

SALGSOPPGAVE

Kalbakken

Kalbakkveien 13C, 0953 Oslo

**Pen 4-roms andelsleilighet med stor sørvest-vendt balkong. Varmtvann og fyring
inkludert i fellesutgiftene**

Verditakst kr 3.800.000



Advokat

Fredrik Sollie

MNA

Adresse:
Nydalsveien 15
0484 Oslo
Org nr. 981744225MVA

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

SALGSOPPGAVE
Kalbakkveien 13C, 0953 Oslo
Andelsnr. 498, Øvre Grorud Borettslag i Oslo

Betegnelse:

Øvre Grorud Borettslag, organisasjonsnr. 955 004 310, andelsnr. 498, i Oslo.

Boligen:

4-roms andelsleilighet i 1. etasje i boligblokk oppført på Kalbakken i 1962. Stor sørvest-vendt balkong med adkomst fra stue. 3 soverom. Soverom tilstøtende kjøkken var opprinnelig kjøkken. Dagens kjøkken tar en større del ut mot stuen enn opprinnelig. Bruksendringen er ikke søknadspliktig så lenge bæring og brannskille ikke er brutt. Hvorvidt disse er brutt, er ikke avklart.

Baderom pusset opp i 2017/2018 iflg eier. Uklart hvilke arbeider som er utført, og dokumentasjon er ikke fremlagt.

Kjøkkeninnredning er ifølge eier fra 2017/2018.

Det gjøres oppmerksom på at innbo og løsøre i boligen ikke medfølger.

Beliggenhet:

Området består hovedsakelig av konsentrert boligbebyggelse og noe småhus - og er godt etablert. Nærhet til skoler, barnehager og flere dagligvare. Kalbakken har godt offentlig transporttilbud via buss, T-bane og tog. Nærmeste holdeplass for buss er Grønlund (ca. 150 m) og Kalbakken T-banestasjon (a. 8 minutters gange). Gode rekreasjonsmuligheter i området. Gangavstand Grorud IL's idrettsanlegg.

Hjemmelshaver:

Zeinab Saad Al-Marid og Alaa Abed Naji Al-Zeyadi

Tilstandsrapport og takst:

Utført av: BNAnalyse AS v/ takstingeniør Andreas Høieggen

Befaringsdato: 27.02.2024, rapportdato: 18.04.2024

Takst og tilstandsrapport følger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i disse dokumentene.

Tinglyste forpliktelser i eiendommen/andelen:

Borettslaget har lovbestemt pant til dekning av utestående beløp for inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Heftelser i eiendomsrett:

1961/6309-1/105 26.05.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1961/6838-1/105 06.06.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1961/11071-1/105 05.09.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Korrekt dok.nr. er ifølge tinglysingsgjenparten :

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.04.2024 17:09 - Sist oppdatert 18.04.2024 17:08
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 92, Bruksnummer 68 i 0301 OSLO kommune

11071/1961.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1962/417-1/105 11.01.1962 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1962/4513-1/105 12.04.1962 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1962/4514-1/105 12.04.1962 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1962/4515-1/105 12.04.1962 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1962/4516-1/105 12.04.1962 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1963/7275-1/105 14.06.1963 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1963/7276-1/105 14.06.1963 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1965/5997-1/105 06.05.1965 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

1965/7399-1/105 02.06.1965 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Med flere bestemmelser

1966/9537-1/105 05.07.1966 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 92 BNR: 75
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1966/10679-6/105 01.08.1966 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 9,456
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE
FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

1970/11164-1/105 30.06.1970 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

1970/13997-1/105 24.08.1970 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

1970/16213-1/105 28.09.1970 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

1970/17508-1/105 16.10.1970	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
1971/7367-1/105 28.04.1971	BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Heftelser i festerett:	
1966/10679-6/105 01.08.1966	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 75 år ÅRLIG AVGIFT NOK 9,456 BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
1967/18033-2/105 16.12.1967	OBLIGASJON GJELDER FESTE Beløp: NOK 5 773 200 Pantthaver: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS LØFNR: 1130170 ANFØRT PRIORITET: TIL ENHVER TID ETTER INNTIL NOK 23.216.900 TIL HUSBANKEN
1991/47321-1/105 12.09.1991	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1988/64862-1
1992/9694-1/105 19.02.1992	** TRANSPORT AV PANTHAVER FRA: NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND AL LØFNR: 1118520 TIL: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS LØFNR: 1130170
1993/16654-1/105 21.04.1993	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/12818-1
1998/70830-1/105 01.12.1998	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1998/70828-1
2002/52741-1/105 15.08.2002	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2002/52740-1
1991/61807-1/105 19.11.1991	ERKLÆRING/AVTALE GJELDER FESTE Kontrakt ang.nettstasjon nr.677 hvorved Oslo Lysverker har rett til å føre kabler/ledninger ut fra stasjonen til andre konsumenter, best. om rett til adgang m.v.
2002/52740-1/105 15.08.2002	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE Beløp: NOK 77 100 000 Pantthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG LØFNR: 7256745 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Borettslaget:

Borettslaget består av 544 andelsleiligheter, samt 2 tjenesteleiligheter. Øvre Grorud Borettslag har 3 ansatte – 1 driftsleder og 2 vaktmestre.

Telenor er borettslagets leverandør av bredbånds- og TV-tjenester.

Boligen:

- 68 kvm internt bruksareal (BRA-i)
- 0 kvm eksternt bruksareal (BRA-e)
- 0 kvm innglasset balkong (BRA-b)
- 6 kvm terrasse- og balkongareal (TBA)
- 0 kvm ikke måleverdig areal (ALH)

Arealangivelsen er hentet fra tilstandsrapport.

Parkering:

Mulighet for parkeringsplass / garasje, som tildeles av borettslagets etter søknad og ansiennitet. Borettslaget har anlegg for elbil-lading.

Etasje:

Første etasje

Tomt:

90346 m2 festet tomt. Bortfester: Bane Nor Eiendom AS

Tomten er opparbeidet med adkomst, parkeringsarealer, gangveier, lekeplass, plen og beplantning.

Byggeår og byggemåte:

Byggeår: 1962

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1962. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader av pussede flater og plater. flatt tak antatt tekket med papp/folie (ikke besiktiget).

Utleie og salg:

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Se for øvrig borettslagets vedtekter, bilag 6, og Lov om burettslag §§ 5-5 og 5-6.

Det stilles krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Megler er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Megler har ikke mottatt dokumentasjon på at radonmåling er utført, eller at radonsperre er montert.

Standard:

Se nærmere om tilstandsgrad (TG) i tilstandsrapporten, bilag 1.

Tilbud 2 Vinduer

Bygningen har enkelte nyere malte trevinduer med 2-lags glass. Ukjent år.
Eldre 3-lags vinduer i trerammer datert 1986.

Åpne-/lukkefunksjon kun testet med stikkprøver.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for flere av isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt isoleringsevne må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/utskiftning av gamle vinduer i tiden som kommer.

Tilbud 2 Dører

Slett entrédør fra ukjent år.
Balkongdør med 3-lags glass datert 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for flere av isolerglassvindu (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt isoleringsevne må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilbud 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord belagt med teppe. Rekkverk av metall. Overbygget av overliggende balkong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Dekket er for det meste dekket med teppe, men det som er synlig fremstår med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold må påregnes. Det anbefales ikke teppe over dekke av tre.

Tilbud 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av [stue] registreres det et høydeavvik på ca. [10] mm over hele rommet og ca. [5] mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av [hovedsoverom] registreres det et høydeavvik på ca. [10] mm over hele rommet og ca. [10] mm over 2 meter.

Målinger er gjort på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilbud 2 Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lavt aktsomhetsnivå (kilde: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>)

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svakt fall på gulv fra dusjkabinett mot sluk.
Enkelt dårlige fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet fungerer med disse avvikene.
Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig.
Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. Skader ved bruksendring kan ikke utelukkes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Membran er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. Skader ved bruksendring kan ikke utelukkes.
Innhent dokumentasjon, om mulig.
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og må eventuelt avklares med styret.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da dette er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller muligheten vurdert.

Det ble utført fuktsøk på overflater ved dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken opplyst å være fra 2017/2018. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ikke lekkasjestopper i rommet. Dette anbefales og det kan ha vært utløst krav om dette avhengig av hva som er gjort i forhold til rørarbeider i 2017/2018.

Det registreres ikke komfyrvakt. Dette anbefales og det kan ha vært utløst krav om dette avhengig av hva som er gjort i forhold til EL-arbeider i 2017/2018.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra rommet (krav for å få TG1). Dette er ofte ikke gjennomførbart i eldre bygg og må eventuelt avklares med styret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.

Luke i tak på bad antas å være koblingspunkt/fordelerstokk for vannrør av plast. Luke ble ikke åpnet som følge av fare for skade.

Stoppekran ble ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luke i tak på bad antas å være koblingspunkt/fordelerstokk for vannrør av plast. Luke ble ikke åpnet som følge av fare for skade.

Stoppekran ble ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luke bør åpnes og kontrolleres.

Stoppekran må lokaliseres og funksjonstestes. Finnes det ikke stoppekran i leiligheten bør dette monteres.

Stoppekran i fellesareal bør lokaliseres.

Vannbåren varme

Eldre radiatorer og røropplegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i felles trapperom. Skrusikringer og automatsikringer.

TG3: Berøringsfare i sikringsskap.

TG2: Manglende oppdatert kursfortegnelse.

TG2: Dokumentasjon for anlegget er ikke fremvist.

Merknad: Løs jordingsledning i sluk. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Ukjent

Del av anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ukjent Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon på anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligen elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Ja Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.

Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat 6 Kg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Oppvarming:

Fjernvarme

Energimerking:

F, grønn

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. De private stikkledningene er borettslagets ansvar og risiko.

Takst/pris:

- Salgsverdi: kr. 3.800.000
- Prisantydning: kr. 3.800.000

- And. fellesgjeld: kr. 76.000 pr. 01.04.2024
- And. fellesformue kr. 48.590 pr. 31.12.2023

Utover kjøpesummen betaler kjøper:

- | | |
|--|--------|
| - Tinglysningsgebyr borettsbevis | kr 500 |
| - Tinglysningsgebyr av hvert pantedokument | kr 500 |

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

Totalpris ved salg til prisantydning inkl. Andel fellesgjeld, gebyrer, avgifter og øvrige kostnader pr. dato:

- Kjøpesum kr. 3.800.000
- Andel fellesgjeld kr. 76.000
- Gebyr for hjemmelsoverføring kr. 500
- Gebyr for tinglysing pr. pantedokument kr. 500
- Samlet: Kr. 3.877.000

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

Eierskiftegebyr betales av selger.

Fellesutgifter:

Totale fellesutgifter pr. måned pr. 17.04.2024 kr. 5.298.

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

Lån:

Borettslaget har ifølge forretningsførers brev av 17.04.2024, bilag 2, rentebærende lån som følger:

Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207897965 A		42.690.935,-	21 år 5 md.	12		Flyt	5,70%

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

Sikringsordning:

Nei

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld:

Ikke mulig.

Formuesverdi (år):

- Formuesverdi som primærbolig 2022 kr 1.040.795
- Formuesverdi som sekundærbolig 2022 kr 3.955.021

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

- Andel inntekter kr 484
- Andel utgifter kr 3.870
- Andel fellesgjeld: kr 80.484
- Andel fellesformue kr 48.590

Regulering:

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser, se bilag 3.

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest er en attest fra bygningsmyndighetene som bekrefter at søknadspliktige tiltak er ferdige, og at de er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene. Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for boligblokk fra 1964, samt takoverbygg balkonger fra 1997.

Borettslagets dokumenter:

Vedtekter for borettslaget, husordensregler, årsregnskap mv., se bilag 6,7 og 8.

Forretningsfører:

Forretningsfører er Obos Eiendomsformidling AS, oef@obos.no

Forsikring:

Bygningen er forsikret hos Tryg Forsikring, polisenr. 6607357

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

Dyrehold:

Dyrehold er tillatt på nærmere bestemte vilkår. Se husordensreglene, bilag 7.

Besiktigelse:

Som annonsert på Finn.no.

Forkjøpsrett:

Ingen forkjøpsrett i borettslaget

Godkjenning av ny eier:

Styregodkjenning kreves

Overtagelse:

Ca. 3 måneder etter avsluttet budgivning.

Særlige opplysninger:

Det er ikke innhentet opplysninger om eventuelle pålegg fra el-tilsyn eller brann- og feiervesen.

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har utført hulltaking mot rom under terreng, våtrom og liknende.

Konsesjon:

Andelen er ikke konsesjonspliktig.

Generelt om borettslaget:

Kjøperen blir iht lov om borettslag eier av andel med tilhørende innskudd i borettslaget, mens borettslaget eier bygningen med leilighetene. Kjøper får eksklusiv bruksrett til leiligheten som andelen er knyttet til. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne. Manglende innbetaling av fellesutgifter som følge av andre andelseieres mislighold, eller hvor borettslaget sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Begrensninger i adgang til å kjøpe borettslagsandel:

Kun fysiske personer kan eie andel i borettslag, og ingen kan eie mer enn én andel. Dette følger av Lov om borettslag, samt borettslagets vedtekter.

Tvangssalg:

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke for tvangssalg.

Salget av eiendommen er et tvangssalg, hvor retten har oppnevnt megler som medhjelper. Det vises til "Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper", samt til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11. Det vises spesielt til at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-41. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Eventuelle mangler ved kjøpsobjektet gir ikke grunnlag for heving, men kjøper kan på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Etter loven skal ethvert bud som hovedregel stå ved makt i minst 6 – seks – uker fra det er avgitt. Se nærmere opplysninger i budskjema om hvor lenge budgiver er bundet av bud på denne eiendommen. Det vil ikke bli utstedt kjøpekontrakt ved kjøp av bolig på tvangssalg.

Tingretten kan når som helst oppheve sin beslutning om tvangssalg, og trekke tilbake oppdraget. Partene har én måneds ankefrist fra tingretten stadfester budet. Først når ankefristen utløper, vil det være klart om handelen kommer i stand.

Rengjøring og rydding av bolig. Nøkler og portåpnere:

Det vil ikke bli iverksatt rydding og rengjøring av boligen i forbindelse med kjøpers overtakelse. Kostnader/arbeid ved rydding og rengjøring bæres av kjøper. Det hender at megler ikke har tilgang til nøkler og portåpnere til boligen ved overtakelse. Omkostninger ved å fremskaffe nøkler og portåpnere i slike tilfeller må bæres av kjøper.

Budgivning/spesielle bestemmelser:

Bud inngis skriftlig på vedlagte budskjema til megler, bilag (XX), med angivelse av finansiering, egenkapital etc. Det tas forbehold om å kreve sikkerhet for budet, normalt 10 % av kjøpesummen. Bud må inngis uten forbehold.

Innbetaling av kjøpesummen:

Kjøpesummen skal innbetales til Fredrik Sollie, konto nr. 1503.20.86834

Kjøpesummen skal betales innen tre måneder etter at megler har forelagt budet for rettighetshaverne og tingretten. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % i det mellomliggende tidsrom.

Hvitvasking:

Megler er i henhold til Lov om hvitvasking og terrorfinansiering forpliktet til kontrolltiltak ovenfor kunder. Megler skal bekrefte kundens identitet ved kontroll av fremvist, gyldig legitimasjon. Videre skal megler få bekreftet eventuelle reelle rettighetshaveres identitet, og innhente opplysninger om formålet ved kundeforholdet. Kjøpers innbetaling skal foretas samlet fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til selgers konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsregelverket, og denne mistanken ikke lar seg avkrefte, plikter megler å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. I enkelte tilfeller kan megler ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Forbehold om salgsoppgavens innhold:

Opplysninger i salgsoppgaven er utarbeidet av megler på bakgrunn av innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger.

Salgsoppgaven bygger på et begrenset informasjonsgrunnlag, nemlig meglers besiktigelse, gjennomgang av takst og tilstandsrapport., og informasjon fra eventuell forretningsfører og fra offentlige registre og databaser. Eier har ikke utarbeidet egenerklæring med informasjon om kjøpers kjennskap til eiendommen.

Oppfordring om befarings av eiendommen:

Interessenter oppfordres til å befare leiligheten og eiendommen for øvrig nøye og gjerne sammen med fagkyndig person. Vedlagt planskisse er ikke i målestokk.

Meglernes godtgjørelse:

Godtgjørelse til megler fastsettes i samsvar med forskrift av 4.12.1992 om tvangssalg og dekkes av kjøpesummen i henhold til medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

Megler:

Advokat Fredrik Sollie, telefon 22 60 24 00, mobiltelefon 97 15 93 45.

Oslo, 20. april 2024

Bilag:

1. Verdi- og lånetakst fra BNAnalyse AS av 19.04.2024
2. Brev med megleropplysninger fra forretningsfører av 17.04.24.
3. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart
4. Elektronisk grunnboksutskrift av 16.04.2024 for andelen (evt. med tillegg av dokumenter som uttrykker sentrale rettigheter / forpliktelser)
5. Elektronisk grunnboksutskrift av 16.04.2024 for tomtegrunnen (evt. med tillegg av dokumenter som uttrykker sentrale rettigheter / forpliktelser)
6. Vedtekter

7. Husordensregler

8. Innkalling til og protokoll fra generalforsamling den 10. mai 2023 med styrets årsberetning for 2023 med regnskap, budsjett og revisorberetning

9. Energiattest

10. Plantegning

11. Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper

12. Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kap. 3

13. Budskjema

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet
 Kalbakkveien 13 C, 0953 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 92, bnr. 68
 Andelsnummer 498

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 27.02.2024

Rapportdato: 19.04.2024

Oppdragsnr.: 14757-1648

Referansenummer: KG9535

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Høieggen



BNA



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Viken.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

BNA

Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1962.
Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader av pussede flater og plater. Flatt tak antatt tekket med papp/folie (ikke besiktiget).

Bygningen har enkelte nyere malte trevinduer med 2-lags glass. Ukjent år.
Eldre 3-lags vinduer i trerammer datert 1986.

Slett entrédør fra ukjent år.
Balkongdør med 3-lags glass datert 1985.

Sørvestvendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord belagt med teppe. Rekkverk av metall. Overbygget av overliggende balkong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom:
Gulv: flis, laminat
Vegger: malte flater
Innvendige tak: malte flater

Takhøyde stue ca. 2,49 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innerdører: Glatte slagdører.

Oppvarming
Radiatorer

Skyvedørsgarderober i soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom pusset opp i 2017/2018 iht. info på befaring. Årstall må anses som ca.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken opplyst å være fra 2017/2018. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskum med ettgrep blandebatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer og ventiler i yttervegg.

Eldre radiatorer og røropplegg.

Sikringsskap i felles trapperom. Skrusikringer og automatsikringer.

Brannslukningsapparat 6 Kg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m ²
Totalpris	3 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

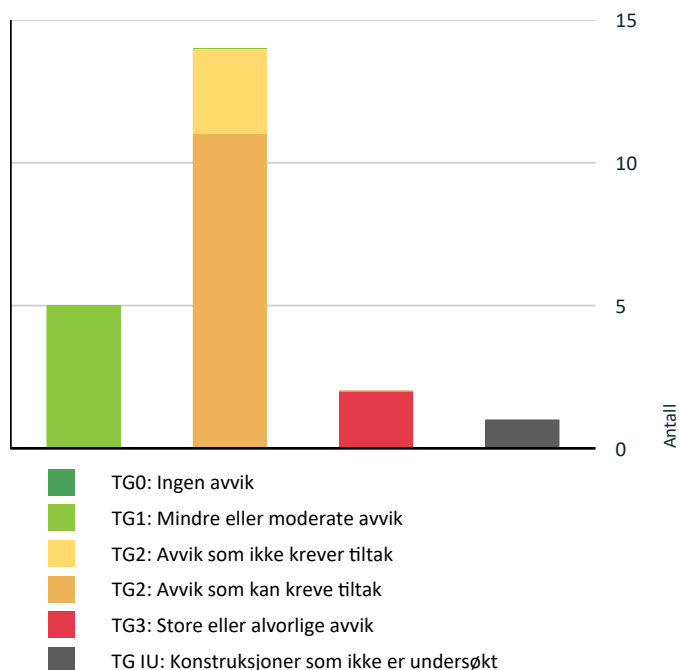
Andelsleilighet

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

Soverom tilstøtende kjøkken var opprinnelig kjøkken. Dagens kjøkken tar en større del ut mot stuen enn opprinnelig.
Bruksendringen er ikke søknadspliktig så lenge bæring og brannskille ikke er brutt. Dette er ikke ytterligere kontrollerbart.

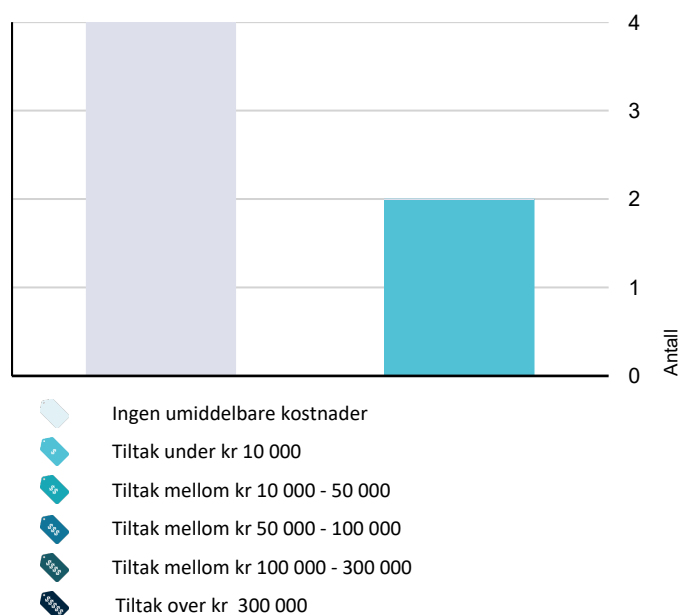
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om feil informasjon gitt muntlig på befaring. Informasjonen som fremgår av rapporten er lest og godkjent av eier/rekvirent før ferdigstillelse.

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesmerknninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppgjøret er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral og varmtvann

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1962

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017 Modernisering Leiligheten er pusset opp i 2017/2018 iht. info på befaring. Årstall må anses som ca.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har enkelte nyere malte trevinduer med 2-lags glass. Ukjent år.
Eldre 3-lags vinduer i trerammer datert 1986.

Åpne-/lukkefunksjon kun testet med stikkprøver.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for flere av isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt Isoleringsevne må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/utskiftning av gamle vinduer i tiden som kommer.

Dører

Slett entrédør fra ukjent år.
Balkongdør med 3-lags glass datert 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for flere av isolerglassvindu (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt Isoleringsevne må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord belagt med teppe. Rekkverk av metall. Overbygget av overliggende balkong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Dekket er for det meste dekket med teppe, men det som er synlig fremstår med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold må påregnes. Det anbefales ikke teppe over dekke av tre.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom:

Gulv: flis, laminat

Vegger: malte flater

Innvendige tak: malte flater

Takhøyde stue ca. 2,49 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av [stue] registreres det et høydeavvik på ca. [10] mm over hele rommet og ca. [5] mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av [hovedsoverom] registreres det et høydeavvik på ca. [10] mm over hele rommet og ca. [10] mm over 2 meter.

Målinger er gjort på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lavt aktsomhetsnivå (kilde: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>)

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Innvendige dører

Glatte slagdører.

Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom pusset opp i 2017/2018 iht. info på befaring. Årstall må anses som ca.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svakt fall på gulv fra dusjkabinett mot sluk.

Enkelt dårlige fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet fungerer med disse avvikene.

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. Skader ved bruksendring kan ikke utelukkes.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Membran er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. Skader ved bruksendring kan ikke utelukkes.

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sistene uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Drenering må etableres for å få TG1. Innhent dokumentasjon, om mulig.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og må eventuelt avklares med styret.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da dette er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller muligheten vurdert.

Det ble utført fuktsøk på overflater ved dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken opplyst å være fra 2017/2018. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ikke lekkasjestopper i rommet. Dette anbefales og det kan ha vært utløst krav om dette avhengig av hva som er gjort i forhold til rørarbeider i 2017/2018.

Det registreres ikke komfyrvakt. Dette anbefales og det kan ha vært utløst krav om dette avhengig av hva som er gjort i forhold til EL-arbeider i 2017/2018.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra rommet (krav for å få TG1). Dette er ofte ikke gjennomførbart i eldre bygg og må eventuelt avklares med styret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.

Luke i tak på bad antas å være koblingspunkt/fordelerstokk for vannrør av plast. Luke ble ikke åpnet som følge av fare for skade.

Stoppekran ble ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luke i tak på bad antas å være koblingspunkt/fordelerstokk for vannrør av plast. Luke ble ikke åpnet som følge av fare for skade.

Stoppekran ble ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luke bør åpnes og kontrolleres.

Stoppekran må lokaliseres og funksjonstestes. Finnes det ikke stoppekran i leiligheten bør dette monteres.

Stoppekran i fellesareal bør lokaliseres.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.

Felles røropplegg er ikke vurdert.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer og ventiler i yttervegg.

Til informasjon: Ventilasjonen er iht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag.

Tilstandsrapport

Varmesentral og varmtvann

Sentralfyr

Felles opplegg for varmtvann.

Anleggene var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Vannbåren varme

Eldre radiatorer og røropplegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i felles trapperom. Skrusikringer og automatsikringer.

TG3: Berøringsfare i sikringsskap.

TG2: Manglende oppdatert kursfortegnelse.

TG2: Dokumentasjon for anlegget er ikke fremvist.

Merknad: Løs jordingsledning i sluk. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Ukjent

Deler av anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ukjent Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon på anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Ja Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.

Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat 6 Kg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m²/68 m²

Andelsleilighet: Entré, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 850 000

Tillegg for andel fellesformue	+	48 590
Frادrag for andel felles gjeld	-	76 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nordtvetveien 9C ,0952 OSLO 68 m² 1961 2 sov	02-10-2023	3 950 000	3 980 000	78 000	4 058 000	59 676
2 Gangstuveien 2B ,0952 OSLO 69 m² 1961 2 sov	24-08-2023	3 690 000	3 925 000	80 000	4 005 000	58 043
3 Kalbakkveien 21 ,0953 OSLO 62 m² 1962 2 sov	24-03-2024	3 500 000	3 450 000	75 850	3 525 850	56 869
4 Kalbakkveien 15A ,0953 OSLO 70 m² 1962 2 sov	24-08-2023	4 000 000	3 800 000	80 000	3 880 000	55 429
5 Kalbakkveien 15C ,0953 OSLO 70 m² 1963 2 sov	18-03-2024	3 850 000	3 800 000	78 000	3 878 000	55 400
6 Nordtvetveien 9D ,0952 OSLO 72 m² 1961 3 sov	10-08-2023	3 800 000	3 825 000	81 000	3 906 000	54 250
7 Nordtvetveien 9C ,0952 OSLO 70 m² 1963 2 sov	24-01-2024	3 750 000	3 700 000	79 000	3 779 000	53 986
8 Kalbakkveien 15D ,0953 OSLO 74 m² 1962 2 sov	19-03-2024	3 600 000	3 750 000	76 000	3 826 000	51 703

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	63 576
Vedlikehold andel - stipulert	Kr.	12 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	75 500

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.	2 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 700 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 150 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	68			68	6		68
SUM	68				6		68
SUM BRA	68						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom tilstøtende kjøkken var opprinnelig kjøkken. Dagens kjøkken tar en større del ut mot stuen enn opprinnelig. Bruksendringen er ikke søknadspliktig så lenge bæring og brannskille ikke er brutt. Dette er ikke ytterligere kontrollerbart.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I forbindelse med arbeid av rør ved kjøkken synes det å være uferdig arbeid rundt avløpsrør. Det er ikke kjent om arbeidene har påvirket brannskillet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke informasjon vedr. innleide arbeider siste 5 år.

Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2024	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Fredrik Sollie Advokat	Rekvirent
	Eiers datter	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	92	68		0	90346 m ²	Kilde: eiendomsverdi.no	Festet

Adresse

Kalbakkveien 13 C

Hjemmelshaver

Bane Nor Eiendom AS, Øvre Grorud Borettslag A/I

Kommentar

Festekontrakt er ikke vurdert.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØVRE GRORUD BORETTSLAG A/L	955004310		Obos Eiendomsforvaltning AS	Al-Zeyadi Alaa Abed Naji, Al-Marid Zeinab Saad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
498	48 590 31.12.2023	76 000 01.04.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms andelsleilighet i 1. etasje i boligblokk oppført i 1962. Området består hovedsakelig av konsentrert boligbebyggelse og noe småhus - og er godt etablert. Nærhet til skoler, barnehager og flere dagligvare. Kalbakken har godt offentlig transporttilbud via buss, T-bane og tog. Nærmeste holdeplass for buss er Grønlund (ca. 150 m) og Kalbakken T-banestasjon (a. 8 minutters gange). Gode rekreasjonsmuligheter i området. Gangavstand Grorud IL's idrettsanlegg.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

S-970

Reguleringsbestemmelser

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Flate: Offentlig kjørebane/vegrunn

Linje: Måle- og avstandslinje

Flate: Televerk m.tilh.anlegg

V181163

Reguleringsbestemmelser

Flate: Garasje i boligområde

S-453

Reguleringsbestemmelser

Flate: Offentlig kjørebane/vegrunn

43153

Reguleringsbestemmelser

Flate: Offentlig kjørebane/vegrunn

S-3596

Reguleringsbestemmelser

Flate: Skole m.tilh.anlegg

S-1227

Reguleringsbestemmelser

Flate: Offentlig kjørebane/vegrunn

Flate: Forretning og kontor

Linje: Beregnet senterlinje vei

V190562

Reguleringsbestemmelser

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

S-1236

Reguleringsbestemmelser

Flate: Friområde/park

Flate: Turvei/skiløype

V041253

Reguleringsbestemmelser

Flate: Offentlig kjørebane/vegrunn

18463

Reguleringsbestemmelser

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

S-1240

Reguleringsbestemmelser

Flate: Turvei/skiløype

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

Om tomten

Felles festet tomt opparbeidet med adkomst, parkeringsarealer, gangveier, lekeplass, plen og beplantning ellers.

Tomten var snødekket. Info hentet fra skråfoto 1881/satellittbilder.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Parkering

Mulighet for leie av parkeringsplass i borettslaget.

Styret må eventuelt kontaktes for ledighet og betingelser. Forholdet er ikke ytterligere vurdert.

Felleskostnader - borettslaget

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.298,— pr. md.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører		Meglerbrev	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Saksinnsyn	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KG9535>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Advokat Fredrik Sollie
v/Advokat Fredrik Sollie
Nydalsveien 15, 0484 OSLO
E-post: fs@advokatenes.no

7751257

5175/1013 17.04.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.04.2024.

Boligselskap: 5175 Øvre Grorud Borettslag
Organisasjonsnr: 955.004.310
Andelseier: Zeinab Saad Al-marid Alaa Abed Naji Al-zeyadi
Leieobjektnr: 1013
Adresse: Kalbakkveien 13 C, 0953 OSLO
Andelsnummer: 498
Borettsinnskudd: kr 9.000,—
Hjemmeside: Ingen

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. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. 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: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6607357.
- 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.
- Felleskostnader er inkl. varmt vann/fyring.
- Tomten er festet med Norges Statsbaner som bortfester. Festetiden er 75 år fra 01.01.60. Festekontrakt innhentes hos kartverket. Tomteleie regulert 01.01.2021.
- Boligselskapet er ikke medlem av sikringsfondet, og fellesgjelden kan ikke nedbetales.
- Garasje/parkeringsplass tildeles av styret etter søknad/ansiennitet. Følger ikke leiligheten ved salg.
- Der selger har garasjeplass/parkeringsplass MÅ denne sies opp av megler/selger til parkeringsansvarlig i borettslaget: grorbor@gmail.com eller OEF v/saksbehandler Lena Daaland. Det er 1 måneds oppsigelsestid, og det må oppgis kontorummer for eventuelt tilbakeføring av innskudd.
- Informasjonsskriv fra styret ligger bak husordensreglene.
- Parkeringsleie øker til kr 200 i måneden og garasjeleie til kr 400 i månedene. Endringene skjer fra mai 2023.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207897965 A		42.690.935,-	21 år 5 md.	12		Flyt	5,70%

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 5.298,- pr. md.

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
	484,-	3.870,-	48.590,-	80.484,-

Festetomt utgjør 3 244 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207897965	75.690,-	511,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 76.000, (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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui tlf. 22 86 82 39 ev. pr. e-post: camilla.skui@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:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jan Olav Wammer Gangstuveien 10 A, 952 OSLO, e-post: ovregorud@styrommet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Advokat Fredrik Sollie
KALBAKKVEIEN 13C

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86488981
7751259

Vår ref (Saksnr):

Dato: 16.04.2024

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.92 BNR. 68

Vi viser til bestilling av 20240416 for KALBAKKVEIEN 13C.

GNR. 92 BNR. 68

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.11.1960.

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

90365 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



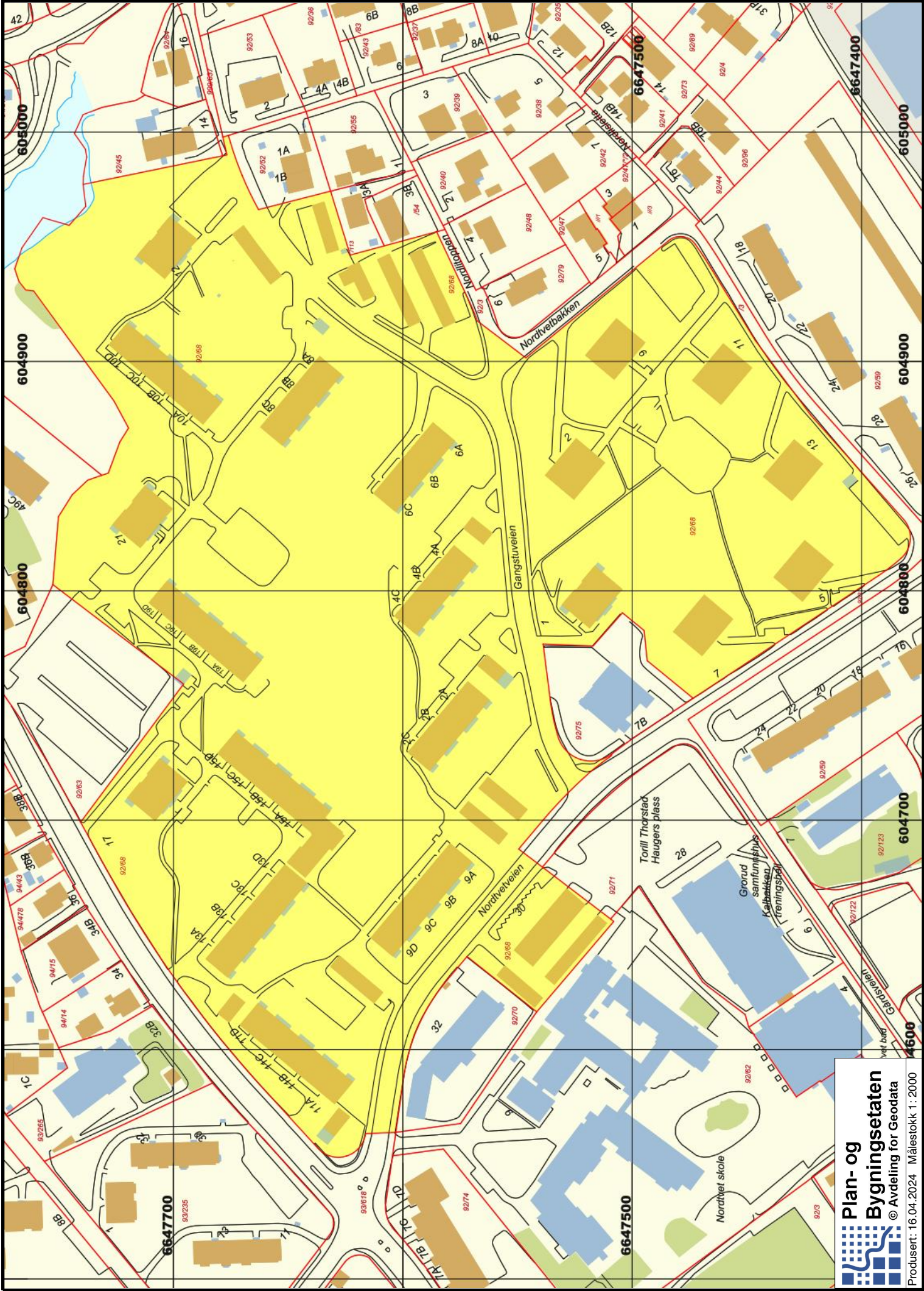
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



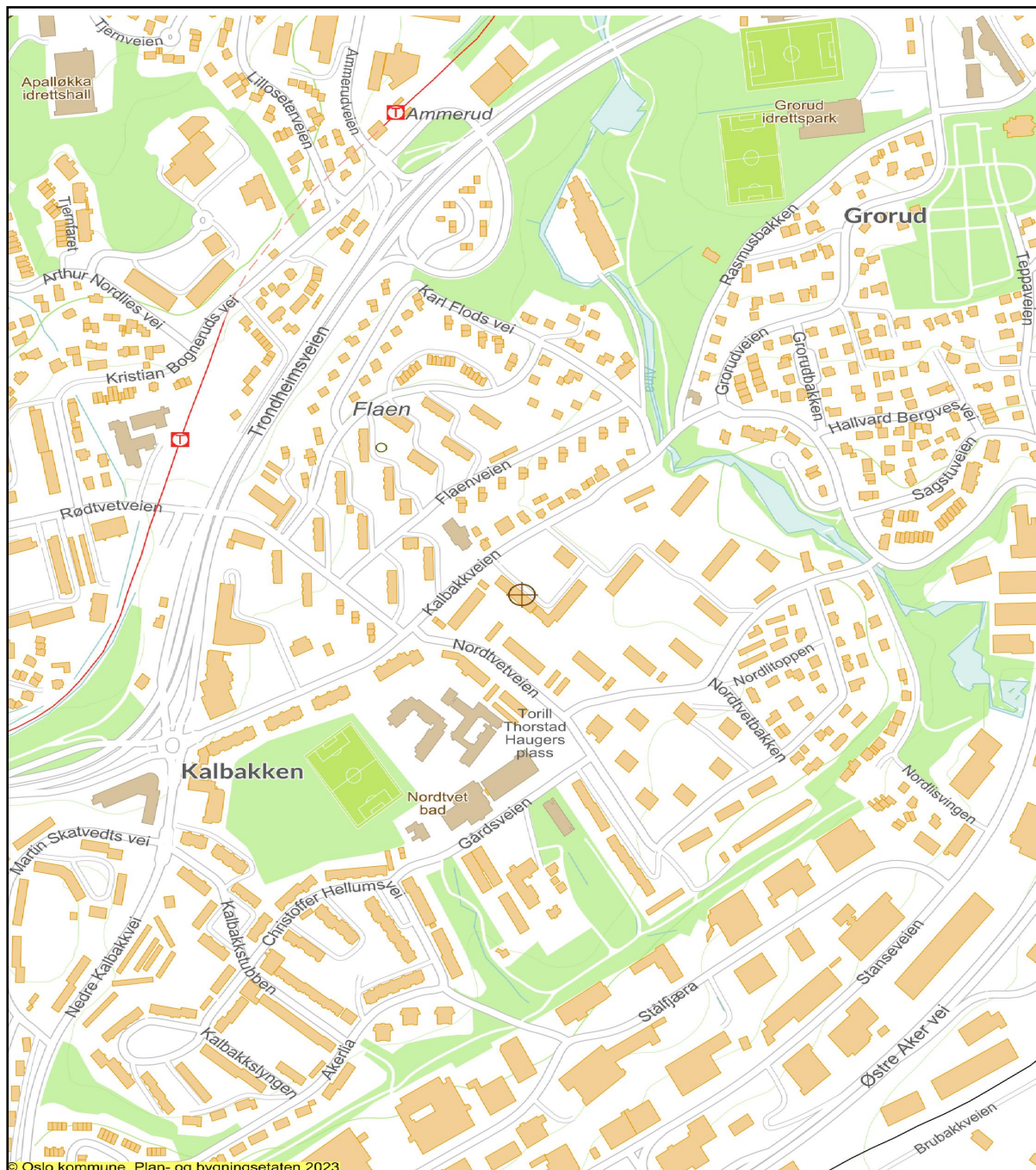
Oversiktskart

Adr.: Kalbakkveien 13 C

Bydel : GRORUD

Gnr bnr : 92 / 68

Skolekrets (2020/2021): NORDTVET



Dato: 16.04.2024

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

— T-bane

- - - Markagrense

— Vei

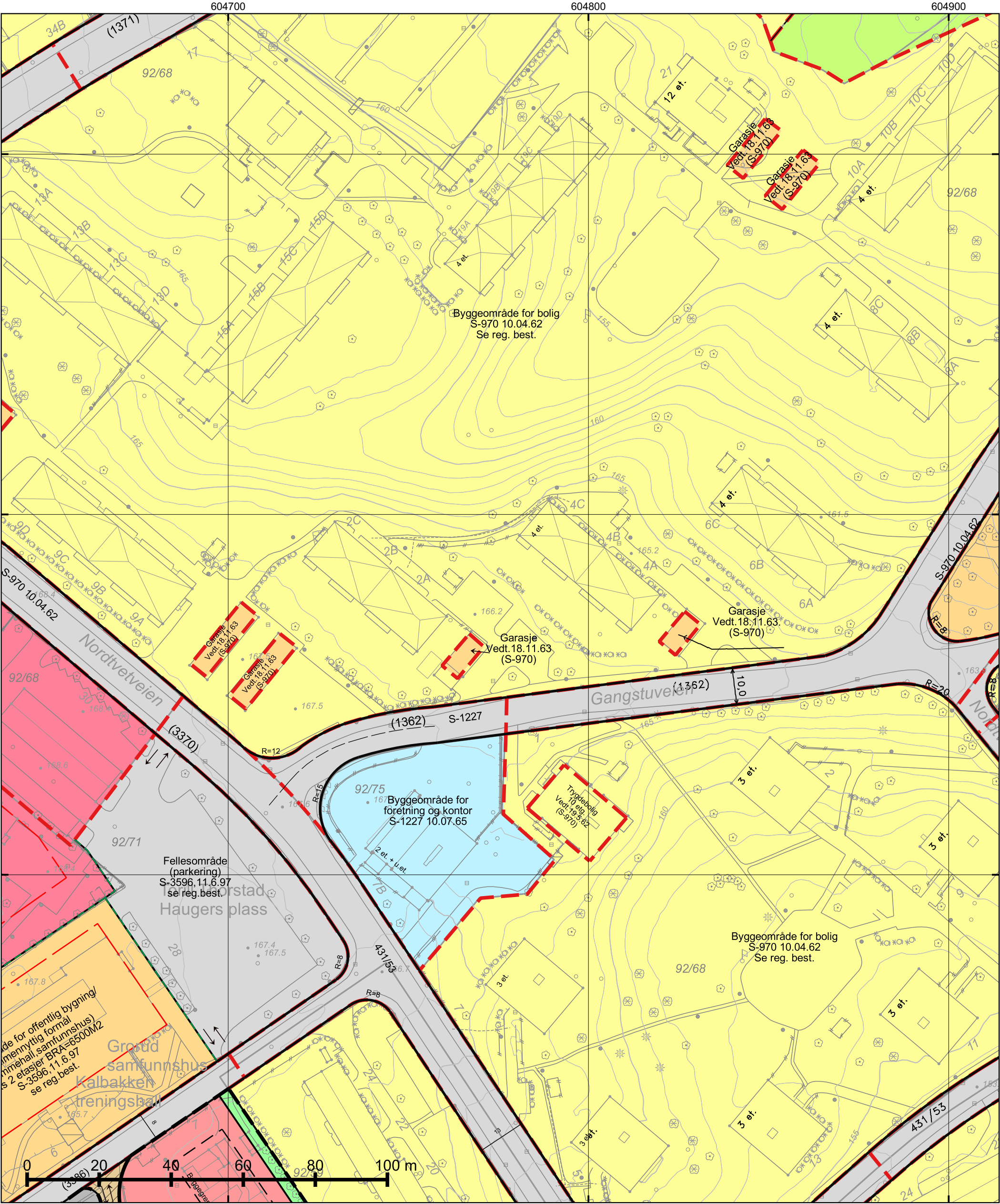
■ Bolig

■ Andre bygg

■ Off. friområde

⊕ Adresse/eiendom





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 16.04.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 129269/ 86488981

Adresse: KALBAKKVEIEN 13C

Gnr/Bnr: 92/68

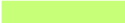
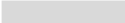
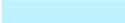
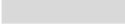
Deres ref.: 18442/ 18442INFOLAND

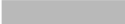
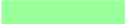
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	121 - Forretning og kontor
	149 - Offentlig/allmennyttig
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	164 - Televerk m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

	1161 - Barnehage
	2082 - Parkeringsplasser
	3060 - Vegetasjonsskjerm

	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
--	---

 RbBevaringGrense

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Regulert eiendomsgrense

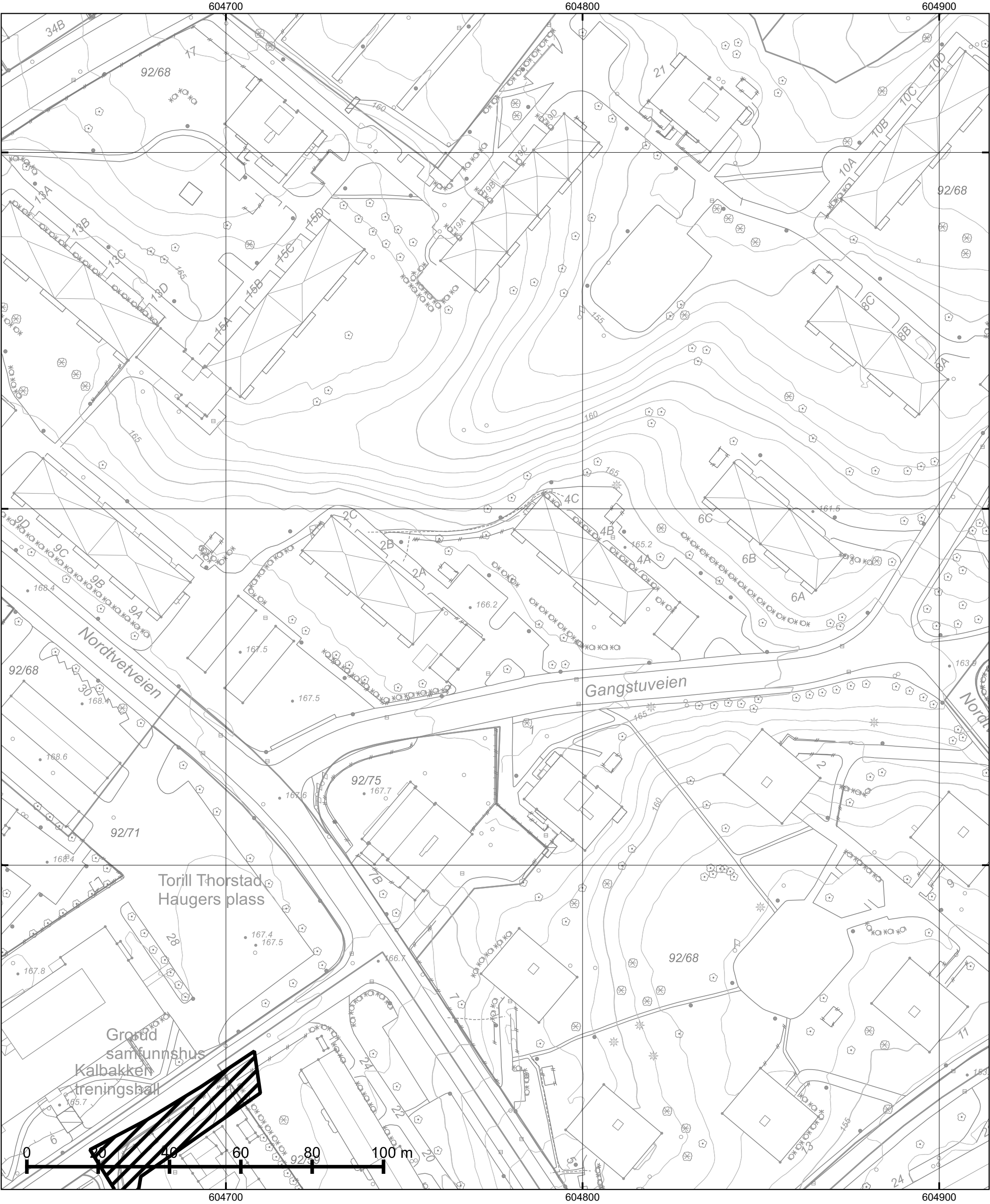
 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

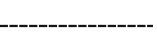
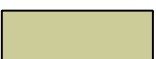
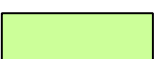
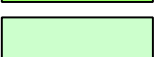
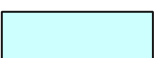
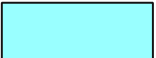
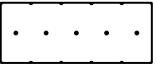
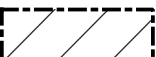
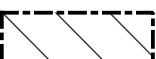
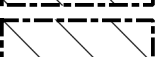
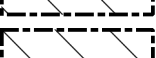
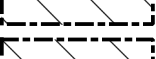
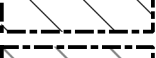
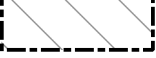
 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 16.04.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 129269/ 86488981	Deres ref.: 18442/ 18442INFOLAND
	Adresse: KALBAKKVEIEN 13C	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 92/68	

Tegnforklaring - kommuneplan

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 92, Bruksnummer 68 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

16.04.2024 kl. 17.09

Oppdatert per

16.04.2024 kl. 17.08

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1372161-14/200 07.12.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Fusjon/Fisjon

BANE NOR EIENDOM AS

ORG.NR: 980 374 505

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

1966/10679-4/105 01.08.1966 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Øvre Grorud Borettslag A/L
ORG.NR: 955 004 310

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1961/6309-1/105 26.05.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1961/6838-1/105 06.06.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1961/11071-1/105 05.09.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Korrekt dok.nr. er iflølge tinglysingsgjenparten :

11071/1961.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1962/417-1/105 11.01.1962

BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1962/4513-1/105 12.04.1962

BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1962/4514-1/105 12.04.1962

BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1962/4515-1/105 12.04.1962

BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1962/4516-1/105 12.04.1962

BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1963/7275-1/105 14.06.1963

BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1963/7276-1/105 14.06.1963

BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1965/5997-1/105 06.05.1965

ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

1965/7399-1/105 02.06.1965

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Med flere bestemmelser

1966/9537-1/105 05.07.1966

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 92 BNR: 75

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1966/10679-6/105 01.08.1966

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 75 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 9,456

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE
FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

1970/11164-1/105 30.06.1970

BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

1970/13997-1/105 24.08.1970

BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

1970/16213-1/105 28.09.1970

BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

1970/17508-1/105 16.10.1970

- 1970/17508-1/105 16.10.1970 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
- 1971/7367-1/105 28.04.1971 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Heftelser i festerett:

- 1966/10679-6/105 01.08.1966 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 9,456
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE
FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
- 1967/18033-2/105 16.12.1967 **OBLIGASJON**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 5 773 200
Panthaver: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
LØPENR: 1130170
ANFØRT PRIORITET:
TIL ENHVER TID ETTER INNTIL NOK 23.216.900 TIL
HUSBANKEN
- 1991/47321-1/105 12.09.1991 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
VEKET FOR: OBLIGASJON 1988/64862-1
- 1992/9694-1/105 19.02.1992 **** TRANSPORT AV PANTHAVER**
FRA: NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND AL
LØPENR: 1118520
TIL: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
LØPENR: 1130170
- 1993/16654-1/105 21.04.1993 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/12818-1
- 1998/70830-1/105 01.12.1998 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
VEKET FOR: OBLIGASJON 1998/70828-1
- 2002/52741-1/105 15.08.2002 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2002/52740-1
- 1991/61807-1/105 19.11.1991 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
Kontrakt ang.nettstasjon nr.677 hvorved Oslo
Lysverker har
rett til å føre kabler/ledninger ut fra stasjonen
til andre
konsumenter, best. om rett til adgang m.v.
- 2002/52740-1/105 15.08.2002 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 77 100 000
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG
LØPENR: 7256745
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

- 1960/14027-1/105 08.11.1960 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 92

BNR: 3

1962/12736-1/105 16.10.1962

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 92

BNR: 70

1965/12620-1/105 16.09.1965

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 92

BNR: 75

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.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 498 i Øvre Grorud Borettslag A/L, Organisasjonsnummer 955004310

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

16.04.2024 kl. 17.09

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

16.04.2024 kl. 17.08

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/10846-1/201 22.01.2010

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 1 815 000

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

AL-MARID ZEINAB SAAD

FØDT: 25.12.1984 IDEELL: 1/2

AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI

FØDT: 27.11.1980 IDEELL: 1/2

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2023/1307352-1/200 22.11.2023
21:00

TVANGSSALG BESLUTTET

GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2010/10846-1/201

GJELDER:AL-MARID ZEINAB SAAD

FØDT: 25.12.1984 IDEELL: 1/2

TINGRETT: OSLO TINGRETT

SAKSNR: 23-103698TVA-TOSL/08

2024/1047330-1/200 -
01.02.2024 21:00

*** DIVERSE PÅTEGNING

GJELDER: TVANGSSALG BESLUTTET 2023/1307352-1/200

Beslutning om tvangssalg gjelder hele borettslagsandelen

GJELDER: AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI

F.DATO: 271180

2024/1198888-1/200 11.03.2024
21:00

TVANGSSALG BESLUTTET

GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2010/10846-1/201

GJELDER:AL-MARID ZEINAB SAAD

FØDT: 25.12.1984 IDEELL: 1/2

GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2010/10846-1/201

GJELDER:AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI

FØDT: 27.11.1980 IDEELL: 1/2

TINGRETT: OSLO TINGRETT

SAKSNR: 23-192598 TVA-TOSL/08

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

2019/590021-1/200 24.05.2019
08:43

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 3 500 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT
*** MASSETRANSPORT

2023/280419-1/200 -
15.03.2023 15:23

FRA: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/979155-1/200 15.01.2024
12:57

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 15.01.2024 12:48
BELØP: NOK 438 542
SAKSØKER : BANK NORWEGIAN, EN FILIAL AV NOBA
ORG.NR: 916 573 154
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT : AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI
FØDT: 27.11.1980
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI
FØDT: 27.11.1980
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/979372-1/200 15.01.2024
13:11

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 15.01.2024 13:05
BELØP: NOK 442 478
SAKSØKER : IKANO BANK AB PUBL NORWAY BRANCH
ORG.NR: 993 417 262
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR AS
ORG.NR: 985 815 208
SAKSØKT : AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI
FØDT: 27.11.1980
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI
FØDT: 27.11.1980
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/979586-1/200 15.01.2024
13:27

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 15.01.2024 13:20
BELØP: NOK 148 677
SAKSØKER : LEA BANK ASA
ORG.NR: 986 144 706
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT : AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI
FØDT: 27.11.1980
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI
FØDT: 27.11.1980
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1182539-1/200 06.03.2024 **UTLEGGSPORRETNING**
10:29

AVHOLDT: 06.03.2024 10:25
BELØP: NOK 68 040
SAKSØKER : BANK NORWEGIAN, EN FILIAL AV NOBA
ORG.NR: 916 573 154
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT : AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI
FØDT: 27.11.1980
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI
FØDT: 27.11.1980
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1182671-1/200 06.03.2024 **UTLEGGSPORRETNING**
10:37

AVHOLDT: 06.03.2024 10:34
BELØP: NOK 364 218
SAKSØKER : AXACTOR CAPITAL AS
ORG.NR: 917 983 747
PROSESSFULLMEKTIG : AXACTOR NORWAY AS
ORG.NR: 911 831 392
SAKSØKT : AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI
FØDT: 27.11.1980
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI
FØDT: 27.11.1980
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1182749-1/200 06.03.2024 **UTLEGGSPORRETNING**
10:42

AVHOLDT: 06.03.2024 10:40
BELØP: NOK 95 218
SAKSØKER : SANTANDER CONSUMER BANK AS
ORG.NR: 983 521 592
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
SAKSØKT : AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI
FØDT: 27.11.1980
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI
FØDT: 27.11.1980
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1182901-1/200 06.03.2024 **UTLEGGSPORRETNING**
10:53

AVHOLDT: 06.03.2024 10:51
BELØP: NOK 27 658
SAKSØKER : ALEKTUM FINANS AS
ORG.NR: 985 675 279
PROSESSFULLMEKTIG : ALEKTUM AS
ORG.NR: 950 520 140
SAKSØKT : AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI
FØDT: 27.11.1980
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI
FØDT: 27.11.1980
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1182994-1/200 06.03.2024 **UTLEGGSPORRETNING**
10:59

AVHOLDT: 06.03.2024 10:57
BELØP: NOK 67 271
SAKSØKER : SVEA BANK AB FILIAL I NORGE

ORG.NR: 927 869 187
PROSESSFULLMEKTIG : SVEA FINANS AS
ORG.NR: 980 121 798
SAKSØKT : AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI
FØDT: 27.11.1980
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:
AL-ZEYADI ALAA ABED NAJI
FØDT: 27.11.1980
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/420006-1/201 14.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

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

**Vedtekter
for
Øvre Grorud Borettslag
Org. nr. 955004310**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 4. mai 2006.

Sist endret på ordinær generalforsamling 14.5.2013.

Sist endret på ordinær generalforsamling 13.5.2014.

Sist endret på ordinær generalforsamling 10.5.2016.

Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017

Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2018

Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2019

Sist endret på ordinær generalforsamling 28.05.2021.

Sist endret på ordinær generalforsamling 11.05.2022.

Sist endret på ordinær generalforsamling 10.05.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(4) Juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 har ikke rett til å eie andeler i borettslaget.

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

- (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) Nekter 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i inn til 3 år dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, eller
 - andelseieren er en juridisk person, eller
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige endringer

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.

Bygningsmessige endringer i leilighetene kan foretas etter forutgående godkjenning av styret. Søknad om bygningsmessige endringer må fremsettes skriftlig, og styret kan kreve nødvendig dokumentasjon for behandling av søknaden, herunder at det foreligger nødvendige offentlige godkjenninger. Endring av bærende konstruksjoner vil normalt ikke tillates. Styret kan kreve at en kompetent 3. Part, godkjent av styret, skal foreta inspeksjon/kontroll før arbeidet igangsettes, under utførelse og ved ferdigstillelse. Beboer må dekke eventuelle kostnader knyttet til bruk av 3. part.

For alle tiltak som krever forutgående søknad og godkjenning av styret, må andelseiere sammen med søknad signere en erklæring der andelseier erkjenner ansvar og risiko som kan være forbundet med tiltaket.

Med bygningsmessige endringer forstås her enhver bygningsmessig endring i forhold til leilighetens opprinnelige planløsning, herunder antall rom, rommets størrelse og forutsatte bruk. Dette gjelder også endringer i forhold til vann, avløp, ventilasjon, økning av hovedsikringer og uttak for antenne/bredbånd.

Alle arbeider som krever autorisasjon, sertifisering eller godkjenning må utføres av firmaer som oppfyller disse kravene. Styret kan kreve at andelseier kan dokumentere at slike krav er oppfylt.

Styret kan pålegge andelseier å utbedre feil og mangler, eller sørge for at dette utføres for andelseiers regning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 innsekter 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 ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Andelseier plikter å foreta reparasjoner og vedlikehold i leiligheten i henhold til gjeldende forskrifter, standarder og øvrig regelverk. Videre plikter andelseier å foreta reparasjon eller utskifting av utstyr som ikke er i henhold til ovenstående bestemmelser når styret eller den styret har gitt slik bemyndigelse til, krever dette. Dette gjelder spesielt for innvendige vanninstallasjoner, armaturer og tilhørende utstyr der normalreglementet for sanitæranlegg og gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk skal følges.
- (10) Andelseier er ansvarlig for eventuelle økte vedlikeholdskostnader som oppstår som følge av tiltak iverksatt av andelseier. Dette gjelder blant annet i tilfeller hvor andelseiers tiltak må demonteres og monteres for at borettslaget skal få tilgang til å ivareta sin vedlikeholdsplikt. Andelseier har også risikoen for at tiltak iverksatt av andelseier ikke kan brukes/nyttiggjøres etter gjennomførte vedlikeholdstiltak, utbedringsarbeider eller bygningsmessige tiltak i borettslagets regi.
- (11) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av andelseier.

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) Radiatorer, radiatorkraner, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-4 Kameraovervåkning

- (1) Kameraovervåkning er tillatt brukt i kortere perioder og på steder innenfor borettslagets område dersom styret har blitt enige om at dette er nødvendig.
- (2) Drift/vaktmestertjenesten har ikke tillatelse til å sette opp slikt type utstyr uten styrets samtykke.
- (3) Ved kameraovervåkning skal det alltid settes opp tydelig skilt om at område/stedet er kameraovervåket.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire styremedlemmer og tre varamedlemmer. Bare myndige personer kan være styre- eller varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder kan etter 2 valgte år, gjenvelges for 1 eller 2 år av gangen.

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

Generalforsamlingen skal velge en valgkomité bestående av en leder og to 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, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styre og valgkomité
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Garasjer og parkeringsplasser

11-1 Leie av garasjer og parkeringsplasser

Borettslagets garasjer og parkeringsplasser kan leies av andelseiere, og hver andel kan leie en garasje eller en parkeringsplass.

Leieperioden er for hele kalendermåned.

For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales innskudd, behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret. Innskudd og behandlingsgebyr betales separat ved etablering av leieforholdet, og månedlig leie betales sammen med felleskostnadene. Innskudd er ikke rentebærende, og tilbakebetales ved opphør av leieforholdet.

Dersom andelseier ikke betaler fastsatt innskudd og behandlingsgebyr eller leie, kan styret si opp leieavtalen med 1 måneds varsel. Slik oppsigelse fritar ikke andelseier for betalingsplikt for behandlingsgebyr og leie i den perioden andelseier har hatt garasje/parkeringsplass til disposisjon.

11-2 Søknad og tildeling

Bekjentgjøring av ledige garasjer og parkeringsplasser skjer på borettslagets hjemmeside eller på annen måte fastsatt av styret.

Andelseiere må søke skriftlig på ledigmeldte garasjer og parkeringsplasser på fastsatt skjema eller på annen måte fastsatt av styret.

Som hovedregel tildeles ledigmeldte garasjer og parkeringsplasser etter ansiennitet i forhold andelseiers innflyttningsdato.

Ved flytting innen borettslaget beholdes ansiennitet fra opprinnelig innflyttningsdato, gitt at ny leilighet er kjøpt før fraflytting. Ved flytting internt i borettslaget overføres tildelt garasje/parkeringsplass til ny andel, men det må betales behandlingsgebyr.

Ved overlating av andelen til familiemedlemmer, ektefeller, samboer eller partner som har vært husstandsmedlem minst 1 av de siste 2 år, kan den som overtar bruken beholde garasje/parkeringsplass som er tildelt andelen.

Styret kan i særlige tilfelle fatte vedtak om å tildele garasjer og parkeringsplasser etter andre kriterier.

Fremleie av garasje eller parkeringsplass er ikke tillatt så sant det ikke skjer i forbindelse med bruksoverlating av leilighet.

11-3 Bruk av garasje og parkeringsplasser

Garasje og parkeringsplasser skal brukes for parkering av registrerte kjøretøy, og kan ikke brukes i noen form for nærings- eller forretningsvirksomhet.

Garasje og parkeringsplasser må brukes i henhold til instruksjoner og retningslinjer fastsatt av styret, bestemmelser fastsatt av borettslagets forsikringsselskap og relevante lover, forskrifter og offentlige bestemmelser.

Parkeringsplasser kan ikke brukes for registrerte kjøretøy eller gjenstander som rager utover det plassen er beregnet til eller som er til hinder, ulempe eller sjenanse for borettslagets drift, andelseiere eller beboere.

Ved gjentatte eller alvorlige brudd på disse bestemmelsene, kan styret si opp leieavtalen med 30 dagers frist.

11-4 Oppsigelse av garasje og parkeringsplasser

Oppsigelse av garasje og parkeringsplasser skal skje skriftlig på skjema eller annen måte fastsatt av styret. Oppsigelsesfristen er minimum 1 kalendermåned.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER FOR ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 14.05.2013
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2018

1. Innledning

Hensikten med husordensreglene er å sørge for trivsel, trygghet og et godt naboskap i borettslaget. Videre å sikre at installasjoner, bygninger og fellesarealer blir brukt og vedlikeholdt på en slik måte at felleskostnadene ikke øker og at borettslaget ikke taper seg i verdi.

Husordensreglene gjelder for alle andelseiere og beboere, og disse er forpliktet til å sette seg inn i reglene og etterleve disse.

Husordensreglene er fastsatt i henhold til borettslagets vedtekter og lov om burettslag (burettslagslova). Borettslagets vedtekter er overordnet husordensreglene.

2. Generelt

Vis hensyn og ha respekt for dine naboer og ikke bruk leiligheten og fellesarealer på en slik måte at det er til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Alle må forvente og tolerere normal bruk av leiligheter og fellesareal.

Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 06.00 på hverdager, fra fredag klokken 23.00 til lørdag klokken 08.00, og fra lørdag klokken 23.00 til mandag klokken 06.00.

På søndager, helligdager og høytidsdager skal det ikke foretas aktiviteter som er støyende.

Skal det gjennomføres aktiviteter som vil være særlig støyende, skal dette varsles til berørte beboere med oppslag oppganger eller skriv i postkasser. Dette kan for eksempel gjelde festligheter eller oppussing.

Bygningsmessige arbeider og oppussing skal begrenses til tidsrommet fra 07.00 til 20.00 på hverdager og fra 10.00 til 18.00 på lørdager.

Matvarer må oppbevares og kastes på en slik måte at det ikke tiltrekker og/eller sprer skadedyr. Fett, matolje og matrester må ikke helles ut avløpssystemet, men behandles som matavfall.

Kjemikalier må behandles som spesialavfall, og ikke helles i avløpssystemet eller tømmes ut på borettslagets eiendom.

For å hindre at uvedkommende tar seg inn i bygningene er det viktig at ytterdører og kjellerdører holdes lukket og låst.

I kjellere, både i fellesarealer og i bodene, må det ikke oppbevares brannfarlige, eksplosjonsfarlige eller giftige stoffer. Det må heller ikke brukes bar ild/åpen flamme av hensyn til brannfare.

Balkonger må ikke brukes for lagring eller oppbevaring av uvedkommende gjenstander eller søppel, da dette er både skjemmende og brannfarlig.

Ringetablå og postkasse skal være riktig merket med navn. Vaktmestertjenesten sørger for bestilling av navneskilt.

3. Bruk av leiligheten

Andelseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten. Hva som inngår i det indre vedlikeholdet er nærmere presisert i vedtektene.

Leiligheten skal brukes på en slik måte at den ikke er til skade, ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, beboere, leilighetene, bygningene, tekniske installasjoner eller eiendommen.

4. Bygningsmessige endringer

Bygningsmessige endringer i leilighetene kan foretas etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Søknad om bygningsmessige endringer må fremsettes skriftlig, og styret kan kreve nødvendige dokumentasjon for behandling av søknaden.

Med bygningsmessige endringer forstås her enhver bygningsmessig endring i forhold til leilighetens opprinnelige planløsning, herunder antall rom, rommets størrelse og forutsatte bruk. Dette gjelder også endringer i forhold til vann, avløp og ventilasjon. Endring av bærende konstruksjoner vil normalt ikke tillates.

Alle arbeider som krever autorisasjon, sertifisering eller godkjenning må utføres av firmaer som oppfyller disse kravene. Styret kan kreve at andelseier dokumenterer at slike krav er oppfylt.

Det vises for øvrig til vedtektenes punkt 4-3.

5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt når dette er i henhold til gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og andre relevante bestemmelser som gjelder for dyreholdet og så lenge dette ikke er til sjenanse eller ulempe for borettslaget eller beboere.

Innenfor borettslagets bygninger og eiendom skal hund alltid holdes i bånd.

Den som holder dyr skal straks fjerne det som dyret gjør fra seg på borettslagets bygninger og eiendom.

Dyr skal generelt ikke oppholde seg på lekeplasser og i sandkasser.

Finner styret at dyreholdet er til sjenanse eller ulempe, kan styret kreve at dyreholdet avvikles. Slikt vedtak skal gis skriftlig.

6. Parkering og kjøring på området

Parkeringsplasser og garasjer utlyses og tildeles i henhold til bestemmelsene i vedtektenes punkt 11.

Parkering for gjester er tillatt på områdets oppmerkede plasser og i henhold til bestemmelsene som er angitt ved skilting. Beboere bes informere gjester om parkeringsbestemmelsene i borettslaget.

Kjøring på stikkveier skal begrenses til det strengt nødvendige, og særlig i tidsrommet fra kl. 23.00 til 07.00, og slik at det ikke er til sjenanse og ulempe for beboere. Kjøring skal foretas med stor varsomhet for å unngå skade på mennesker, dyr og eiendom. Tomgangskjøring er ikke tillatt.

Kjøretøy kan hensettes utenom oppmerkede plasser for kortest mulig opphold for av- og påstigning og/eller av- og pålessing. Maksimal tid for hensetning av kjøretøy utenfor oppmerkede plasser er 15 minutter. Kjøretøyet må umiddelbart fjernes dersom det er til hinder for andre kjøretøy og eller for gående.

Motoriserte eller elektriske kjøretøy kan ikke kjøres på eller hensettes på vårt grøntanlegg.

Ved overtredelse av bestemmelse kan det bli ilagt kontrollgebyr. Kjøretøy som er til hinder for andre kjøretøy eller gående eller som blir hensatt over langt tid, kan bli tauet bort. Beslutning om borttauing fattes av styret eller vaktmestertjenesten.

Ved spesielle behov kan det søkes om tillatelse til forlenget hensetning av kjøretøy utenom oppmerkede plasser, men kravet om at dette ikke skal være til hinder for andre kjørende og/eller gående gjelder. Slik tillatelse gis av vaktmestertjenesten.

7. Avfallshåndtering

Borettslaget, andelseiere og beboere må følge de regler som er fastsatt av Renovasjonsetaten i Oslo når det gjelder avfallshåndtering.

Husholdningsavfall skal kildesorteres i henhold til kravene fra Renovasjonsetaten, og kastes i søppelstasjonene som er satt ut i borettslaget. Avfallet må være godt og solid innpakket.

Beboere må selv sørge for at avfall som ikke skal kastes i borettslagets søppelstasjoner blir levert til godkjente miljøstasjoner.

Avfall må ikke hensettes i oppganger, kjellere eller på borettslagets eiendom.

Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjenanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, kan styret fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning.

8. Vaskerier

Fellesvaskeriene er for alle beboere og skal brukes fornuftig og i henhold til de anvisninger som er gitt. Vaskeriet skal være godt rengjort før det forlates.

Vaskeriene kan brukes i følgende tider:

mandag – fredag: 07:00 – 21:00

lørdager: 08:00 – 18:00

Vaskeriene skal ikke brukes på søndager, helligdager og høytidsdager.

Polletter til vaskeriene fås kjøpt hos vaktmestertjenesten, og prisen fastsettes av styret.

I blokkene med vaskerier vil det være tavler hvor det er angitt hvilke hengelåser som tilhører hvilke leiligheter. Hengelåser skal følge leilighetene, og ved tap kan nye hengelåser fås ved henvendelse til vaktmestertjenesten.

9. Bruk av fellesarealer

Fellesarealene skal brukes fornuftig, hensiktsmessig og hensynsfullt slik at det ikke er til ulempe eller sjenanse for borettslaget og beboere.

Ved bruk av fellesarealer er det brukers ansvar å sørge for at det til enhver tid er ryddig og ordentlig etter bruk. Dette gjelder både innvendige og utvendige arealer.

I fellesarealene i kjelleren kan det i anviste områder settes gjenstander slik som barnevogner, sykler, akebrett og annet som styret har tillatt.

Dersom slike gjenstander henses i fellesarealer, både innvendige og utvendige arealer, og ikke brukes over tid, kan styret fjerne gjenstandene.

10. Fasader

Balkonger skal brukes og være i en slik stand at de ikke er til ulempe og sjenanse for borettslaget og dets beboere.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasaden uten forutgående skriftlig tillatelse fra styret.

Her følger en ikke uttømmende liste over punkter som må ivaretas av den enkelte beboer:

- Montering av markiser og vindskjermer.
- Innglassing av balkonger i høyblokkene og lavblokkene (paddeblokkene) er tillatt dersom dette funksjonelt og utseendemessig er tilnærmet lik det som er montert fra før. Vaktmestertjenesten vil kunne bistå i valg av løsninger.
- Maling av balkonger må foretas med godkjent malingstype og farge. Maling fås av vaktmestertjenesten.
- Parabolantennener skal ikke være fastmontert, være løst plassert, skjulte og ikke til sjenanse for borettslaget og beboere.

11. Brannvern

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler samt manuelt slukkeutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslaget ansvar å anskaffe dette utstyret, men det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt skal dette omgående til styret eller vaktmestertjenesten.

I forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2- 3 "Rømning av personer" plikter eier av ethvert brannobjekt å sørge for at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning. For høyblokkene må eier av leilighetene sikre at det er fri adkomst til rømningsluke på balkong og at stigen er funksjonell.

Brannprosedyre er satt opp i hver enkelt oppgang, alle beboere må gjøre seg kjent med denne.

Grilling på balkong er lov ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill. All bruk av åpen flamme er forbudt.

I trappeoppganger er det forbudt å oppbevare gjenstander som er brennbare og som kan være til hinder ved eventuell rømning.

12. Mislighold

Adferd eller aktiviteter som oppfattes å være strid med husordensreglene og/eller vedtektene kan meldes skriftlig til styret. Meldingen bør så langt som mulig angi adresse, leilighet/beboer, dato og klokkeslett/tidsperiode, og være mest mulig konkret på hendelsesforløpet.

Styret kan på selvstendig grunnlag ta opp forhold knyttet til husordensreglene eller vedtektene med andelseier, eier eller beboer.

Andelseiers eller beboers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet brudd på husordensregler og vedtektene. Hvis en andelseier eller beboer til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter eller hvis andelseiers eller beboers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret iverksette tiltak for å avslutte andelseier- eller leieforholdet.

13. Bruk av vektertjenesten

Borettslaget har avtale med vaktelskap om kontroll av borettslagets eiendom og bygninger, samt vektertjeneste. Vektertjenesten er for utrykning når beboere opplever situasjoner som ubehagelig eller truende, observerer forhold som er mistenkelig eller antatt farlig eller på annen måte mener at det er situasjoner som gjør det nødvendig å tilkalle vekter. Det vises til oppslag i oppgangene og annen informasjon som er gitt om hvordan man skal henvende seg til vaktelskapet for å tilkalle vekter.

Velkommen til Øvre Grorud Borettslag

Styret i Borettslaget vil ønske deg velkommen og vi vil informere litt om det formelle rundt det å eie en bolig i dette borettslaget.

Vi bor mange mennesker i alle aldre tett på hverandre, og det er derfor viktig at alle beboere respekterer, tar hensyn til hverandre og opptrer respektfull og tolerant overfor hverandre slik at alle kan trives i det fellesskapet et borettslag er.

Husk også å ta hensyn til naboer når det spilles høy musikk, er festlige aktiviteter og når det gjelder barns lek. Tilsvarende må det vises toleranse for barns lek, både inne og ute, slik at vi alle kan trives. Det anbefales å varsle naboer om begivenheter og forhold som kan oppfattes som støyende.

Etter klokken 23.00 skal det være rolig i borettslaget, og på søndager, helligdager og høytidsdager skal det ikke foretas aktiviteter som er støyende.

Bygningsmessige arbeider og oppussing skal begrenses til tidsrommet fra 07.00 til 20.00 på hverdager og fra 10.00 til 18.00 på lørdager. Vedtektene og husordensreglene har bestemmelser om hva som er tillatt av bygningsmessige endringer, og det er viktig å gjøre seg kjent med disse før arbeid igangsettes.

Skiltene på ringetablået og postkasse skal være riktig merket med navn, og skilt bestilles hos vaktmestertjenesten.

Alle blokkene, unntatt Nordlisletta 9, Nordlisletta 13 og Nordtvetveien 5, har fellesvaskerier som kan brukes av alle beboere. Det er viktig å sette seg godt inn i reglene for bruk av vaskeriene slik det er beskrevet på oppslagene i vaskeriene og husordensreglene. Polletter til vaskeriene kjøpes hos vaktmestertjenesten, som også kan svare på spørsmål om bruk av vaskeriene.

Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser som kan leies av andelseierne. Disse tildeles etter ansiennitet (innflytningsdatoen i borettslaget) og meldes ledig hver måned. Hvilke som er ledige, priser og søknadsfrist finner du på hjemmesiden vår og på oppslagstavla i oppgangene.

Borettslaget har avtale med Canal Digital for levering av TV-kanaler og bredbånd, og disse tjenestene er inkludert i felleskostnadene.

Mer informasjon finnes på vår hjemmeside; www.ovregrorud.no, hvor du også finner borettslagets vedtekter, husordensregler og årsberetninger. Se også på informasjonsarket som henger i alle oppgangene.

Ta gjerne turen innom vaktmesterne i kontortiden. Informasjon om hvor og når dette er finnes på hjemmesiden vår, eller på informasjonsarket i oppgangene.

Welcome to Øvre Grorud Condominium

Here we have gathered some useful information for new residents to Øvre Grorud Condominium.

The condominium exists of 20 apartment buildings, whereof four high-rise buildings and 16 low-rise buildings. There are a total of 546 apartments. When multiple families and people live this close to each other, it is utterly important for all to act respectfully and tolerant towards each other, so that all can thrive in the fellowship a condominium represents.

We kindly remind you to show consideration when playing loud music, having festive activities and in terms of children's play. It is recommended to notify neighbors before events and circumstances that can be perceived as noisy. You may use the bulletin boards, placed in the common areas, to notify your neighbors.

It shall be quiet in the condominiums after 23:00 (11:00 PM). On Sundays, public holidays and observances there shall not be performed activities that are noisy.

Construction work and renovations shall be limited to the period between 07:00 (7:00 AM) and 20:00 (8:00 PM) on weekdays, and from 10:00 (10:00 AM) to 18:00 (6:00 PM) on Saturdays. Familiarize yourself with the statutes and house regulations about what is permitted by structural changes before starting the work.

The signs on the public calling system and the mailboxes shall be properly labeled with names. Such signs are to be ordered from the janitor service (vaktmestertjenesten).

All of the apartment buildings, with exception of Nordlisletta 9, Nordlisletta 13 and Nordtvetveien 5, are equipped with common laundry services that can be used by residents for non-commercial use. On the bulletin board in the laundry room and in the house regulations, you may find the instructions for use of the laundry facilities – these you must familiarize yourself with. Tokens for the laundry facilities can be purchased from the janitor service, which may also answer questions you may have in regard to use of the laundry facilities.

The Øvre Grorud Condominium owns garage- and parking spots that may be rented by the residents. These will be distributed after seniority (from the moving-in date in the condominium) and will be reported vacant monthly. For information regarding which places that are vacant, prices and application deadlines please look at the bulletin board and on our website. If you are interested in renting a garage- or parking spot, you need to send in an application every month, due to the fact that we do not have a waiting list.

The Øvre Grorud Condominium has a contract with Canal Digital for the delivery of TV channels and broadband internet, and the costs of these services are included in the shared costs.

You may find more information on our website, www.ovregrorud.no. Here you may also find the statutes, house regulations and the annual reports. We recommend that you also look at the information sheet on the bulletin boards in the common areas.

Sincerely
the Board of Øvre Grorud Condominium



Generalforsamling 2023

5175 Øvre Grorud Borettslag

Til andelseierne i Øvre Grorud Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 10. mai 2023 kl. 18:00 i Grorud Samfunnshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Grorud Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Øvre Grorud Borettslag
avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. 18:00 i Grorud Samfunnshus**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE

- A) Styret
- B) Valgkomiteen

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektene om Styret og dets vedtak 8–1 Styret
- B) Forbud mot røyking på verandaene
- C) Beplantning av grantrær av forskjellige art
- D) Opprette grillplass(er) i borettslaget
- E) Lage flere blomsterbed

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- D) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 12.04.2023
Styret i Øvre Grorud Borettslag

Jan Olav Wammer Heidi Johanne Grande Diamantopulos Willy Hansen Sonja Pedersen
Yvonne Nilo Sommer

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Olav Wammer	Gangstuveien 10 A
Nestleder	Heidi Johanne Grande Diamantopulos	Gangstuveien 6 B
Styremedlem	Willy Hansen	Nordlisletta 9
Styremedlem	Sonja Pedersen	Gangstuveien 10 D
Styremedlem	Yvonne Nilo Sommer	Kalbakkveien 15 B
Varamedlem	Martine Amble	Gangstuveien 12
Varamedlem	Erland Furusæther	Kalbakkveien 21
Varamedlem	Do Hoa Mi Nguyen	Gangstuveien 4 C

Valgkomiteen

Yonathan Araya	Gangstuveien 8 A
Louise Tranekær Maabjerg	Kalbakkveien 17
Bernt Wathne	Nordlisletta 11

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ovregrorud@styrommet.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Øvre Grorud Borettslag

Borettslaget består av 544 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Øvre Grorud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955004310, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

92 63 68

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.

Øvre Grorud Borettslag har 3 ansatte (1 driftsleder og 2 vaktmestere).

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid i perioden 2022-2023

Arbeidsmengden og tidsbruken i styreperioden har vært betydelig. Mange prosjekter har pågått samtidig som bla. infrastrukturen for elbillading, heisutskifting og oppussing av etasjene i høyblokkene i Kalbakkveien 17 og 21. I tillegg har det også vært noen gamle uløste saker som det har vært helt nødvendig å få ryddet opp i, og som også har tatt mye tid og ressurser, ikke minst for driftsleder og styreleder.

Det har i styreperioden vært avholdt 26 styremøter av ca. 2,5 timers varighet.

Videre er det avholdt befaringer, møter knyttet til prosjekter og enkeltsaker og dialogmøter med beboere.

Mye saksbehandling foregår før og i etterkant av møtene.

Beboermøte ble avholdt på Grorud Samfunnshus 25.oktober hvor ca. 85 andelseiere deltok. Presentasjonen fra dette møte er lagt ut på Vibbo.

Styret har hatt et godt samarbeide med driftsleder og vaktmestertjenesten i denne perioden. Driftsleder innhenter tilbud på tjenestekjøp i samarbeide med styret, presenterer dette for styret, og har deltatt på deler av enkelte styremøter. Dette har igjen ført til at styret er i stand til bedre og kunne ta beslutninger med påfølgende vedtak.

I perioden har det ikke vært bruk av konsulenter, men styret har søkt hjelp hos OBOS-advokatene. Styreleder har meget god kontakt med rådgiver eiendoms-forvaltning i OBOS som gjør en meget bra jobb for oss.

Arbeidet ellers er blitt utført av vaktmestere, driftsleder, styreleder og styret.

Det er en økning i antall saker som gjelder uenigheter mellom beboere. Enkelte av disse sakene er vanskelige, og styret har i et tilfelle denne perioden vært nødt til å bruke OBOS advokatene for at det hele skulle kunne gå riktig for seg juridisk. Dette har til tider vært meget ressurskrevende både for enkelte beboere og styret.

I denne saken har for øvrig borettslaget fått dekket noe av advokatkostnadene med en rettshjelperstatning gjennom forsikringsselskapet.

For fremtiden nøler ikke styret med å bruke advokat hjelp om dette skulle være nødvendig.

Styret oppfordrer alle til å vise hensyn og respekt for sine naboer, samtidig som det må tolereres normal og forutsatt bruk av leiligheter og fellesareal.

Søppel:

Det hensettes fortsatt mye søppel i kjellere, trappeoppganger og utvendig til tross for at styret setter ut containere to ganger i året. Dette medfører behov for rydding og bort-kjøring, og påfører borettslaget ekstra unødvendige store kostnader. I tillegg er det skjemmende, brannfarlig og tiltrekker seg skadedyr. Styret forventer at beboere selv sørger for fjerning av egen søppel, spesielt ved rehabilitering/oppussing av egen bolig. Et ryddig borettslag skaper et triveligere og bedre miljø både for store og små.

Antall solgte boliger:

Det ble i perioden solgt 35 antall boliger i borettslaget.

Østbanernes Forbruksforening:

Det ble 22.02.22 skrevet en kontrakt/avtale mellom Østbanernes Forbruksforening i Nordtvetveien 7 B og borettslaget i forbindelse med levering av fjernvarme de siste årene. Beløpene som de siste årene var fakturert og innbetalt til Øvre Grorud Borettslag sto ikke i forhold til de faktiske utgiftene. Borettslaget ble tilkjent kr. 554 279,33 for tidligere leveranser.

Avtalen innebar også at Østbanernes Forbruksforening fra 1. januar 2022 har måtte betale for de reelle kostnader for denne tjenesten som beløper seg til kr. 274 788,67 for året 2022.

Beløpet totalt kr. 829 068,- er innbetalt til borettslagets driftskonto, og kommer frem under Driftsinntekter, Andre inntekter i regnskapet (se note 3 i regnskapet).

Elbillading fra firmaet Aneo Mobility (tidligere Ohmia Charging):

Kontrakten for etablering av infrastrukturen og lading av elbiler på samtlige parkeringsplasser og garasjer ble undertegnet i desember 2021. Noe forsinket ble oppstart av arbeidet først satt i gang i april 2022. Målet ved kontraktsinngåelse var at hele anlegget skulle være i drift etter sommeren 2022.

Dessverre ble det ytterligere forsinkelser, og de første brukerne kunne først på høsten 2022 ta de første anleggene i bruk. Vi viser til diverse infoskriv nr. 1 - 6 fra styret og driftstjenesten fra denne perioden.

Alle 11 anlegg på ca. 370 plasser ble klare 13. mars 2023.

Pga. de store forsinkelsene og alt merarbeid driftsleder og styreleder hadde hatt i hele kontraktsperioden, ble det forhandlet frem en kompensasjon som tilsvarte kr. 387 926. Beløpet går til fratrekk for leie av infrastruktur og betaling til nettselskapet for økt effekt (utvidelse av trafostasjonene).

Overtagelse av hele anlegget er planlagt til månedsskifte april/mai når snø og is er borte.

Tilbakebetaling av depositum for tidligere leietakere av motorvarmeruttak:

I forbindelse med etablering av infrastrukturen for elbillading var det nødvendig å få fjernet samtlige motorvarmeruttak. Leietakere av disse plassene hadde tidligere betalt inn kr. 2 000,- i depositum for hver enkelt plass. I tillegg hadde de fleste betalt ekstra leie for 4 måneder uten at de hadde fått bruke denne tjenesten. Alle leietakere fikk derfor tilbakebetalt hver kr. 2 200,- høsten 2022. Totalt ca. kr. 300 000,-

Oppgradering og utskifting av heisene i høyblokkene:

Alle heisene i høyblokkene er nå skiftet ut, og det gjenstår litt justering på to av de før overtagelsen er godkjent.

Dessverre har det vært noe utfordringer med driftsstans i starten. Dette har medført ergrelser for beboerne og ekstra arbeid for drift/vaktmestertjenesten og styre.

Oppussing av høyblokkene:

Maling (tak, vegger og listverk) av alle ganger/etasjer samt nytt gulvbelegg og ny LED belysning er ferdig i Kalbakkveien 17 og 21.

Det samme arbeidet utføres i disse dager i Gangstuveien 1 og 12.

Måker:

Drift/vaktmestertjenesten er i full gang med et prøveprosjekt når det gjelder måker.

Nærmere informasjon kommer senere.

Ny avtale om parkeringskontroll:

Det ble inngått en ny avtale fra 1.04.23 med firmaet P-Service AS om parkerings-kontroll på område tilhørende Øvre Grorud Borettslag.

Retningslinjer for parkering er sendt ut i alle postkasser og på Vibbo.

HMS og Internkontroll:

Styret og drift/vaktmestertjenesten arbeider systematisk med forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS) og internkontroll.

Internkontroll og vaktmestertjenesten hadde i sommerferien en nestenulykke på en av lekeplassene. Jente satt fast i lekeapparat. Vaktmester gjorde tiltak og demonterte installasjonen (spiralen) på 2 lekeapparater for å unngå at samme skade skulle skje igjen. Lekeplassene ble kontrollert i april/mai.

Velferdstiltak:

Det ble arrangert juletreffest i januar 2023 sammen med 3 av de andre borettslagene i område.

5-års plan for borettslaget:

Alle beboere fikk den 29.08.22 tilsendt en spørreundersøkelse om hva de ønsket prioritert i neste 5-års periode. Resultatene ble presentert på beboermøte den 25.10.22.

Våren 23 ble det sendt ut en forespørsel til alle andelseiere om de var interessert i å bidra innenfor 3 felt.

På bakgrunn av dette er det nå etablert 3 interessegrupper som skal jobbe videre med disse oppgavene.

A: Rehabiliteringsgruppe (første møte avholdt 28.03.23)

B: Utegruppe (avlyst møte)

C: Velferdsgruppe (første møte avholdt 27.03.23)

Filminnspilling:

Det har i perioden 24 – 26 august (Viaplay) og 11 – 13 oktober (NRK Super) vært filminnspilling i borettslaget. Tilbakemeldinger fra filmselskapene er meget positive, og vi takker vaktmesterne, driftsleder og alle beboerne for den hjelp og bistand de har gjort i denne forbindelsen. Filmene blir å se i løpet av 2023.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av viderefakturering av fjernvarmekostnader til Østbanernes Forbruksforening. Andre inntekter er spesifisert i note 3.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger på borettslagets lån i OBOS-banken og Husbanken.

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.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 134 700 til større vedlikehold som omfatter:

- Maling av oppganger og nytt gulvbelegg i Gangstuveien 1 og 12
- Nye LED-lamper i oppganger i Gangstuveien 1 og 12

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 og feiegebyret reduseres med 40%. 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 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 Øvre Grorud Borettslag.

Lån

Øvre Grorud Borettslag har ett lån i OBOS-banken og ett lån i Husbanken.

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

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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Øvre Grorud Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Grorud Borettslag.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Oppstilling over endring av disponible midler • 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>



BDO AS

Johan Henrik L`Orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

ØVRE GRORUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955 004 310, KUNDENR. 5175

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.		10 572 901	7 907 281	10 572 901	15 594 001
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 357 780	-6 925 424	3 533 586	5 346 621
Tilbakeføring av avskrivning	17	238 976	232 044	230 000	230 000
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-92 417	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	3 156 333	11 665 025	0	0
Endring annen langsiktig gjeld		-228 870	26 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 503 119	-2 239 609	-2 390 000	-2 362 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		5 021 100	2 665 619	1 373 586	3 214 621
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		15 594 002	10 572 901	11 946 487	18 808 622

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	20 050 136	15 108 143
Kortsiktig gjeld	-4 456 134	-4 535 242
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15 594 002	10 572 901

ØVRE GRORUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955 004 310, KUNDENR. 5175

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 533 942	30 951 784	36 125 000	37 097 000
Garasjer	10	385 800	386 400	0	0
Parkeringsplasser	11	204 115	229 600	0	0
Andre inntekter	3	1 041 875	197 871	225 000	83 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		37 165 732	31 765 655	36 350 000	37 180 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 222 445	-2 179 673	-2 330 500	-2 361 500
Styrehonorar	5	-575 000	-575 000	-575 000	-632 500
Avskrivninger	17	-238 976	-232 044	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-25 594	-23 875	-27 000	-27 000
Andre honorarer		-5 000	-15 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-516 473	-505 080	-516 500	-537 500
Konsulenthonorar	7	-33 359	-31 026	-30 000	-210 000
Kontingenter		0	-6 255	0	0
Drift og vedlikehold	8	-6 533 162	-13 585 727	-6 557 500	-3 826 700
Forsikringer		-1 451 885	-1 338 985	-1 537 000	-1 597 000
Festeavgift		-182 679	-182 679	-182 679	-182 679
Kommunale avgifter	9	-5 055 353	-4 855 734	-4 982 500	-5 794 500
Energi/fyring	12	-10 255 666	-10 142 606	-11 000 000	-11 440 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 116 101	-1 974 249	-2 058 000	-2 221 000
Andre driftskostnader	13	-2 494 299	-2 449 266	-2 057 735	-2 763 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-31 705 992	-38 097 200	-32 094 414	-31 833 379

DRIFTSRESULTAT		5 459 741	-6 331 545	4 255 586	5 346 621
-----------------------	--	------------------	-------------------	------------------	------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	54 785	11 634	0	0
Finanskostnader	15	-1 156 746	-605 513	-722 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 101 961	-593 879	-722 000	0

ÅRSRESULTAT		4 357 780	-6 925 424	3 533 586	5 346 621
--------------------	--	------------------	-------------------	------------------	------------------

Til opptjent egenkapital	4 357 780	0
Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital	0	-6 925 424

ØVRE GRORUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955 004 310, KUNDENR. 5175

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	85 322 881	85 322 881
Andre varige driftsmidler	17	2 239 710	2 478 687
Aksjer og andeler	18	11 000	11 000
SUM ANLEGGSMIDLER		87 573 592	87 812 568
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		206 403	88 717
Kundefordringer		-1 000	-1 000
Forskuddsbetalte kostnader		1 266 158	299 904
Andre kortsiktige fordringer	19	149 750	49 273
Driftskonto OBOS-banken		15 772 369	12 029 262
Driftskonto OBOS-banken II		36 221	36 221
Skattetrekkskonto OBOS-banken		78 645	85 280
Sparekonto OBOS-banken		2 541 589	2 520 486
SUM OMLØPSMIDLER		20 050 136	15 108 143
SUM EIENDELER		107 623 727	102 920 711
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 546 * 100		54 600	54 600
Opptjent egenkapital		40 966 048	36 608 269
SUM EGENKAPITAL		41 020 648	36 662 869
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	45 278 701	44 625 487
Borettsinnskudd	21	15 602 510	15 602 510
Annen langsiktig gjeld	22	1 265 733	1 494 603
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 146 944	61 722 600
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		376 869	267 305
Leverandørgjeld		3 138 303	1 428 791
Skyldige offentlige avgifter	23	159 265	163 765

Påløpte renter		21 655	15 235
Påløpte avdrag		560 750	560 750
Annen kortsiktig gjeld	24	199 293	2 099 396
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 456 134	4 535 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 623 727	102 920 711

Pantstillelse	25	120 905 710	120 905 710
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2023

Styret i Øvre Grorud Borettslag

Jan Olav Wammer/S/

Willy Hansen/S/

Sonja Pedersen/S/

Yvonne Nilo Sommer/S/

Heidi Johanne Grande Diamantopulos/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.

INTEKTER

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	35 471 346
Tjenestebolig	72 000
Leie	55 827
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	35 599 173

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-47 288
Garasje	-11 600
Parkering	-4 493
Parkering uten motorvarmer	-1 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	35 533 942

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	77 489
Leie av antenneplass Telenor	36 550
Gebyrer som gjelder fakturering	24 800
Husleiegebyrer	225
Innteksført tidligere års avsetning	200
Forsikring, refusjon skade 2022	28 105
Leie av basestasjon Telia	45 438
Viderefakturerte fakturaer ØF	829 068
SUM ANDRE INNTEKTER	1 041 875

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 429 449
Overtid	-136 222
Påløpte feriepenges	-199 237
Fri bil, tlf etc.	-13 176
Fri bolig	-38 304
Bompenger	-3 682
Naturalytelser speilkonto	51 480
Arbeidsgiveravgift	-348 050
Pensjonskostnader innskudd	-34 702
AFP-pensjon	-37 354
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 318
Yrkesskadeforsikring	-5 955
Gaver til ansatte	-10 080
Kantinekostnader	-416
Bedriftshelsetjeneste	-6 480
Arbeidsklær	-9 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 222 445

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha

tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 575 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat og middag for kr 16 255, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 594.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 109
SUM KONSULENTHONORAR	-33 359

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Lavpris Liftutleie AS	-20 825
OTIS AS Norge	-2 617 516
MDS Malerentreprenør AS	-1 005 736
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 644 077
Drift/vedlikehold bygninger	-1 037 887
Drift/vedlikehold VVS	-598 582
Drift/vedlikehold elektro	-440 761
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-144 547
Drift/vedlikehold heisanlegg	-287 737
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 425
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-46 114
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-92 359
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-119 612
Egenandel forsikring	-105 063
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 533 162

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdi-forringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 937 232
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-2 117 693

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 055 353
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10
GARASJER

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	385 800
---------------	---------

SUM INNETEKTER GARASJER	385 800
--------------------------------	----------------

SUM GARASJER	385 800
---------------------	----------------

NOTE: 11
PARKERINGSPLASSER

INNETEKTER PARKERINGSPLASSER

Leieinntekter	204 115
---------------	---------

SUM INNETEKTER PARKERINGSPLASSER	204 115
---	----------------

SUM PARKERINGSPLASSER	204 115
------------------------------	----------------

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 224 020
------------------	------------

Fjernvarme	-9 031 646
------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-10 255 666
----------------------------	--------------------

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-17 000
-----------	---------

Container	-423 915
-----------	----------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 276
-----------------------------	---------

Verktøy og redskaper	-3 640
----------------------	--------

Telefon-/kontormaskiner	-10 293
-------------------------	---------

Driftsmateriell	-49 756
-----------------	---------

Lyspærer og sikringer	-12 772
-----------------------	---------

Vakthold	-484 015
----------	----------

Renhold ved firmaer	-927 172
---------------------	----------

Snørydding	-233 750
------------	----------

Andre fremmede tjenester	-28 545
--------------------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-10 307
--------------------------	---------

Trykksaker	-4 555
------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
--------------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-16 255
-------------------------------	---------

Andre kontorkostnader	-31 202
-----------------------	---------

Telefon/bredbånd	-13 685
------------------	---------

Telefon, annet	-1 341
----------------	--------

Porto	-9 320
Drivstoff biler, maskiner osv.	-68 215
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-84 832
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-10 155
Velferdskostnader	-20 019
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 494 299

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 798
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 103
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 884
SUM FINANSINNTEKTER	54 785

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-22 393
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 134 353
SUM FINANSKOSTNADER	-1 156 746

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	30 194 197
Kostpris/Bokf.verdi	152 999
Antenneanlegg	1 377 424
Tilgang 1980	4 944 726
REHABILITERING	
Tilgang 2000	17 136 143
Tilgang 1988	31 498 592
Tilgang 1993	18 800
SUM BYGNINGER	85 322 881

Festekontrakt med Norges Statsbaner i 75 år fra 01.01.1960

Gnr.92/bnr.63 M. flere

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bil	
Tilgang 2019	120 000
Avskrevet tidligere	-60 000
Avskrevet i år	-24 000
	36 000
Gressklipper nr. 1	
Kostpris	92 904

Avskrevet tidligere	-92 903		
		1	
Gressklipper nr. 2			
Kostpris	25 290		
Avskrevet tidligere	-25 289		
		1	
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 1998	196 800		
Avskrevet tidligere	-196 799		
		1	
Gressklipper nr. 4			
Tilgang 1999	15 966		
Avskrevet tidligere	-15 965		
		1	
Gressklipper			
Tilgang 2019	222 625		
Avskrevet tidligere	-45 453		
Avskrevet i år	-22 263		
		154 909	
Laser			
Kostpris	92 417		
Avskrevet tidligere	-2 310		
Avskrevet i år	-9 242		
		80 865	
Lift/kompremator			
Tilgang 2014	202 016		
Avskrevet tidligere	-101 512		
Avskrevet i år	-13 535		
		86 969	
Plog til traktor			
Tilgang 2004	27 296		
Tilgang 2022	5		
Avskrevet tidligere	-27 300		
		1	
Sandstrøer			
Tilgang 1996	22 541		
Avskrevet tidligere	-22 540		
		1	
Snøfreser			
Kostpris	34 155		
Avskrevet tidligere	-34 154		
		1	
Tilhenger			
Kostpris	14 690		
Avskrevet tidligere	-14 689		
		1	
Traktor nr. 2			

Tilgang 2014	1 209 619	
Avskrevet tidligere	-634 848	
Avskrevet i år	-81 044	
		493 726
Inventar		
Tilgang 2015	31 430	
Avskrevet tidligere	-20 429	
Avskrevet i år	-3 143	
		7 858
Strykerulle		
Tilgang 2016	29 568	
Avskrevet tidligere	-17 244	
Avskrevet i år	-2 956	
		9 368
Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	1 921 700	
Avskrevet tidligere	-499 642	
Avskrevet i år	-76 868	
		1 345 190
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 2001	10 000	
		10 000
Tilgang 2015	59 256	
Avskrevet tidligere	-38 513	
Avskrevet i år	-5 925	
		14 818
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 239 710
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-238 976

NOTE: 18**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sykepenges	49 273
Fakturert i 2023, tilhører 2022	100 477
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	149 750

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

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

Opprinnelig 1998	-22 430 000	
Nedbetalt tidligere	20 187 000	
Nedbetalt i år	1 121 500	
		-1 121 500

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020/2021	-43 843 667	
Økning i år	-3 156 333	
Nedbetalt tidligere	1 461 180	
Nedbetalt i år	1 381 619	
		-44 157 201

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-45 278 701
------------------------------------	--------------------

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-5 773 200	
Tilleggsinnskudd	-5 192 510	
Balkonginnskudd (lavblokkene)	-4 636 800	
SUM BORETTSINNSKUDD	-15 602 510	

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-503 433	
Garasjeinnskudd	-762 300	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 265 733	

NOTE: 23

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-78 645	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-80 620	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-159 265	

NOTE: 24

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-199 237	
Fakturagebyr	-56	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-199 293	

NOTE: 25

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 602 510
Pantelån	45 278 701

Påløpte avdrag	560 750
TOTALT	61 441 961

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

Bygninger	85 322 881
TOTALT	85 322 881

GODTGJØRELSE TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

A. Det foreslås en godtgjørelse til styret på kr. 632 500

Forslag til styrehonorar gjenspeiler ansvar og arbeidsmengde for styrets medlemmer. Denne perioden har vært meget krevende med mange store prosjekter og beboersaker, og styreleder har i denne tiden arbeidet $\frac{3}{4}$ av en normal stilling regnet i timer. Dette har vært mulig da han gikk av som pensjonist våren 2021. Styreleder og øvrige styre får stadig større personlig ansvar og flere tidkrevende oppgaver.

1. varamedlem møter fast på styremøtene, mens 2 og 3 varamedlem kan møte om de har anledning.

Alle i styre og de tre varamedlemmer får godtgjørelse for oppmøte på styremøter. I tillegg betales det ut honorar til valgkomiteen.

Styrets forslag om et styrehonorar på kr. 632 500 for styreperioden 2022 – 2023 tilsvarer 1 158 kr. pr. bolig, og er en økning på 10 % i perioden fra 2021 - 2023.

Styrehonoraret for de 4 siste styreperioder har vært;

- 2021 – 2022 kr. 575 000 (økt med 0 %)
- 2020 - 2021 kr. 575 000 (økt med 2 %)
- 2019 – 2020 kr. 563 500 (økt med 2 %)
- 2018 – 2019 kr. 552 500 (økt med 1%)

Regnskapskonsulent Kristoffer Olstad har sett på styrehonorarene til 3754 av boligselskapene som forvaltes av OBOS. Tallene viser at det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2100 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 2900 kroner eller mer, forteller Olstad. De minste selskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 1963 kroner for de som har 6–30 boenheter. For selskap som har flere enn 250 boliger, ligger snittet på 1133 kroner per bolig. Tallene gjelder styrehonorar som ble utbetalt i 2022.

Styrets oppgaver er i hovedsak:

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Kontrollere og godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Behandle skader og forsikringssaker
- Utrede, planlegge og gjennomføre prosjekter
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Besvare henvendelser fra eiendomsmeglere
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes

- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet
- Oppfølging av vaktmestertjenesten
- Ivareta arbeidsgiveransvaret for de 3 ansatte.

B. Styret foreslår en godtgjørelse til valgkomiteen på kr. 10 000.

Honoraret gjenspeiler valgkomiteens arbeid med vurdering og intervju som i denne perioden har vært krevende i forhold til forrige periode.

Honoraret i 2022 var på kr. 5 000.

Honoraret i 2021 var på kr. 10 000.

INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtektene om Styret og dets vedtak 8-1 Styret

Forslagsstiller: Louise Tranekær Maabjerg, Kalbakkveien 17

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse: Per dags dato gjelder valg og gjenvalg av styreleder for 2 år av gangen.

Det foreslås at vedtaket som gjelder styreleder endres til mulighet til å stille til gjenvalg for 1 eller 2 år av gangen.

Forslag til vedtak: I punkt 8-1, 1. avsnitt etter 3. setning legges det inn: Styreleder kan etter 2 valgte år, gjenvelges for 1 eller 2 år av gangen.

B) Forbud mot røyking på verandaene

Forslagsstiller: Audun Rudshaug, Gangstuveien 10 D

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse: Av ulike grunner og anledninger tar ikke beboerne tak i utfordringer knyttet til røyking, derfor fremmer jeg herved forbud med å røyke på verandaen i blokkene. Det er så mange som blir berørt, som jeg er overbevist ikke tør å si ifra. Samt at det er meget usunt og ødeleggende for vår helse generelt. Hvis man skal røyke så kan man bare gå ut ved stien/alnaelva og røyke der! Hvis ikke må det lages egnede røykeplasser, et godt stykke fra blokkene og mennesker som bor her.

Styrets begrunnelse: I utgangspunktet står man fritt til å røyke inne i boligen sin og på balkongen. Et generelt forbud mot røyking på balkongen vil sjelden være lovlig. Dette har sammenheng med at eier har eksklusiv bruksrett til boligen sin, inklusive balkongen. Det er en misforståelse når noen tror at balkongen er fellesareal.

Styrets forslag til vedtak: Et generelt totalforbud mot røyking på balkongene er ikke lov å vedta. Forslaget avvises.

C) Beplanting av grantrær av forskjellige art

Forslagsstiller: Audun Rudshaug, Gangstuveien 10 D

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse: Fremmer herved forslag om beplantning av grantrær av forskjellige art. Tre stykk ved høyblokk og lavblokk Gangstuveien 12, 10. Tre stykk ved høyblokka mellom Gangstuveien og tidligere lekeplass. Grunnet. Veldig mye

hogst som har skjedd dette året, merkelig? Om vinteren er alt av blader borte samt nakne kalde ospetrær.

Styrets begrunnelse: Inngår som en del av 5-års planen

Styrets forslag til vedtak: Forslaget tas til orientering og avvises.

D) Opprette grillplass(er) i borettslaget

Forslagsstiller: Audun Rudshaug, Gangstuveien 10 D

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse: Opprette grillplass(er) i borettslaget.

Styrets begrunnelse: Inngår som en del av 5-års planen

Styrets forslag til vedtak: Forslaget tas til orientering og avvises.

E) Lage flere blomsterbed

Forslagsstiller: Audun Rudshaug, Gangstuveien 10 D

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse: Lage flere blomsterbed plasser ved høyblokkene og lavblokkene.

Styrets begrunnelse: Inngår som en del av 5-års planen

Styrets forslag til vedtak: Forslaget tas til orientering og avvises.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

NAVN	ADRESSE	VALGT	PERIODE
A. Som styreleder for 1 år foreslås:			
Jan Olav P. Wammer	Gangstuveien 10A	Gjenvalg	1 år
B. Som styremedlem for 1 år foreslås:			
Sonja Pedersen	Gangstuveien 10D	Gjenvalg	1 år
C. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:			
Martine Amble Csirmaz	Gangstuveien 12	Ny	2 år
Lars H. Hatlen Trøen	Gangstuveien 1	Ny	2 år
Styremedlemmer som ikke er på valg:			
Yvonne Sommer	Kalbakkveien 15B	2022	1 år
D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:			
1. Pål Klæboe	Gangstuveien 10C	Ny	1 år
2. Rodel Montano	Kalbakkveien 19D	Ny	1 år
3. Feda Dikic	Kalbakkveien 21	Ny	1 år
E. Som valgkomité for 1 år foreslås:			
Louise Tranekær Maabjerg	Kalbakkveien 17	Gjenvalg	1 år
Bernt Watne	Nordlisletta 11	Gjenvalg	1 år
Sulaiyman Khallouf	Gangstuveien 12	Ny	1 år

I valgkomiteen for Øvre Grorud Borettslag

Yonathan Araya
 Louise Tranekær Maabjerg
 Bernt Wathne

Presentasjon av valgkomiteens innstilling til verv i styret:

Som styreleder: Jan Olav Parelius Wammer (69 år)

Jan Olav har sittet i ØGB styret siden 2012. Noen år som nestleder og de siste årene som styreleder. Han har Ingeniør utdannelse, vært gründer og bla. jobbet som daglig leder i tre bedrifter. Han har bred erfaring med økonomi, innkjøp, salg og markedsføring i flere større norske bedrifter.

Motivasjonen for å sitte i styret er å sørge for forsvarlig drift av borettslaget.

I en gruppe er han opptatt av et godt samarbeide og dette syns han er viktig både i styret, men også mot driftstjenesten og andelseiere/beboere samt forretningsfører

Som styremedlem: Sonja Pedersenr (52 år)

Sonja har god erfaring som styremedlem, hun har sittet i ØGB i 4 år og tidligere vært vara i 2 år.

Motivasjonen for å fortsette er at det er mye som skal skje framover. Og hun ønsker å være med på å ta gode valg for borettslaget. Hun jobber til daglig med bygg, drift og vedlikehold.

I en gruppe er det viktig for Sonja å ha fokus på god kommunikasjon, diskusjoner og tanker om ulike konsekvenser. Hun liker samarbeid og finne løsninger sammen og at man får det beste ut av alle andre og gjøre hverandre gode.

Som styremedlem: Martine Amble Csirmaz (30 år)

Martine har sittet som varamedlem i 1 år, til daglig jobber hun i skole.

Motivasjonen hennes for å sitte som styremedlem er å bidra til fellesskapet og få lov til å ta del i borettslaget. Hun har spesielt mye å bidra med i de nye gruppene som er opprettet.

I en gruppe er det viktig for henne at man samarbeider og ta realistiske beslutninger sammen. Hun jobber som lærer, så er vant med å jobbe i større og mindre team. Og er vant med å kunne ta styring uten å overkjøre andre.

Som styremedlem: Lars H Hatlen Trøen (52 år)

Lars har mange års erfaring fra styrearbeid i idrettslag, samt hovedverneombud i bedriften han jobber i.

Motivasjonen hans for å sitte som styremedlem er at han er glad i å påvirke og bidra i eget bomiljø og økonomi.

I en gruppe jobber Lars bra og han har god erfaring fra å samarbeide i grupper fra tidligere verv. Han er opptatt av andres ideer og finne gode løsninger sammen. Men ønsker og å ytre egne meninger og syns god kommunikasjon er viktig.

At han er flink til å koordinere og er flink til å svare. Så man får en god kommunikasjon.

Som varamedlem: Pål Klæboe (46 år)

Bodd i borettslaget siden 2019

Har Ingen erfaring med styrearbeid, men jobber som avdelingsleder og operativ leder på et lager. Han har erfaring fra budsjettering i arbeid. Bedriften han jobber i selger løfte og sveiseutstyr ut mot entreprenører.

Motivasjon for å sitte i styret er å bidra til et godt bomiljø hvor man trives. Han ønsker å involvere seg i det økonomiske.

I en gruppe er han samarbeidsvillig og gir beskjed om han har forslag til endring. Pål syns det er viktig at alle stemmer skal høres. Han er blid, samarbeidsvillig og har godt humør.

Som varamedlem: Rodel Montano (30 år)

Rodel har ingen direkte erfaring fra styreverv, men han har jobbet mye med administrativt arbeidet. I tillegg har han erfaring med budsjett ansvar og lager styring/beholdning, fra da han drevet sin egen klinikk.

Motivasjonen for å jobbe i styret er å bidra til eget bomiljø. Og få innsikt og lærdom om borettslaget økonomi og hvordan ting gjøres.

I grupper er han engasjert, hardt arbeidene, kreative og kommuniserer godt med andre. Under pandemien jobbet han for hjemmelegene og var med på å planlegge drift av klinikker. Han liker gruppedynamikk og kommer godt overens med andre.

Som varamedlem: Feda Dikic (43 år)

Feda har Ingen erfaring med styrearbeid, men han jobber til daglig som salgssjef i Coop Obs bygg og er vant med å ha budsjett og personalansvar.

Motivasjonen til å sitte i styret er en personlig interesse for bygg og oppussing. Han ønsker å utvide horisonten, lære nye ting og hjelpe til med det han kan.

I en gruppe så samarbeider han godt med andre, men jobber godt selvstendig også.

Han er punktlig og pliktoppfyllende, har mye kompetanse og over 20 års erfaring innen.

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten består av 1 driftsleder og 2 heltidsansatte vaktmestere. Det brukes i noen tilfelle også deltidsvikarer om sommeren til plenklipping og vedlikeholdsarbeider.

Kontortiden ved vaktmesterkontoret er mellom kl. 15:00 og 17:30 tirsdager og mellom kl. 15:00 – 16:00 på torsdager.

Telefon til driftsleder John Erik Ødegaard: 92092662 og vaktmester Idar Rand: 92026972
E-post til vaktmestertjenesten er: grorbor@gmail.com.

Henvendelser utenom kontortid skal rettes til styret, se informasjon på Vibbo. E-post til styre er: ovregrorud@styrerommet.no eller se oppslag i oppgangene.

Vaktordning

Borettslaget har avtale med Securitas om tjenesten Securitas Bomiljø. Dette innebærer sikring av borettslagets eiendom og bygninger, samt at bomiljøvekteren kan tilkalles ved for eksempel støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved en følelse av utrygghet.

Henvendelser til Securitas gjøres til telefon 22 97 10 70. Husk alltid å oppgi at det er Øvre Grorud Borettslag (5175) du ringer ifra, og oppgi navn og korrekt adresse for hendelsen.

Garasjer, parkering og parkeringskontroll

Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser som leies ut etter ansiennitet. Utlysning av ledige garasjer/parkeringsplasser skjer på Vibbo og ved oppslag i oppgangene. Søknadsskjema finnes på Vibbo og hos vaktmestertjenesten.

Styret oppfordrer alle som har parkeringsplass og/eller garasje som de ikke bruker, om å si opp disse. Dette vil bidra til at flere får mulighet til å leie.

Gjesteparkeringsplassene er reservert gjester utenfra og skal ikke benyttes av beboere, firmabiler eller drosjer. Beboere eller andre som ikke rettmessig kan parkere på disse plassene vil bli ilagt et gebyr og kjøretøyet kan bli fjernet.

Borettslaget har fra 1.04.2023 avtale om parkeringskontroll med P-Service AS, som kontrollerer at reglene for parkering som er angitt i Husordensreglene følges. Ved brudd på disse ilegges det gebyr og eventuell fjerning av kjøretøyet.

Klager på gebyr eller borttauing må rettes P-Service AS, se kontaktinformasjon nedenfor:
P-Service AS
Jerikoveien 26
1067 Oslo

Telefon: 41 25 53 84

E-post: post@pservice.no

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til postkasser og ringetablå må bestilles hos vaktmestertjenesten.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i alle blokkene, unntatt Nordlisletta 9 og 13 og Nordtvetveien 5. Vaskeriene skal brukes i henhold til instruks og retningslinjer fastsatt av styret og vaktmestertjenesten. Polletter kjøpes hos vaktmestertjenesten.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607357. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post: forsikring@obos.no

Beboere oppfordres til å varsle vaktmestertjenesten omgående om alle typer skader.

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til drift/vaktmestertjenesten på e-post: grorbor@gmail.com

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Medlemskap i Huseiernes landsforbund

Borettslaget er medlem av Huseiernes landsforbund. Det gir borettslaget mulighet til å få hjelp i juridiske og driftsmessige forhold i tillegg til den bistand vi får fra forretningsfører.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Øvre Grorud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Øvre Grorud Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering**2022**

- Klargjøring av infrastrukturen for elbillading på samtlige parkering/garasjeplasser i borettslaget (11 forskjellige plasser).
- Oppgradering og utskifting av heiser i høyblokkene Gangstuveien 1 og 12
- Maling (tak, vegger og listverk) av alle ganger samt nytt gulvbelegg i høyblokkene i Kalbakkveien 17 og 21.
- Påbegynt samme type arbeid i høyblokkene Gangstuveien 1 og 12.
- Utskifting av belysning (LED) i alle etasjer og ganger i Kalbakkveien 17 og 21
- Påbegynt samme type arbeid i høyblokkene Gangstuveien 1 og 12.
- 4 stk. nye kjellerboder i Gangstuveien 12 (grunnet vanninntrengning i (U2).
- Rens av takvifter i alle paddeblokker (6) og høyblokker (4).
- Skiftet 20 stk. vinduer og 4 stk. balkongdører, samt reparert ca. 75 vinduer i forskjellige blokker.
- Skiftet XX-antall radiatorer.
- Utskifting av utstyr i forbindelse med vanntilførsel i Gangstuveien 1, Kalbakkveien 17 og Nordlisletta 9
- Skiftet 6 stk. garasjeporter

2021

- Nytt taktekke med tilhørende blikkenslagerarbeider på resterende 13 blokketak i gjennomført rekkefølge: Nordtvetveien 7 og 5, Gangstuveien 6, Nordtvetbakken 2, Nordlisletta 9 og 11, Gangstuveien 8 og 10, Fyrrommet, Kalbakkveien 17 og 21, Gangstuveien 12 og 1.

- Oppgradering og utskifting av heiser i høyblokkene Kalbakkveien 17 og 21.
- Utskifting av inngangsdører i alle punktblokker (paddeblokker).
- Maling av trappeoppganger (tak, vegger og listverk) samt nytt gulvbelegg i alle punktblokker (paddeblokker).
- Utskifting av belysning (LED) i alle oppganger i punktblokkene (paddeblokker).
- Oppgradering av SD anlegg til EcoStruxure for kontroll, styring/regulering av fjernvarmen i forbindelse med varmtvann og varme til radiatorene.

2020

- Nytt taktekke med tilhørende blikkenslagerarbeider Kalbakkveien 11, 13, 15 og 19, Nordtvetveien 9 og Gangstuveien 2 og 4 skiftet. Øvrige får nytt taktekke vår/sommer 2021. Nye inngangsdører samt oppgradering av ramper og trapperepos høyblokker.
- Fjernet oljetanken ved Kalbakkveien 13/15.

2019

- Gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrør fra samtlige leiligheter og vaskerier ut i det offentlige avløpsnettet.
- Gjennomført en enkel kontroll i samtlige leilighetene i forhold til vann, avløp, ventilasjon, røykvarslere, brannslukningsutstyr og rømningsveier.
- Etablert ny lekeplass ved Kalbakkveien 13/15/17
- Utskifting av callinganlegget til Aiphone med video i alle leiligheter

2018

- Søppelbrønn og rens av ventilasjonskanal. Installert 1 søppelbrønn og 1 papirbrønn ved Nordlisletta.
- Ferdigstilt rens av ventilasjonskanaler til leiligheter og vaskerier i alle blokkene.

2017

- Installert system for automatisk vannpåfylling og rensing av varmtvannsystemet.
- Vinduer og balkongdører malt utvendig. Utbedring og forankring av teglsteinsvegger på høyblokkene. Påbegynt rens av ventilasjonskanaler til leiligheter og vaskerier i alle blokkene.

2016

- Det gamle jordvarmeanlegget er avviklet, og det er montert varmevekslere som benytter fjernvarme til oppvarming av tappevann. I lavblokkene er vegger, tak og gulv i kjellertrapp i oppgangene og kjellergulvene overflatebehandlet (malt). Lysarmaturer i oppgangene og ved inngangsdører til oppganger og kjeller er skiftet ut til LEDarmaturer. Fyrhuset er overflatebehandlet utvendig. I inngangspartiene i høyblokkene er tak og vegger overflatebehandlet og lysarmaturer er skiftet til LED - armaturer.

2015

- Alle gamle søppelskap er fjernet og byttet ut med søppelbrønner. I sammenheng med dette arbeidet ble gjerder byttet ut og nye lamper montert enkelte steder.

- Skråningen bak fyrhus er planert og jevnet med 300 m³ masse og tilsådd. Busker i skråningen ved parkeringsplassene ved Nordlisletta 9 og 11 ble erstattet med krypfuru. Grøntanlegget er vedlikeholdt; busker og trær er beskåret, hekker er satt opp og skiftet ut enkelte steder, gangveier er anlagt og plener er vedlikeholdt.
- Gjerder er byttet ut i tilknytninger til etablering av søppelbrønner.
- Veiene foran garasjeanleggene rett over Nordtvetveien 9 er drenert og asfaltert.
- Det er foretatt overflatebehandling av tak, vegger og gulv på verandaene i punktblokkene (paddeblokkene). I forbindelse med arbeidene ble 4 markterrasser oppgradert med heller, nytt gjerde og hekk på utsiden.
- Ved fornyelse av avtale med Canal Digital er alle dekodere skiftet ut med ny type med opptaksmuligheter.

2014

- Brannsikring Brannmeldere og brannslukningsapparat er skiftet ut i samtlige leiligheter. Bunnledninger inspisert, spylt og renset. Anskaffet ny traktor; Wille 365

2013

- Utskifting av samtlige postkasser.

2012

- Iverksatt energiøkonomiserende tiltak for fjernvarmeanlegget i samarbeid med Hafslund.

2011

- Det ble etablert nye lekeplasser ved Nordlisletta 11 og Gangstuveien 12.
- Det ble etablert forsyning av fjernvarme fra Hafslund.

2010

- Alle vinduer i leilighetene kontrollert og vedlikeholdt, enkelte vinduer skiftet ut.
- Skiferheller på trapper reparert eller skiftet ut.

2001 – 2006

- Våtromsrehabilitering

2000 – 2009

- Rehabiliteringen av utomhusanlegget avsluttet.
- Supplement av søppelskap.
- Anlegget rundt traktorgarasjen ble satt i stand.
- Innglassing av ønskede balkonger i høyblokkene.
- Nye lysbrytere montert i noen av blokkene.

- Rehabilitering av våtrommene.
- Utskifting av hovedtavlene.
- Kabel-TV anlegget ble oppgradert.
- Nye fjernvarmerør.
- Nye vaskemaskiner.
- Brannslukkingsapparater ble byttet i alle leiligheter.
- Nye sentrifuger.
- Taket på Nordlisletta 13 ble lagt om på grunn av lekkasje og råteskader.
- Det har vært skiftet 2 hovedventiler i fyrhuset.
- Platene på undersiden av alle tak i øverste etasje på høyblokker og på lavblokker er byttet med sementbaserte og vedlikeholdsfrie plater.
- Alle vinduer er kontrollert og nødvendige utbyttinger er utført.
- Alle branndører er skiftet ut, trapper til inngangspartier er ettersett og reparert og inngangsdørene er lakkert utvendig.
- Det er skiftet postkasser i Kalbakkveien 11 og Nordtvetveien 5, 7 og 9.
- Vaktmesterkontoret er pusset opp.
- Det er byttet takledning på alle garasjer og utskifting av gamle motorvarmerposter er påbegynt.

1998 – 2000

- Utomhusanlegget rehabilitert

1993 – 1995

- Varmepumpeanlegg

1992 – 1993

- Balkongene ble rehabilitert

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

(Eierens underskrift)

.....

(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Øvre Grorud Borettslag

Møtedato: 10.05.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Grorud Samfunnshus

Til stede: 48 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 50 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Hedda Trøan.

Møtet ble åpnet av Jan Olav Wammer.

1. Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan Olav Wammer foreslått.

Vedtak: Valgt

B. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Hedda Trøan foreslått. Som protokollvitne ble Louise Tranekær Maabjerg og Bernt Wathne foreslått.

Tellekorps: Heidi Johanne Grande Diamantopulos og Sonja Pedersen.

Vedtak: Valgt

D. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 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: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 632 500.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 10 000.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Endring av vedtektene om Styret og dets vedtak 8–1 Styret

Saksframstilling: Per dags dato gjelder valg og gjenvalg av styreleder for 2 år av gangen. Det foreslås at vedtaket som gjelder styreleder endres til mulighet til å stille til gjenvalg for 1 eller 2 år av gangen

Forslag til vedtak: I punkt 8-1, 1. avsnitt etter 3. setning legges det inn: Styreleder kan etter 2 valgte år, gjenvelges for 1 eller 2 år av gangen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B Forbud mot røyking på verandaene

Saksframstilling: Av ulike grunner og anledninger tar ikke beboerne tak i utfordringer knyttet til røyking, derfor fremmer jeg herved forbud med å røyke på verandaen i blokkene. Det er så mange som blir berørt, som jeg er overbevist ikke tør å si ifra. Samt at det er meget usunt og ødeleggende for vår helse generelt. Hvis man skal røyke så kan man bare gå ut ved stien/alnaelva og røyke der! Hvis ikke må det lages egnede røykeplasser, et godt stykke fra blokkene og mennesker som bor her.

Forslag til vedtak: Et generelt totalforbud mot røyking på balkongene er ikke lov å vedta. Forslaget avvises

Vedtak: 1 stemme mot – Styrets forslag til vedtak godkjent

C Beplantning av grantrær av forskjellige art

Saksframstilling: Fremmer herved forslag om beplantning av grantrær av forskjellige art. Tre stykk ved høyblokk og lavblokk Gangstuveien 12, 10. Tre stykk ved høyblokka mellom Gangstuveien og tidligere lekeplass. Grunnet. Veldig mye hogst som har skjedd dette året, merkelig? Om vinteren er alt av blader borte samt nakne kalde ospetrær.

Forslag til vedtak: Forslaget tas til orientering og avvises

Vedtak: Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt

D Opprette grillplass(er) i borettslaget

Saksframstilling: Opprette grillplass(er) i borettslaget.

Forslag til vedtak: Forslaget tas til orientering og avvises.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt

E Lage flere blomsterbed

Saksframstilling: Lage flere blomsterbed plasser ved høyblokkene og lavblokkene.

Forslag til vedtak: Forslaget tas til orientering og avvises.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 1 år, ble Jan Olav Wammer foreslått.

Vedtak: Valgt

- B Som styremedlem for 1 år, ble Sonja Pedersen foreslått.

Vedtak: Valgt

- C Som styremedlem for 2 år, ble Martine Amble Csirmaz foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Lars H. Hatlen Trøen foreslått.

Vedtak: Valgt

- D Som varamedlem for 1 år, ble Pål Klæboe foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Rodel Montano foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Feda Dikic foreslått.

Vedtak: Valgt

- E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Louise Tranekær Maabjerg, Bernt Watne og Sulaiyman Khallouf foreslått

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 18:55. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Jan Olav Wammer /S/

Fører av protokollen

Navn: Hedda Trøan /S/

Protokollvitne 1

Navn: Louise Tranekær Maabjerg /S/

Protokollvitne 2

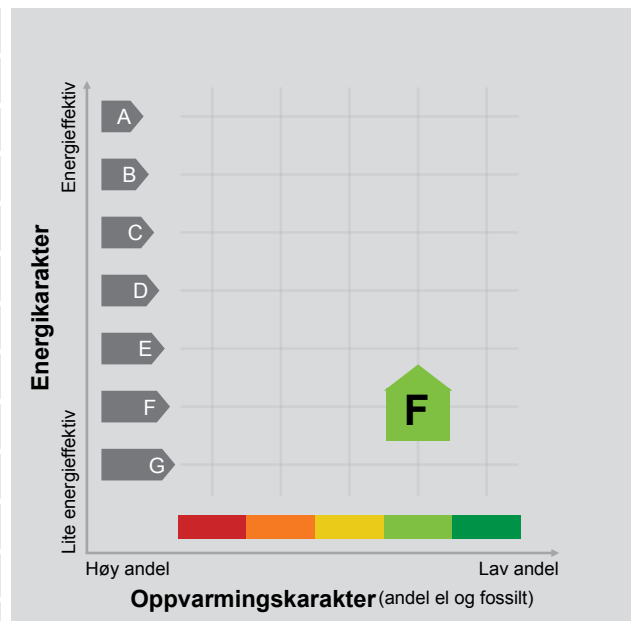
Navn: Bernt Wathne /S/

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Jan Olav Wammer	Gangstuveien 10	2023-2024
Styremedlem	Martine Amble Csirmaz	Gangstuveien 12	2023-2025
Styremedlem	Lars H. Hatlen Trøen	Gangstuveien 1	2023-2025
Styremedlem	Sonja Pedersen	Gangstuveien 10 D	2023-2024
Styremedlem	Yvonne Nilo Sommer	Kalbakkveien 15 B	2022-2024

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

ENERGIATTEST

Adresse	Kalbakkveien 13C
Postnummer	0953
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80230249
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	22e942e5-1dbe-419e-b7bf-14a5161895e5
Dato	18.04.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ HEMA CHANDRA RAO SIDDANI



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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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	1961
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kalbakkveien 13C	Kommunenummer: 0301
Postnummer: 0953	Gårdsnummer: 92
Sted: OSLO	Bruksnummer: 68
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 18.04.2024 9:34:45	Bygningsnummer: 80230249
Energimerkenummer: 22e942e5-1dbe-419e-b7bf-14a5161895e5	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1961

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

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

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	70 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	168 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,65 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	68,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	31.8.2015
--------------------	-----------

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	5.503
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

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

Navn person	Philip Leer-Salvesen
-------------	----------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
---------------	--------

Ventilasjonsvarme	kWh/år
-------------------	--------

Varmtvann	kWh/år
-----------	--------

Vifter	kWh/år
--------	--------

Pumper	kWh/år
--------	--------

Belysning	kWh/år
-----------	--------

Teknisk utstyr	kWh/år
----------------	--------

Romkjøling	kWh/år
------------	--------

Ventilasjonskjøling	kWh/år
---------------------	--------

TotaltNettoEnergibehov	kWh/år
------------------------	--------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 919 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	213,13 kWh/(m ² ·år)
--	---------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 150 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	213,13 kWh/(m ² ·år)
---	---------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 919 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	4 725 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	10 194 kWh/år
------------	---------------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

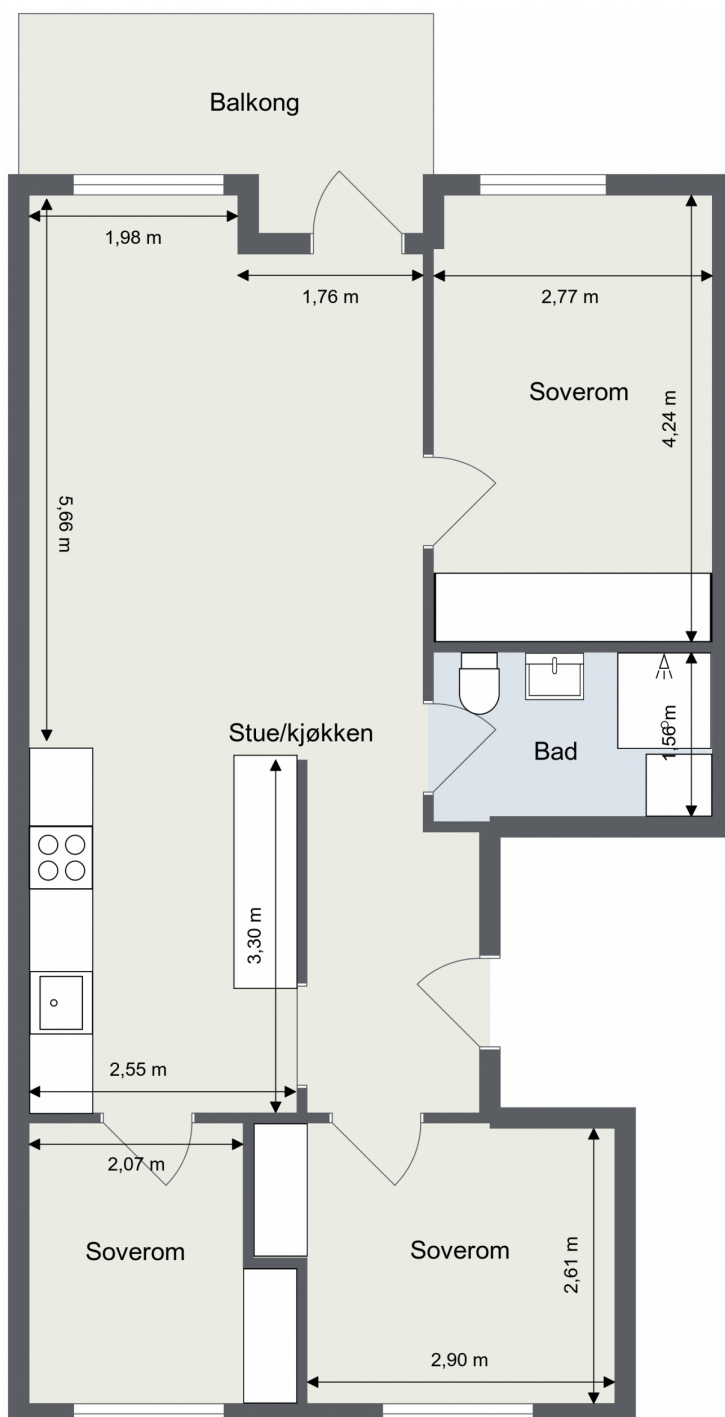
Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	14 919 kWh/år
--------	---------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %
--------------------------------------	--------

Kalbakkveien 13C

1. etasje



Orientering om tvangssalg ved medhjelper

Tvangssalg ved medhjelper reguleres av reglene i tvangsfullbyrdsloven. Det er lovens hensikt at slike salg skal foregå mest mulig likt frivillig salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell.

Feil og mangler

Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jfr tvangsfullbyrdsloven §§ 11-39 til 11-41. Dersom eiendommen har mangler, kan kjøperen på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves, men kjøper kan normalt kreve at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må i utgangspunktet være bindende for budgiveren i minst 6 uker. Se nærmere om budgivning og beregning av 6-ukersfristen i budskjemaet, som er inntatt bakerst i salgsoppgaven.

Anbefaling av bud

Verken medhjelper eller eier kan akseptere et innkommet bud. Dersom medhjelper mener at et bud bør stadfestes, forelegger medhjelper budet for saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Dersom saksøkeren mener at budet ikke bør stadfestes, foretar medhjelperen normalt ytterligere salgsfremstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Rettens stadfestelseskjennelse er bekreftelse på at kjøpet er kommet i stand.

Inntil retten har stadfestet et bud kan saken trekkes tilbake av saksøker, typisk fordi eier har gjort opp pantegjelden. Dette gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for retten i samsvar med tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Dersom kjøper betaler kjøpesum etter oppgjørsdagen må kjøper betale forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen og omkostninger betalt, kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen, dersom eiendommen er fraveket. Kjøperen overtar risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen, hvis han ikke har overtatt eiendommen tidligere. Kjøper må forsikre eiendommen fra han har overtatt risikoen, også selv om stadfestelseskjennelsen er påanket til lagmannsretten og/eller kjøper ikke har fått tilgang til eiendommen.

Anke over stadfestelsen

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra den er avsagt av retten. En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt for retten før kjennelse avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier av eiendommen plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse med bistand fra namsfogden.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil retten på begjæring fra kjøperen, eventuelt via medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøper blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling av regelverket. Ytterligere informasjon fremgår av tvangsfullbyrdslovens kapittel 11.

Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse

§ 3-1. Innledning

Medhjelperens godtgjørelse fastsettes av namsmyndigheten etter reglene i dette kapittel.

§ 3-2. Godtgjørelse ved tvangssalg av løsøre

Ved gjennomføring av tvangssalg av løsøre etter [tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 8](#) har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 10 % av kjøpesummen til og med kr 50.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000 og
- 1 % av det overskytende.

Dersom medhjelperen skal fordele og utbetale kjøpesummen til de berettigede, beregnes et tillegg etter følgende satser:

- 5 % av kjøpesummen til og med kr 50.000 og
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000.

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

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

- 3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
- 1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

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

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

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

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

0 Endret ved [forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094](#) (i kraft 1 jan 2003), [9 april 2010 nr. 507](#) (gjeld berre medhjelparoppdrag gitt etter 9 april 2010)

§ 3-4. Godtgjørelse ved andre tvangssalg

Ved gjennomføring av andre tvangssalg enn nevnt i [§§ 3-2](#) og [3-3](#) fastsettes medhjelperens godtgjørelse av namsmyndigheten etter forhåndsavtale med medhjelperen.

§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter

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

§ 3-6. Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse

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

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av [§§ 3-2](#) til [3-5](#).

§ 3-7. Godtgjørelse dersom tvangssalg gjennom medhjelperen ikke gjennomføres

Dersom tvangssalget ikke gjennomføres, har medhjelperen krav på å få dekket nødvendige faktiske utgifter og dessuten et rimelig vederlag for arbeidet. Det samme gjelder dersom tvangssalget gjennomføres på annen måte enn gjennom medhjelperen.

Medhjelperens krav på godtgjørelse etter første ledd første punktum halveres, dersom medhjelperen medvirker ved et frivillig salg av samme formuesgode innen seks måneder etter at medhjelperoppdraget opphørte. Er godtgjørelsen allerede utbetalt, kan halvparten kreves tilbake. En medhjelper som medvirker ved et frivillig salg som nevnt i første punktum, skal opplyse namsmyndigheten om salget.

0 Endret ved [forskrift 9 mai 2003 nr. 554](#) (i kraft 1 juli 2003).

Advokat
Fredrik Sollie
MNA

Jeg tillater meg å gi følgende bud på:

Andel 498 i Øvre Grorud Borettslag, Kalbakkveien 13C, 0953 Oslo

Budet er på kr.: _____

_____ + omkostninger iht salgsoppgave
(gjentas med bokstaver)

Eventuelle forbehold: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

_____ Kr. _____
Egenkapital Egenkapitalbeløp

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

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

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere seks uker.

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

Navn: _____ Fødselsnr. (11 siffer) _____

Navn: _____ Fødselsnr. (11 siffer) _____

Adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift(er): _____

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