderomsrehabilitering

		Istandsatt kjellerlokaler i nr 21 (vannlekkasje)
2020 - 2021	Tiurstua	Tiurstua malt, el arbeid og lysbryter flyttet til inngangsdør
2020 - 2021	Malt murer og beiset treverk	Malt alle murer i inngangspartier og v/Tiurstua Beiset alt treverk i inngangspartier og gjerder
2020 - 2021	Oppgradert noe uteområde	Tilrettelagt for parsell v/gavl rkb 21 Plantet hekk fra nr 1 og ned til gangbrua Plantet epletrær Ryddet i planter/busker ved gavl i nr 19 (trapp mellom øvre og nedre tun) Fjernet trær bl. a ved nr 13
2020 - 2021	Tilrettelagt for parsell	
2020 - 2021	Rehabilitering av rør og våtrom	
2019 - 2019	VVS-/våtrom, uteområder	VVS-/våtromsrehabilitering startet opp. Gravd opp bed utenfor rkb 24, skiftet jord og plantet nytt. Taklamper inngangspartiet byttet ut. Fjernet gjerde foran Tiurstua v/bom.
2018 - 2018	Individuell strømmåling, utomhus	Skiftet alle strømmålere for overgang til individuell måling (strøm). Byttet ut murene ved Ravnkollbakken 9 og 21/19. Ladestolper til el-biler etablert og satt i drift. Ny betalingsordning (bankkort) installert på hovedbom ved Tiurstua. Dreneringsarbeider utført ved gavl i nr 25.
2017 - 2017	Eltavler, uteområder	De siste eltavlene ble skiftet ut. Ny åpningsmekanisme for veibom. Plantet nye trær. Lagt nye granittfliser utenfor alle oppgangene.
2016 - 2016	Yttertak, lekeplass, HMS	Skiftet yttertak i nr. 12, 14 og 16 Ny lekeplass på øvre tun og en i den lille skogen. Skiftet brannslukningsapparater i alle boliger. Brannskap i alle etasjer i garasjen.
2015 - 2015	Veibommer, uteområder og yttertak.	Oppgradert sikringsskap i Vaktmesterboden. Lagt opp lys ved rundkjøringen som lyser opp Tiuren. Skiftet takvifter i Ravnkollbakken 1-3-5-7-11-13-15-17-19. Skiftet ut innkjøringsbom v/Tiurstua og bom ved Ravnkollbakken 24-25. Oppgradert uteområdet. Det er satt opp nye benker og bord. Det er satt opp et lite bord som er tiltenkt små barn ved sandkassa på

		<p>øvre tun. Sandkassa på nedre tun er fjernet og det er lagt ny asfalt der. Det er bygd opp ny mur i granitt ved blomsterbedene ved Ravnkollbakken 24 og 25.</p> <p>Tekket om taket på Ravnkollbakken 18-20-22-24.</p>
2014 - 2014	Større vedlikehold av P-hus med mer.	<p>Større vedlikehold av P-hus inkludert ny hovedtavle og el-skap. Lagt opp katodisk beskyttelse for å forhindre videre korrosjon av armeringen. Nye avløpsrør. Drenering rundt P-hus, asfaltering uteområde rundt P-hus. 2 nye avløpsrør. Opprettet 10 el-bil plasser i 1. etg. i P-hus. Ny hovedtavle i Ravnkollbakken 16. Nye takvifter i Ravnkollbakken 2-4-12-14-16. Nytt takbelegg i Ravnkollbakken 1-2-3-4-5-7-9-11-13-15-17-19. Ferdigstilt boder. Installert duegardiner.</p>
2013 - 2013	Større vedlikehold av uteboder, med mer	<p>Større vedlikehold av uteboder inkludert nytt el- anlegg.</p> <p>Skiftet takvifter i nr 16, 18, 20, 22 og 24</p> <p>Skiftet hovedtavler i nr 18 og 24.</p> <p>Varmpumper og nytt gulv i oppholdsrommet i Tiurstua.</p>
2012 - 2012	Taktekking, takvifter, med mer	<p>Skiftet takvifter i Ravnkollbakken 21-23-25</p> <p>Lagt hengeskive på eksisterende gesimsbeslag for å dekke overgangen mellom finer og tegl på soverom-siden og balkong. Skiftet takbelegg på blokk 21-23-25, samt nytt beslag på hele taket. Skiftet dørpumper på alle inngangsdører.</p>
2011 - 2011	Utvendig maling, forprosjekt rehab, m.m.	<p>Pusset og malt sideskiver og tørkeverandaer på alle blokker.</p> <p>Kjerneboret i garasjeleggets 3. og 4. etasje.</p> <p>Forprosjekt rehabilitering uteboder og garasjehus.</p>
2010 - 2010	Oppganger, ballbinge, med mer	<p>Malt alle oppgangene (22 stk). Skiftet ringeknapper ved entredørene. Skiftet 1 stk. takvifte i Ravnkollbakken 22</p> <p>Satt opp ekstra belysning i midtblokka på øvre og nedre tun (i 1. og 2. underetasje) i alt 7 lamper.</p> <p>Ferdigstillelse av koblinger til tørropplegg utenfor oppgangene. Kjøpt inn nye møbler til Tiurstua (sofaer, stoler, puffer og bord). Ballbingen</p>

		fjernet. Ballplass satt i stand og asfaltert. Billettautomaten måtte byttes ut p.g.a. slitasje. Proxll monterte den nye og den er av typen Cale MI 104 for myntinnkast.
2009 - 2009	Sikringsskap, brannvern, Tiurstua mm.	Skiftet innmat i alle sikringsskap. Lagt opp jordings-kabler på kabelbroer i kjellere. Utskifting av brannslukningsapparater. Utskiftning av koblinger til tørropplegg i alle oppganger. Utskifting av hovedstoppekraner/reduksjonsventiler i kjellere. Skiftet ut glatte fliser til sklisikre fliser i inngangspartiene. Beiset vegg hovedbalkong (andelseiere beiset selv). Pumper til takluker Oppussing Tiurstua (byttet kjøkken med hvitevarer) Lagt inn alarm i Tiurstua
2008 - 2008	Låsesystem, varmekabler, el.anlegg heis	Nytt TAG system i inngangsdørene og i garasjeanlegget med nye garasjeåpnere. Lagt varmekabler inn til garasjeanlegget i 2 etg. (sideinngangen). Lagt opp nytt elektrisk anlegg i garasjen 3. og 4. etasje, utbedret i 2.etasje. Reparert display i heisene i Ravnkollbakken 2-3-4-14-15-18-20-22-24, samt satt på plexiglass. Pusset opp styrerom. Kjøpt inn nye møbler.
2007 - 2007	Nytt dørtelefonanlegg	
2006 - 2006	Utskifting av lekeapparater	Kostnad ca. kr 230.000,-
2004 - 2006	Utskifting av heiser	
1998 - 2000	Fasaderehabilitering	Totalkostnad kr 101.692.252,- etter fradrag for tilskudd. Tilskudd Husbanken kr 3.320.000,-.
1995 - 1996	Omfattende dreneringsarbeider utført	

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 052 768	19 552 768	19 553 000	19 553 000
Avgiftspliktige inntekter		1 247 830	788 005	990 000	0
Andre anlegg	12	1 310 405	831 196	2 500 000	2 500 000
Andre inntekter	3	14 944	28 390	10 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		23 625 946	21 200 358	23 053 000	22 068 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 253 824	-15 859 869	-17 018 000	-17 726 000
Styrehonorar	5	-860 890	-927 000	-950 000	-950 000
Avskrivninger	16	-138 346	-177 063	-200 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-21 294	-40 113	-35 000	-35 000
Andre honorarer		-15 500	-68 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-219 835	-214 475	-220 000	-225 500
Konsulenthonorar	7	-46 910	-257 560	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-229 641	-359 795	-165 000	-185 000
Forsikringer		-56 745	-51 805	-120 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-111 421	-102 376	-112 000	-115 500
Parkeringsplasser		0	0	-33 000	0
Kostnader til fordeling	12	-991 704	-763 632	-1 000 000	-1 000 000
Kostnader sameie		-123 000	-94 000	-130 000	-130 000
Energi/fyring	10	-489 535	-238 330	-210 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 428	-3 568	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	11	-3 361 460	-3 154 917	-2 888 500	-3 479 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 924 534	-22 312 503	-23 256 500	-24 641 500
DRIFTSRESULTAT		1 701 413	-1 112 145	-203 500	-2 573 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 380	3 556	5 000	5 000
Finanskostnader	14	-111 169	-100 654	-78 000	-56 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-109 789	-97 098	-73 000	-51 000
Ordinært resultat før skatt		1 591 624	-1 209 243	-276 500	-2 624 500
Skattekostnad	21	-28 119	-32 850	-25 000	0
ÅRSRESULTAT		1 563 505	-1 242 093	-301 500	-2 624 500

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital		0	-1 242 093		
Til opptjent egenkapital		1 563 505	0		

**ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320**

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	392 616	530 962
SUM ANLEGGSMIDLER		5 852 839	5 991 185
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		268	0
Kundefordringer		265 066	278 032
Forskuddsbetalte kostnader		121 567	120 447
Andre kortsiktige fordringer	17	221 930	429 370
Driftskonto OBOS-banken		543 341	128 450
Driftskonto OBOS-banken II		412 661	140 074
Sparekonto OBOS-banken		705 789	23 037
Skattetrekkskonto OBOS-banken		546 355	503 367
Innestående i andre banker		3 695	4 151
SUM OMLØPSMIDLER		2 820 672	1 626 928
SUM EIENDELER		8 673 511	7 618 113
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 265 501	1 701 996
SUM EGENKAPITAL		3 265 501	1 701 996
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 306 646	2 806 596
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 306 646	2 806 596

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		125 895	0
Leverandørgjeld		187 164	241 309
Betalbar skatt	21	28 119	32 850
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	1 291 787	1 281 844
Påløpte renter		323	353
Annen kortsiktig gjeld	20	1 468 075	1 553 164
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 101 363	3 109 520

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**8 673 511 7 618 113**

Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.05.2022
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

0376 Tiurleiken Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A Som leder foreslås:

NAVN: Knut Schøning

Adresse: Ravnkollbakken 1

Epost: knutstai@hotmail.com

B Styremedlemmer som ikke er på valg:

NAVN: Hanne Braathen

Adresse: Ravnkollbakken 3

Epost: hannebtn@gmail.com

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

NAVN: Trond Vatne

Adresse: Ravnkollbakken 12

Epost: trondvatne@gmail.com

Navn: Ellinor Terp

Adresse: Ravnkollbakken 20

Epost: ellinor_ronille@hotmail.com

Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Ioanni Veras

Adresse: Ravnkollbakken 4

Epost: ch.gi.veras@gmail.com

C Som varamedlemmer foreslås:

NAVN: Inger Bøvre

Adresse: Ravnkollbakken 2

Epost: ibvre@getmail.no

NAVN: Kent Hansen

Adresse: Ravnkollbakken 9

Epost: kentare.hansen@gmail.com

NAVN: Trine Lise Haugstad Andersen

Adresse: Ravnkollbakken 9

Epost: trinlise.h.andersen@gmail.com

D Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Knut Schøning

Adresse: Ravnkollbakken 1

Epost: knutstai@hotmail.com

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

NAVN: Trond Vatne

Adresse: Ravnkollbakken 12

Epost: trondvatne@gmail.com

E Som valgkomité foreslås:

NAVN: Egil Hoffsbakken

Adresse: Ravnkollbakken 21

Epost: egil.hoffsbakken@hotmail.com

NAVN: Karin Syversen

Adresse: Ravnkollbakken 20

NAVN: Thorleif Skålerud

Epost: karin.syversen@hotmail.com

Adresse: Rabnkollbakken 25

Epost:

F Trafikkutvalg:

NAVN: Rune Johansen

Adresse: Ravnkollbakken 3

Epost: rhi@rhi.info

NAVN: Arne Evensen

Adresse: Ravnkollbakken 19

Epost:

G Velferdsutvalg

NAVN: Thorleif Skålerud

Adresse: Ravnkollbakken 25

Epost:

NAVN: Egil Hoffsbakken

Adresse: Ravnkollbakken 21

Epost: egil.hoffsbakken@hotmail.com

NAVN: Dan Kildal

Adresse: Ravnkollbakken 9

Epost: dan.kildal@wemail.no

NAVN:

Adresse:

Epost:

I Ungdomsutvalg

NAVN: Elinor Terp

Adresse: Ravnkollbakken 20

Epost: ellinor_ronille@hotmail.com

NAVN: Salihedin Naoum

Adresse: Ravnkollbakken 23

Epost: Sali.naoum@gmail.com

NAVN: Johannes Opstad

Adresse: Ravnkollbakken 2

Epost: joopa002@osloskolen.no

NAVN: Abdiraman Hassan Mohammed

Adresse: Ravnkollbakken 20

Epost: abdirah77@icloud.com

Dato: 28/02-2023

Dato: 28/02-2023

Sign:

Sign:

Karin Syversen

Egil Hoffsbakken

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.04.23

Selskapsnummer: 376 Selskapsnavn: Tiurleiken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.04.2024.

Boligselskap: 376 Tiurleiken Borettslag
Organisasjonsnr: 951.081.728
Andelseier: Awat Hussain
Leieobjektnr: 43
Adresse: Ravnkollbakken 21, 0971 OSLO
Andelsnummer: 43
Borettsinnskudd: kr 11.900,-
Hjemmeside: <http://www.tiurleiken.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

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: If Skadeforsikring - polisenummer 3087500.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 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.
- Eksisterende og nye beboere, inkludert eiendomsmeglere, oppfordres til å holde seg oppdatert via borettslagets side på Vibbo: [Vibbo: Vibbo.no/tiurleiken](http://Vibbo.no/tiurleiken).
- Epost til styret i Tiurleiken Borettslag: styret@tiurleiken.no
- Nøkler/skilt: Nøkler, tag og postkasseskilt kan bestilles og betales på Vibbo. Endring navn på ringeklokke bestilles av vaktmester: narvestad1966@gmail.com
- Vaktmester: Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS). RVS har kontoradresse i Romsås senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, eller e-post: post@romsas.no. Åpningstid mandag til torsdag er kl. 07.00 – 15.30, fredag til 13.00.
- Parkering: Alle leiligheter, unntatt 44 leiligheter i underetasje, har parkeringsplass i felles parkeringshus. Borettslaget bruker Oslo Parkeringsservice for feilparkerte biler etc.
- Andelseiere som disponerer plass i garasjehuset kan bestille ladeboks (Garo) til sin plass fra Enviro Elektro. Pr. 1. september 2023 er prisen 18812 kroner inkludert installasjon. Det tillates ikke andre typer ladebokser.
- Tiurleiken har også seks ladepunkter utendørs.

- Samtlige ladeplasser administreres av Movel, og månedspris er kwh spotpris + 45 kr/mnd.
- Tiurleiken har et pent opparbeidet uteområde bestående av lekeplasser, ballplass, grillplass, grønnsakshage, frukttrær og sitteområder. Vårt indre område er bilfritt. Det betales gebyr for å kjøre inn, og kjøretøy som står lenger enn en halvtime blir bøtelagt. Det er varmekabler i asfalt på gangveier i helninger, slik at disse er isfrie om vinteren.
- Grendehuset Tiurstua: Borettslaget har et utleielokale med plass til 45 gjester. Grendehuset kan leies av andelseierne til ulike arrangement. Se mer om dette på Vibbo.
- Dyrehold: Oppgang 3, 20 og 25 er dyrefrie oppganger på grunn av allergi.
- 19. mai 2003 vedtok generalforsamlingen at kamphunder som pitbullterrier, amerikansk staffordshireterrier (såkalt amstaff) og andre kamphundlignende raser ikke er tillatt, jf. Husordensreglene.
- Med unntak av disse tre oppgangene er det tillatt med dyrehold etter søknad til styret.
- Rør- og våtromsrehabilitering ble slutført oktober 2021. Alle rør ble skiftet og baderom rehabilitert. Felles varmtvann ble etablert med luft til varmepumper. Det er 5 års garanti på arbeidene som er gjort.
- Borettslaget har fellesavtale gjennom Telia inkludert i husleien. Kontakt Telia ved spørsmål/feil om/ved TV og Internett.
- Telia bygger nå fibernett til samtlige leiligheter i vårt Borettslag. Dette skal ferdigstilles høsten 2023.
- Felleskostnader: Felleskostnader øker med 6% fra 01.08.2024. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
- Avdragsfrihet på lån: OBBK01 er avdragsfritt til og med 30.12.2023 og OBOS01 er avdragsfritt til og med 30.12.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS602-11451595	A	5.681.821,-	1 år 9 md.	2		Flyt	4,49%
* HUS603-11451595	A	464.652,-	1 år 9 md.	2		Flyt	4,49%
* OBBK01-98207838756	A	30.372.142,-	30 år 6 md.	12	01.01.2026	Flyt	5,45%
* OBOS01-98207984108	A	98.000.000,-	35 år 11 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS02-98208142593	A	955.651,-	24 år 9 md.	12		Flyt	5,40%

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 3.822,- pr. md.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.052,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
31,-	31,-	10.587,-	4.434,-	238.252,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HUS602-11451595	9.909,-	520,-		
* HUS603-11451595	806,-	43,-		
* OBBK01-98207838756	52.955,-	237,-	01.01.2026	59,-
* OBOS01-98207984108	170.847,-	763,-		
* OBOS02-98208142593	1.662,-	10,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 237.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2024

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.

Avdragsfrihet

Datoen i denne kolonnen viser til datoen for når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen, slik at man har penger til å betale avdraget ved forfall.

Estimert endring i felleskostnader

Det gjøres oppmerksom på at estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se for øvrig egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Tuft tlf.22 89 62 79 ev. pr. e-post: christoffer.tuft@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 det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Knut Schønning Ravnkollbakken 1, 971 OSLO, e-post: knuutstai@hotmail.com.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

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

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o 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)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørskontor).
- o Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- o Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisangivelse. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 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 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen 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.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. 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.**

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

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.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post:

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER FOR TIURLEIKEN BORETTSLAG

Vedtatt av ordinær generalforsamling i Tiurleiken borettslag den 28.04.2011
Sist endret på generalforsamling 24.04.23

1. GENERELT

Det vises til borettslagsloven og vedtektene for Tiurleiken Borettslag, som inneholder overordnede bestemmelser om andelseiernes plikter og ansvar.

Applikasjonen Vibbo og Vibbo.no inneholder nyttig informasjon om borettslaget og er hovedplattform for kommunikasjon mellom beboere og styret.

1-1 Formål

Et borettslag utgjør et felleskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

1-2 Om husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til husstanden. Vesentlig 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 Ferdseil og uteaktiviteter på borettslagets uteområder

Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

Fotballsparking er kun tillatt på ballplassen nedre tun fra kl. 11-21.

Opphold på bodtakene er ikke tillatt. Lek på bodtak skal ikke forekomme, da dette sliter sterkt på pappen, og derved vil påføre oss unødige vedlikeholdsutgifter.

Snøballkasting er ikke tillatt.

All bruk av fyrverkeri på borettslagets område er forbudt.

2-2 Bruk av balkonger og forhager

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Tørring og lufting av tøy skal skje på luftebalkongene, og for underetasjes leiligheter på dertil egnet tørkestativ.

Av hensyn til brannfaren er det ikke tillatt å grille med kull på balkongene og i forhagene. Grilling med gassgrill krever god utlufting med tanke på ev lekket gass. Det er kun tillatt å oppbevare inntil 2 stk 11 kg gassbeholdere pr leilighet. Beholderne skal ikke etterlates på balkonger, boder eller i fellesarealer når grillen ikke er i bruk.

Den enkelte beboer kan ikke gjøre tiltak på balkongene som endrer byggets fasade. Dette vil være slik som å endre fargen på husveggene eller installere lys etc. slik at helheten i fasaden brytes. Dette skal ikke være til hinder for vanlig belysning på balkongene.

Flaggstenger, antenner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Parabolantennener kan bare settes opp inne på balkongene. Ingen del av antennen eller holderen kan stikke utenfor balkongkanten, heller ikke om det bare er mens antennen er i bruk. Dette gjelder både hovedbalkong og luftebalkong.

Gjentatte brudd på denne bestemmelsen er vesentlig mislighold fra andelseiers side, og gir borettslaget hjemmel til å pålegge vedkommende å selge andelen.

2-3 Bruk av innvendige fellesarealer

Inngangsdørene og dører til kjeller skal alltid være låst. Det er forbudt å sette fra seg sportsutstyr, leketøy, barnevogner, med mer i oppgangen. All oppbevaring av søppel eller andre eiendeler i oppgang eller kjellergang er forbudt. Åpen ild i kjellerrom er strengt forbudt. Lek og unødig opphold i kjeller og trappeoppgangen er ikke tillatt.

3. RO

Det skal være ro i leiligheten fra kl.23.00 til kl. 06.00.

- Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl.20.00 – 08.00 og på helligdager. Musikkundevisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke fra naboene over, under og ved siden av.
- Banking og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager og heller ikke før kl.08.00 og etter kl.20.00 på hverdager og før kl.09.00 og etter kl.17.00 på lørdager.
- Ved arbeid i leiligheten som fører til banking og boring over flere dager, skal naboene varsles i god tid om dette.

Beboere i borettslaget er pliktig til å varsle naboene når man skal ha fester som kan forstyrre etter kl.23.00.

4 DYREHOLD

Reglene for dyrehold gjelder dyr i både eierforhold og pensjon. Brudd på disse reglene er å anse som brudd på husordenen, og vil føre til at vedkommende eier blir nektet dyrehold.

Det er ikke tillatt med mer enn to dyr (hund/katt) per leilighet.

Det er ikke tillatt å drive med noen form for oppdrett av dyr.

4-1 Søknadsplikt

Alle former for dyrehold må godkjennes av styret før anskaffelsen. Dette gjelder også hvis beboer skal ha dyr i pensjon. Søknad om dyrehold, eller hvis beboer skal ha dyr i pensjon, skal sendes styret for godkjenning. Behandlingstid for slike søknader er ca. 3 uker.

4-2 Forbud mot enkelte hunderaser

Hunderaser, som pitbullterrier, amerikansk staffordshireterrier (såkalt amstaff) og andre kamphundlignende raser er det ikke tillatt å holde i borettslaget.

4-3 Plikter for eier av dyr

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter.

Dyreholdet skal ikke være til fare eller sjenanse for naboene ved for eksempel bjeffing eller bråk, eller føre til andre ulemper for borettslaget.

Det er forbudt å luften dyr på borettslagets område, og dyreeiere må påse at deres dyr ikke skitner til verken ute eller inne i borettslaget. Det vil i praksis si at dyret bør luftes på andre siden av Romsås Ring (Ravnkollbakken). Ekskrementer dyr etterlater seg på borettslagets område, må fjernes umiddelbart. Den som passer dyret, må ha full kontroll over dyret, og all lufting for øvrig foregår på eiers ansvar. Det er en selvfølge at man ikke lufter dyrene på de andre borettslagenes områder, tilknyttede friområder, på barnehager, eller på skoleområder. Alle hunder og katter skal være merket med eierens adresse og telefonnummer.

4-4 Dyrefrie oppganger

I de oppgangene der det foreligger legeattest for at dyrehold vil føre til helseskade for beboere, er det således ikke tillatt å holde dyr.

Forbudet gjelder følgende oppganger:

- Ravnkollbakken 3 ,

- Ravnkollbakken 20 og
- Ravnkollbakken 25.

4-5 Erstatningsansvar

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4-6 Klage på dyrehold

Ved skriftlige klager over at dyrehold sjenerer naboer, gjennom lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslagets område. Styret skal på forhånd undersøke om en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er saklig begrunnet.

5 SØPPEL OG AVFALL

Innenfor borettslagets eiendom skal søppel, søppelposer, kartonger, møbler osv. settes på anvist plass. Det er beboernes ansvar å kaste søppel i borettslagets søppelboder og søppelkasser. Beboerne skal selv kjøre bort store gjenstander som skal kastes, eller oppbevare gjenstandene hos seg selv til ekstra søppelbil kommer.

5-1 Krav til sortering

Søppel skal sorteres.

- Papir, glass og spesialavfall skal ikke blandes med vanlig husholdningsavfall.
- Glass kastes i særskilte beholdere som er satt opp bak Tiurstua ved bilbrygga.
- Papir og husholdningsavfall kastes i hver sin luke i søppelhusene i samsvar med merkingen.
- Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljet avfall i søppelhusene.
- Det skal ikke settes søppel utenfor søppelhusene.
- Større pappkartonger kastes i pappcontainer satt opp bak Tiurstua ved bilbrygga.

5-2 Spesialavfall

Spesialavfall må leveres på spesialavfallsstasjoner, som finnes på mange bensinstasjoner, for eksempel:

- Olje, maling, lakk, løsemidler, plantevernmidler, andre kjemikalier, væsker og flytende stoffer.
- Brann- eller eksplosjonsfarlige materialer, eksempelvis gassflasker
- Asbestholdige materialer
- Blybatterier
- Bildekk
- Lysstoffrør og pærer

Elektriske og elektroniske produkter av en hver art skal ikke kastes i søppelhusene eller i søppelbilen. Slikt avfall kan leveres i butikker som selger tilsvarende produkter eller til godkjent mottak som kommunen driver. Det samme gjelder dekk.

5-3 Ekstra søppelbil

Det går ekstra søppelbil gjennom borettslaget en gang i måneden. Denne kan brukes til å kaste slikt som kartonger av papp, gamle møbler, rester etter oppussing (trevirke etc.) osv.

Det kan ikke legges spesialavfall i eller våtorganisk avfall som matrester i søppelbilen.

Hvitevarer (kjøleskap, frysere, komfyrer) eller andre større elektriske/elektroniske produkter (TV, PC-skjermer, etc.) kan avhendes i trådkurv som settes opp på baksiden av Tiurstua v/muren samme dag som månedlig søppelbil.

Tidspunkter for søppelbil annonseres på Vibbo og ved oppslag i oppgangene.

5-4 Forsøpling og tilgrising

Forsøpling og tilgrising av borettslagets område vurderes som vesentlig mislighold fra andelseiers side som kan gi borettslaget hjemmel til å pålegge vedkommende å selge andelen.

6. RENHOLD

Renhold av trapper, og heis utføres som innleid tjeneste. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.

7. VENTILASJON OG AVLØP

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Ventilasjonskanaler må ikke stenges, tapes igjen eller lukkes på annen måte enn med standard ventiler. Det kan føre til at andre leiligheter får sterk ventilasjonsstøy, eller trekk og ubalanse i hele ventilasjonen av leiligheten.

MERK

Det er ikke tillatt å koble seg på ventilasjonsanlegget med en ekstra avtrekksvifte eksempelvis beregnet for komfyr. Dette vil påvirke avtrekket i hele oppgangen. Det skal kun brukes kullfilter i avtrekksvifter.

Det er ikke tillatt å lufte ut matlukt gjennom inngangsdøren til leiligheten.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettppapir.

Rensing av sluk tilhører andelseiers vedlikeholdsplikt og bør utføres regelmessig.

8. PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

Kjøring med motorkjøretøy på indre område er generelt ikke tillatt.

8-1 Unntaksbestemmelse

Unntak fra disse bestemmelser gjelder for:

- Tjenestebiler i oppdrag.
- Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon (søknad om dispensasjon sendes styret skriftlig, eventuelle bekreftelser/attester vedlegges).
- Absolutt nødvendig kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetrallene. (Varetraller finnes i parkeringshuset og skal settes på plass etter bruk.)

8-2 Kjøring innenfor bommene

All kjøring innenfor bommene skal skje i gangfart. Offentlige tjenestebiler kan kjøre gjennom bommene ved hjelp av radiosender/bomåpner uten å betale gebyr. Andre kjøretøyer (biler) som passerer bommen, skal betale gebyr, og skal kjøres ut igjen innen 30 minutter. Biler som parkeres ut over dette tidsrom, kan bøtelegges eller bli fjernet på eiers regning og risiko.

Det er strengt forbudt å kjøre og/eller parkere motorsykler eller mopeder på borettslagets indre områder. Motorsykler eller mopeder som etterlates på borettslagets indre område, kan fjernes for eiers regning og risiko.

Sykling og bruk av rulleskøyter eller rullebrett må skje på en slik måte at det ikke er til fare eller sjenanse for andre.

8-3 Parkering

All parkering av kjøretøyer som eies eller disponeres av beboerne, skal skje i parkeringshus eller utenfor borettslagets område. Ordensreglene som er satt opp i parkeringshusene, må følges.

Gjester kan parkere inntil 3 døgn på anviste gjesteplasser. Etter søknad kan styret innvilge forlenget gjesteparkering. Parkeringstillatelsen skal legges synlig i frontruten.

Feilparkering medfører gebyr og borttauing.

8-4 Parkeringsplasser og vaskeplassen

Ved bruk av parkeringsplassene og vaskeplassen, skal det tas hensyn til naboer. Det skal eksempelvis ikke bruke støyende verktøy eller musikk.

8-5 Ladeplasser utendør

Ladeplassende utendørs er kun for kjøretøy som lader. Biler skal fjernes når ladning er fullført.

Biler som står på ladeplasser utendørs uten å lade, vil bli bøtelagt på lik linje som øvrige beboere som parkerer på gjesteparkeringen, jf punkt 8.3.

Gjentagende brudd på denne bestemmelsen, vil medføre fjerning av tilgang til ladeplassene.

9. MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal etterleves på samme måte som husordenens bestemmelser.

Klager til styret i samband med husorden må foregå skriftlig til styret@tiurleiken.no eller ved brev.

Styret i Tiurleiken har åpent styrerom i Tiurstua regelmessig. Dato og tidspunkt for åpent styrerom annonseres på Vibbo og i rundskriv.

Usaklige beskyldninger og trakasering av tillitsvalgte, samt unødig bruk tillitsvalgtes tid, aksepteres ikke.

10. ANDRE BESTEMMELSER

Mislighold, salgspålegg og fravikelse (tidl. Oppsigelse av leieforhold). (se vedtektenes kapittel 7, 7-1 om mislighold, 7-2 pålegg om salg og 7-3 fravikelse.

10-1 Inn- utflytting

Følgende skal leveres til den nye eier av leiligheten:

- Nøkler til sikringskap, garasje, inngangsdør, postkasse og entredør.

Dersom dette utstyret ikke overleveres til ny eier ved fraflytting, vil borettslaget kunne kreve dekning av utgiftene ved bytting av låsesylinder. Det samme gjelder hvis brannslukningsapparat og røykvarslere fjernes fra leiligheten.

10-2 Forsikring

Borettslagets forsikring dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når **skaden meldes til telefon 21 49 24 00 eller vi nettsiden: <https://www.if.no/bedrift/meld-skade>**

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.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

10-3 Vedlikehold

Se vedtektenes kapittel 5, 5-1 andelseierens vedlikeholdsplikt, 5-2 borettslagets vedlikeholdsplikt og 5-3 utbedringsansvar og erstatning.

Vegger på balkonger må ikke males i annen farge enn den opprinnelige. Hvis det er behov for maling, må andelseieren først skaffe seg styrets tillatelse. Styret vil dessuten skaffe andelseieren maling i riktig farge og kvalitet.

10-4 Navneskilter og forandring på ringeklokke

Skiltene og forandring på ringeklokke kan bestilles på styrerommet i åpningstiden, eller per mail.

Mailadresse: styret@tiurleiken.no

10-5 Kabelanlegget

Ved feil på kabelanlegget for bredbånd, radio og TV, ring leverandøren.

10-6 Brannsikkerhet

Nødutgangene på luftebalkongene må ikke blokkeres. Disse befinner seg i leiligheter med like nummer (de som ligger til høyre i oppgangen). Påse at utdelt brannslukningsapparat og røykvarsler virker.

10-7 Utebodene

Andelseierens utebod er eierens ansvar, og skal holdes låst.

10-8 Tiltrådinge for bruk av borettslagets eiendom

Uteområder:

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Enhver bør bidra til å verne anlegget ved bl.a. å be barna følge styrets anvisninger.

Bad, WC, kraner, avløp og vannledninger

Det er i andelseierens egen interesse å behandle boligens innredning forsiktig. Tøm ikke fett eller kaffegrut i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med oppløsningsmiddel for å hindre tilstopping av avløpsrør. Steng av vannet når du reiser bort. Stoppekraner finnes i teknisk skap på bad. Det er også installert automatisk stoppekran (waterguard), som kobler ut vannet ved fuktighet på kjøkkenet.

Spesielt om ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i leilighetene. Det vil si at det er en vifte på taket for hver oppgang. Denne viften går 24 timer i døgnet. Mesteparten av tiden går den på halv hastighet, men i en periode om morgenen og ved middagstider går den for fullt. Det er avtrekksventiler i kjøkken og bad i alle leiligheter.

For at viften skal kunne suge ut luft, er den avhengig av at det kommer ny luft inn i leilighetene, og at dette skjer gjennom spalteventiler i alle vinduene. Disse må være åpne, for hvis de stenges så stiger luftfuktigheten meget raskt og det oppstår fuktighets-/muggskader i leiligheten. Slike skader på leiligheten som følge av feil bruk av ventilasjonsanlegget er derfor beboerens eget ansvar. Hvis du har mistanke om at viften er ute av drift, kan du holde et papirark foran ventilen. Hvis arket suges fast, er det sannsynligvis ikke noe feil på viften. Hvis arket ikke suges fast, ta da kontakt med styret slik at vi kan få meldt fra om feilen.

Spesielt i 2-roms leilighetene må man være oppmerksom på dette med fuktighet. Disse leilighetene har vindu bare på en side og får derfor ingen naturlig gjennomtrekk.

Vedtekter

for Tiurleiken borettslag org nr 951081728.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 22. mai 2006. Sist endret av ordinær generalforsamling 28.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tiurleiken 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) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

(7) Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde ha hatt kjennskap til dette.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, som OBOS utpeker, forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i OBOS 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 pkt 3-1, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

(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 fastsetter 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 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 inntil to år 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 ha 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 at andelseier dekker kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk, se pkt. 6-1 (3).

(7) Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre og ikke selv bor i den, skal informere styret om hvor og hvordan han/hun kan kontaktes.

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 parabol- og TV-antenner, markiser mv. må bare foretas i samsvar med retningslinjer som generalforsamlingen fastsetter.

4-4 Eksklusiv bruksrett til forhager

(1) Andelseiere med boliger på bakkeplan, inngår skriftlig avtale med borettslaget om eksklusiv bruksrett til forhager, som er i direkte tilknytning til boligen, i en tidsbestemt periode på inntil 30 år. Avtalen følger andelen ved eierskifte.

(2) Ved inngått avtale om eksklusiv bruksrett, aksepterer andelseier følgende:

- Det er ikke anledning å ha beplantning/gjerde/skjerming høyere enn 180 cm
- Forhagen skal ikke benyttes til lufting av dyr, ref. husordensreglene 4-3 Plikter for eier av dyr.
- Andelseier har ansvar for at dyr ikke oppholder i forhagene alene, og at oppholdet ikke er til fare eller sjenanse for naboene ved for eksempel bjeffing eller bråk, eller føre til ubehag eller ulemper for forbipasserende.
- Andelseier har ansvar for at bruk av forhagene ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere
- Etter søknad til styret kan andelseier selv bekoste og legge plutting på området bruksretten gjelder for. Det er andelseiers ansvar å sørge for at en slik plutting holder en standard som ikke medfører risiko for skader eller andre uønskede hendelser.
- Andelseier har ansvar for vedlikehold av beplantning/gjerde/skjerming, plen osv., samt kostnadene ved vedlikeholdet.
- Mating av dyr skal ikke forekomme.

(3) Dersom andelseier ikke vedlikeholder forhagen i samsvar med andre ledd, og mangelfullt vedlikehold kan medføre skade eller ødeleggelse av eiendommen, kan styret, etter varsel til andelseier, beslutte å istandsette forhagen. I slike tilfeller vil styret, på vegne av borettslaget, kreve andelseier for å medgåtte kostnader.

(4) Dersom andelseier ikke innretter bruken av forhagen i samsvar med andre ledd og Husordensreglene, vil styret vurdere å trekke tilbake bruksrett.

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, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, entredør og innvendige dører med karm. (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 oppgangen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har vedlikeholdsplikt av markiser og duegardiner, med mindre behovet for vedlikehold skyldes mislighold fra andelseiers side. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjoner og utskifting.

(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. Styret 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 2 til 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

(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. Alle varamedlemmene innkalles vanligvis til styremøtene og har tale- og forslagsrett. 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 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 lagt fram. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, må styret ha mottatt 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 lagt fram 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, og at det velges to andelseiere til å undertegne protokollen.

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 pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er lagt fram 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.

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.

12. Forbud mot kommersiell salgsvirksomhet

Det er ikke tillatt å drive kommersiell salgsvirksomhet på indre område, jf.

Innenfor bommene. Brudd på denne bestemmelse medfører bortvisning.
Styret kan dispensere fra denne bestemmelsen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Tiurleiken Borettslag

Organisasjonsnummer: 951081728

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. januar kl. 18:00 til 27. januar kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 74.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten ekstraordinær generalforsamling er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **67**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Lukaz Kacprzyk og Jan-Tore Larsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **63**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **9**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av valgkomité

Valgkomitéen velges frem til ordinær generalforsamling våren 2022.

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Egil Hoffsbakken (61 stemmer)

Thorleif Skålerud (53 stemmer)

Karin Syversen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Egil Hoffsbakken
Thorleif Skålerud
Karin Syversen



Protokoll fra ordinær generalforsamling i Tiurleiken Borettslag

Møtedato: 24.04.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Tiurleiken Skole

Til stede: 67 andelseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 73 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Christoffer Tuft.

Møtet ble åpnet av Heidi Jægtvik.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Arild Rebbeng foreslått.

Vedtak: Valgt

2. 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: Vedtatt

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

Som fører av protokoll ble Christoffer Tuft foreslått. Som protokollvitne ble

Yassin Jal Senghore og Egil Hoffsbakken foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Vedtatt

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 405 000.

Vedtak: Vedtatt

7. Fastsettelse av andre honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 25 000.

Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

8. Gratis passeringer gjennom bommen

Saksframstilling:

Forslag om at beboere som blir hentet for behandling gjennom pasientreiser bør få gratis passeringer gjennom bommen.

Det kan være snakk om 4-5 reiser i løpet av uken, den årlige kostnaden kan bli opptil 8320kr og dermed stor økonomisk belastning for beboeren.

Forslag til vedtak:

Beboere som blir hentet for behandling gjennom pasientreiser bør få gratis passeringer gjennom bommen.

Vedtak: Ikke vedtatt

9. Tiurstua - Utleie

Saksframstilling:

Tiurstua ble innredet på dugnad i 1985. Den skulle være beboernes storstue, en utvidelse av egen leilighet der man kunne ha større selskaper enn det var plass til i egen leilighet. Tanken var at siden dette var felles bygget og eid, skulle det være tilnærmet gratis å leie lokalet til arrangementer man gjerne ville hatt hjemme, men ikke hadde plass til.

Nåværende regler for utleie har snudd opp ned på disse prinsippene. Det koster kr. 800,- på hverdager og kr. 2.300,- i helgene i leie stua. I tillegg må man leie hele helgen, selv om det "bare" gjelder en barnebursdag fra kl. 1500-1700 en søndag.

Reglen om leie gjennom hele helgen, samt at stua er stengt i skolens ferier, gjør at den bare kan leies ut i underkant av førti dager dager (fredag eller lørdag) i løpet av året. Det begrenser tilgangen vesentlig, også fordi ikke alle måneder er like attraktive.

Skal driften av Tiurstua gå med underskudd? Hvis det var et lokale til offentlig utleie, hadde det vært rimelig med ett overskudd. Nå er det et fellesgode på linje med snømåking, oppvarmede gangveier, søppeltømming og ekstra søppelbil hver måned. Tiurstua er vår felles arv, vår felles storstue.

Forslag til vedtak:

Utleireglene for Tiurstua endres slik at man kan leie enkeltdager også i helgene. Man betaler kr. 1000,- for leie helgen og kr. 800,- i ukedagene. Leier man to etterfølgende dager i helgen, er leien kr. 1.300,- Leien kan justeres etter konsumprisindeksen.

Vedtak: Vedtatt

10. Informasjonskanaler til beboerne

Saksframstilling:

Det er naturlig at informasjon til beboerne fortrinnsvis skjer digitalt, men det må tas hensyn til dem som ikke er på nett.

Kun 3 prosent av innbyggerne oppgir at de ikke bruker internett og smarttelefon, PC eller nettbrett. Dette utgjør ca. 130.000 personer. I hovedsak består denne gruppen av seniorer, personer utenfor arbeidsstyrken og personer med utdanning på grunnskolenivå eller lavere. Det er også i disse gruppene vi finner flest personer med svake grunnleggende digitale ferdigheter. Andel som ikke bruker digitale verktøy er størst blant de over 80 år, hvor ca. 30 prosent oppgir at de ikke bruker internett eller noen digitale verktøy. (Kilde: Digital hele livet. Distrikts- og digitaliseringsdepartementet).

Forslag til vedtak:

Det settes inn et nytt pkt. 4) i vedtektenes pkt. 8.2: Styret holder beboerne informert ved å bruke nettbaserte løsninger. Alt som legges ut på nettet, skal også informeres om i skriftlig form, enten ved rundskriv eller ved oppslag i oppgangene.

Vedtak: Ikke vedtatt.

11. Endring av husordensreglene

Saksframstilling:

Forslag fra styret til Generalforsamlingen om endringer i husordensregler.

Noen av punktene i våre husordensregler er ikke oppdaterte og relevante.

Styret foreslår følgende endringer og ber forsamlingen tilslutte seg disse.

1 Generelt:

Dagens tekst:

Borettslagets hjemmeside www.tiurleiken.no inneholder rundskriv og andre praktiske opplysninger.

Ny tekst:

Applikasjonen Vibbo og Vibbo.no inneholder nyttig informasjon om borettslaget og er hovedplattform for kommunikasjon mellom beboere og styret.

4 Dyrehold

Dyreutvalget har det praktiske ansvaret for at reglene for dyrehold etterleves.

Setningen foreslås fjernet – vi har ikke dyreutvalg.

5-1 Krav til sortering

Dagens tekst:

Glass kastes i særskilte beholdere som er satt opp utenfor Romsås Senter

Ny tekst:

Glass kastes i særskilte beholdere som er satt opp bak Tiurstua ved bilbrygga

Ekstra kulepunkt:

Større pappkartonger kastes i pappcontainer satt opp bak Tiurstua ved bilbrygga

5-3 Ekstra søppelbil

Ekstra tekst:

Tidspunkter for søppelbil annonseres på Vibbo og ved oppslag i oppgangene.

7 Avløp:

Tilleggstekst:

Rensing av sluk tilhører andelseiers vedlikeholdsplikt og bør utføres regelmessig.

9 Meldinger og henvendelser:

Gammel tekst:

Styret i Tiurleiken borettslag har en dag i uken kontortid for andelseiere og andre beboere i styrerommet Ravnkollbakken 16. Oppslag om åpningstiden finnes på www.tiurleiken.no og på oppslagstavler i borettslaget.

Ny tekst:

Styret i Tiurleiken har åpent styrerom i Tiurstua regelmessig. Dato og tidspunkt for åpent styrerom annonseres på Vibbo og i rundskriv.

10-1 Inn-utflytting

· TV-kabel, radiokabel

Kulepunktet foreslås fjernet

10-2 Forsikring:

Gammel tekst:

Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikrings-avdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, e-post forsikring@obos.no

Ny tekst:

Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til telefon 21 49 24 00 eller vi nettsiden:

<https://www.if.no/bedrift/meld-skade>

10-8 Tilrådinger for bruk av borettslagets eiendom

Gammel tekst:

Stoppekraner finnes på vaskerom i 3 og 4 roms leilighetene, og på bad og i skap på kjøkken i 2-roms leilighetene. Det er skiftet stoppekraner i leilighetene, slik at stoppekranen er en liten hendel som skal dreies ¼ omdreining.

Ny tekst:

Stoppekraner finnes i teknisk skap på bad. Det er også installert automatisk stoppekran (waterguard), som kobler ut vannet ved fuktighet på kjøkkenet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tilslutter seg styrets forslag til endringer i husordensregler

Vedtak: Vedtatt

12. Tidsstyrt/behovsstyrt belysning

Saksframstilling:

Styret må utrede muligheter for tidsstyrt/behovsstyrt belysning i oppgangene og i fellesarealene. Det er totalt uakseptabelt at lyset i oppgangene er 24/7 og at lyset i fellesarealene er på midt på lyse dagen. Med dagens strømpriser, er det uakseptabelt for beboerne.

Dette har blitt innført i flere av BRL på Romsås og er normen overalt i Oslo, Norge og verden.

Forslag til vedtak:

Styret må utrede muligheter for tidsstyrt/behovsstyrt belysning i oppgangene og i fellesarealene.

Vedtak: Vedtatt

13. Gjennomføring av generalforsamlingen

Saksframstilling:

Forslag til vedtak:

Det settes inn et nytt pkt. 9-3, 4) i vedtektene: Generalforsamlingen holdes som fysisk møte, med mindre annen møteform blir pålagt av myndighetene.

Vedtak: Forslaget ble trukket.

Protokolltilførsel: Det kom inn ett nytt forslag fra Trond Vatne, som ikke gjelder endring av vedtektene. Forslaget ble avvist av møteleder.

14. Elektrisk døråpner og døråpnerknapp

Saksframstilling:

For å sikre universell utforming bør alle oppganger få installert elektrisk døråpner på inngangsdøren inn til oppgangen. Det bør plasseres en døråpnerknapp (betjeningsknapp) lett synlig og tilgjengelig på innsiden. Dette vil komme til nytte for alle beboere, enten man er eldre, yngre, triller barnevogn, har ulike funksjonsvariasjoner, eller f.eks. har mye å bære på.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å sørge for at dørene inn til alle oppganger er utstyrt med elektriske døråpnere med døråpnerknapper lett tilgjengelig på innsiden.

Vedtak: Ikke vedtatt

15. Bytte av revisor

Saksframstilling:

Tiurleiken borettslag har hatt Price Waterhouse Coopers som revisor i flere tiår. Det er sunt og normalt å rullere på revisorselskap. I større selskaper er det et lovkrav.

Forslag til vedtak:

Bytte av revisorselskap til BDO vedtas

Vedtak: Vedtatt

16. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Knut Schøning foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Ellinor Terp foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Trond Vatne foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Ioanni Veras foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Inger Bøvre foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Kent Hansen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Trine Lise Haugstad Andersen foreslått.

Benkeforslag: Heidi Jægtvik foreslås mot Trine Lise Haugstad Andersen

Vedtak: Inger Bøvre og Kent Hansen ble valgt. Trine Lise Haugstad Andersen ble valgt med 42 stemmer mot Heidi Jægtvik med 30 stemmer.

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Knut Schøning

Varadelegert Trond Vatne

Vedtak: Valgt.

18. Valgkomité

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Egil Hoffsbakken

Karin Syversen

Thorleif Skålerud

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

19. Underutvalg

Trafikkutvalg: Arne Evensen, RuneJohansen

Velferdsutvalg: Dan Kildal, Egil Hoffsbakken, Thorleif Skålerud

Ungdomsutvalg: Abdiraman Hassan Mohammed, Elinor Terp, Johannes Opstad,

Salihedin Naoum

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 20:00. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Arild Rebbeng /s/

Fører av protokollen

Navn: Christoffer Tuft /s/

Protokollvitne 1

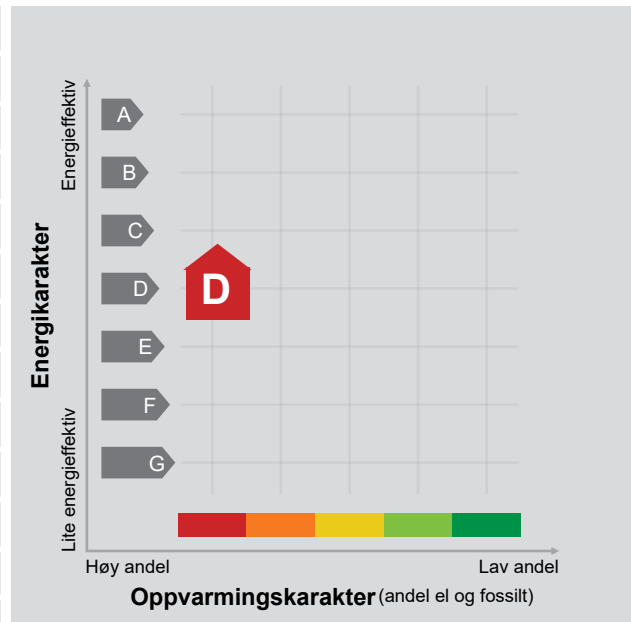
Navn: Yassin Jal Senghore /s/

Protokollvitne 2

Navn: Egil Hoffsbakken /s/

ENERGIATTEST

Adresse	Ravnkollbakken 21
Postnummer	0971
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	61
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81534446
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	18be0806-e612-43dc-a48e-1a8b6ac4c3b6
Dato	11.04.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ KRISTOFFER EINAR HANSEN



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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	1972
Bygningsmateriale:	
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ravnkollbakken 21
Postnummer: 0971
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: U0102
Dato: 11.04.2024 12:38:02
Energimerkenummer: 18be0806-e612-43dc-a48e-1a8b6ac4c3b6

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 96
Bruksnummer: 61
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81534446

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	9 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	45 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	45 m ²
Totalt BRA	45 m ²
Oppvarmet luftvolum	107 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,30 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	221,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

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)	0,55
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
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
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige 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	28.11.2022

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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	106,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	175,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 645 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	171,02 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 890 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	171,02 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 645 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	7 645 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 645 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	88,1 %
--------------------------------------	--------

TIURLEIKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951 081 728 Andelsnummer: 43

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/168862-1/201 **HJEMMEL TIL ANDEL**
18.10.2010 VEDERLAG: NOK 1 325 000
 HUSSAIN AWAT
 F.NR: 010858

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2022/758060-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
08.07.2022 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2010/168862-1/201
 GJELDER: HUSSAIN AWAT
 F.NR: 010858
 TINGRETT: OSLO TINGRETT
 SAKSNR: 22-075497TVA-TOSL/08
 Saksøkt: Jon Alexander Neder
 F.dato : 03.02.1990
 Saksøkt: Diana Maria Neder
 F.dato: 18.07.1993

2022/758118-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
08.07.2022 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2010/168862-1/201
 GJELDER: HUSSAIN AWAT
 F.NR: 010858
 TINGRETT: OSLO TINGRETT
 SAKSNR: 22-064894TVA-TOSL/08
 Saksøkt: Diana Maria Neder
 F.dat: 18.07.1993
 Saksøkt: Jon Alexander Neder
 F.dato: 03.02.1990

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2012/194602-1/201 URÅDIGHET

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

2012/194602-1/201 **URÅDIGHET**
31.10.2012 RETTIGHETSHAVER: NEDER JON ALEXANDER
 F.NR: 030290
 Borettslagsandelen kan ikke rådes over uten samtykke fra
 rettighetshaver

2020/1960321-1/200 **PANTEDOKUMENT**
08.01.2020 21.00 BELØP: NOK 2 190 000
 PANTHAVER: OSLO KOMMUNE
 ORG.NR: 958 935 420

Rettigheter

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/418431-1/201 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**
14.12.2006

TIURLEIKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951 081 728 Andelsnummer: 43

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

BUD PÅ EIENDOM / LEILIGHET

Undertegnede Fnr./Org.nr.

Adresse:.....

Tlf. Arbeid Tlf. Privat

avgir herved bud på eiendommen/leiligheten:

..... i Oslo kommune

Pris kr skriver kroner

+ vanlige omkostninger (tinglysningsomkostninger, dokumentavgift m.m.)

Kontant/egenkapital kr

Lån kr

kr.....

Kontaktperson finansiering:

Overtagelse normalt 3 mnd etter bud, spør medhjelper

Budet er bindende til: (minst 6 uker frem i tid)

Eventuelle andre betingelser

Det er påkrevd med legitimasjonskontroll ved budgivning. Jeg er kjent med at budet kan avvises dersom jeg ikke oversender kopi av ID.

Jeg gir ved signatur på dette budskjemaet medhjelperen/ megleren fullmakt til å begjære utstedt skjøte og om at signert skjøte returneres medhjelperen, jf tvfl § 11-33.

Legg ID her

Jeg ønsker/ønsker ikke å bli underrettet om høyere bud. Jeg er kjent med at jeg ikke har krav på å bli underrettet om høyere bud.

Oslo, den Signatur:.....

NB! BUDET ER BINDENDE NÅR DET ER MOTTATT AV MEGLEREN, BEGGE PARTER ER BUNDET NÅR DET ER STADFESTET AV OSLO BYFOGDEMBETE.



For ytterligere informasjon

Kontakt oss

Marius A. Rød
Partner | Advokat

mar@raederbing.no

901 02 309

www.raederbing.no

Advokatfirmaet Raeder Bing AS,
Dronning Eufemias gate 11, 0191 Oslo, Norway,
+47 23 27 27 00
post@raederbing.no

RÆDER
BING