Ospelia 24C, 1481 HAGAN



PROPR.NO

Selger
Marianne Mjelva
95106402

Prisantydning
3 080 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3232 Gnr. 2 Bnr. 173 Andelsnr. 6

Pen 2-roms på Oslo-grensa | Fabelaktige turmuligheter | Uteplass m hageflekk | Garasjeplass | Nærhet til buss & T-bane

PRISANTYDNING
kr 3 080 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 22 639 kr

TOTALPRIS
kr 3 102 639 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 26 780 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 005 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
49kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
9kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
44 454kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1984



Stue med solid og vakker 21 mm eikeparkett - her er det plass til både sofakrok, spisebord og mye mer!



Parketten kommer til å vare "evig", og kan slipes og farges både lysere og mørkere hvis man skulle ønske det.



Skyver man sofaen nærmere vinduet er det god plass mellom sofa og spisebord - nåværende eier har bl.a. hatt et stort piano stående her.



For tiden pågår rehabilitering av fasaden i borettslaget, så blokka er tildekket av stillas og presenning.
Vinduer og balkongdør er derfor ikke fotografert, og det er mørkere inne enn det vanligvis er.
Rehabiliteringen nærmer seg slutten og er ferdig 15.9



Åpen løsning mot kjøkkenet, samtidig som du kan gjemme oppvasken mens du ser på TV...



God plass til en stor TV i TV-hjørnet! TV-en på bildet er 55 tommer. Soveromsdøren til høyre for TVen er relativt ny (2022), og er både pen og solid.



For tiden pågår rehabilitering av fasaden i borettslaget, så blokka er tildekket av stillas og presenning. Vinduer og balkongdør er derfor ikke fotografert, og det er mørkere inne enn det vanligvis er. Rehabiliteringen nærmer seg slutten og er ferdig 15.9



Romslig soverom med plass til dobbeltseng. I avlukket ved siden av vinduet er det plass til en 120-seng, hvis man skulle ønske å ha sengen der i stedet.



God plass til garderobe eller klesskap, bokhylle, skrivebord el.l. på soverommet.



Stilig kjøkken med god benkeplass - alt nytt i 2021.



Her har du god plass til å lage deilig mat!



Induksjonstopp og stekeovn, samt splitterny kjøkkenkran.



Stort flislagt bad fra 2008, med varmekabler.



Svært romslig bad, med plass til skap, hyller, tørkestativ m.m. Det er selvfølgelig opplegg for vaskemaskin.







Stor entré: Her har du både flislagt yttergang og plass til garderobe, kommode el.l. videre innover i gangen.





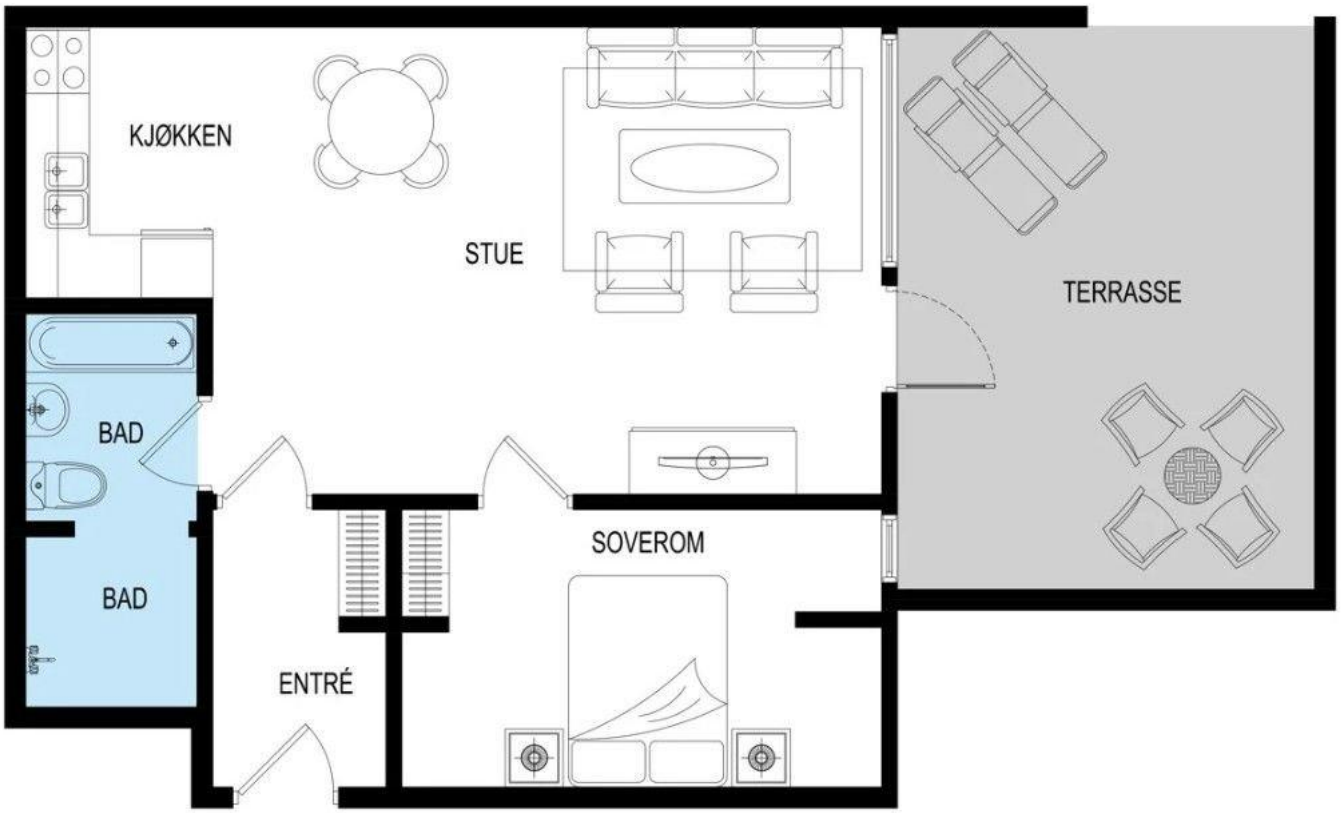
Velkommen inn!



Uteplassen har god plass til hagemøbler på betongen, samtidig som den har en liten hageflekk. Her bilde fra da nåværende eier dyrket plen (2021). Pga. pågående rehabilitering av fasaden er ikke uteplassen fotografert nå.



Din egen garasjeplass - utrolig deilig å alltid ha bilen fri for snø og is om vinteren, samt behagelig temperatur om sommeren.



Plantegning. Kjøkkenet ser noe annerledes ut enn her.

Om boligen

Ospelia 24 C er en 2-roms leilighet med god planløsning, plassert i første etasje av lavblokk. Nåværende eier har gjort mange og store oppdateringer de siste årene (2021-2025), bl.a. installert nytt kjøkken og nye sikringer, ny varmtvannsbereder, lagt ny eikeparkett, nytt tak inkl. downlights, ny ytterdør og nye innerdører m.m.

OBS! Det blir ikke privatvisninger før etter at rehabiliteringen av fasaden utendørs er ferdigstilt.

Kjekt å vite:
- Her kan du vandre rett ut til uendelige turmuligheter både i Nordmarka og Gjelleråsmarka!
- Flere tjern i gåavstand som er fine å bade i for både 2- og 4-bente
- Fast garasjeplass medfølger
- Liten uteplass med hageflekk som er herlig å sole seg på, dyrke planter, tørke klær ++
- Gjesteparkering så gjestene dine alltid har et sted å parkere
- Velorganisert borettslag med bl.a. alt av trappevask inkludert, årlig vask av garasjen, grundig oppfølging av uteområder m.m.
- Leiligheten disponerer både en stor bod i garasjebygget, samt en bod i samme oppgang som leiligheten - rett over gangen; her er det også sykkelparkering
- Lademulighet for elbiler ute (les mer om dette på borettslagets nettside: https://www.ospelia.no/), og det er mulig å installere ladeboks i garasjen hvis man skulle ønske det
- Kort vei til Oslo Lufthavn Gardermoen, kun 25 minutter å kjøre og Flybussen stopper 6 minutter å gå/rett utenfor

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og veletablert område på Skillebekk i Nittedal, rett nord for Oslo. Her er det gangavstand til både T-bane og buss, og du bor samtidig tett på flotte turområder i marka. Fra stuen er det utgang til solrik markterrasse med hageflekk i forkant, og området er rolig, fredelig og barnevennlig. Stille, og ikke trafikkstøy!

Annet

Det pågår for tiden full rehabilitering av fasaden i borettslaget, så nå blir alt nytt og fint med ny isolering, ny kledning, nytt tak ++ Blokk 24 (som leiligheten ligger i) var først ut, noe som betyr at nåværende eier har levd i bråk og oppussing noen måneder og alt er klart innen ny eier overtar! Blokka er per nå tildekket av stillas og presenning, så vinduer og balkongdør er derfor ikke fotografert, og det er mørkere inne enn det vanligvis er. Rehabiliteringen av blokka nærmer seg slutten og er planlagt ferdigstilt 30.9.

OPPDATERT INFO: Rehabiliteringen vil føre til økning av fellesgjeld, økning av verdi på boligen og derfor noe høyere felleskostnader. Økningen for akkurat denne leiligheten vil lande på mellom 1500 og 2000 kr/mnd. Fra opprinnelig kun 2750,- pr/mnd. (i juli) kommer det altså til å øke gradvis til det er oppe på max neste sommer- mellom 4250,- og 4750,-. Økningen er på ca. 120 kr/mnd., så det blir ikke et brått hopp.

OBS! Forkjøpsrett er avklart uten interessenter, så dette er avklart og avgjort på forhånd og man trenger ikke å bekymre seg for dette når man legger inn bud. Sitat USBL: "Det er ingen som har meldt interesse her. Det vil si at den som vinner budrunden

får boligen. NB! Det forutsetter at boligen selges (budaksept) innen 31.10.2025. Selges boligen etter dette må forkjøpsretten lyses ut på nytt. Dette iht. borettslagsloven."

Omkostninger

3 080 000 kr (Prisantydning)
22 639 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 102 639 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

3 111 929 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

Tilstandsrapport

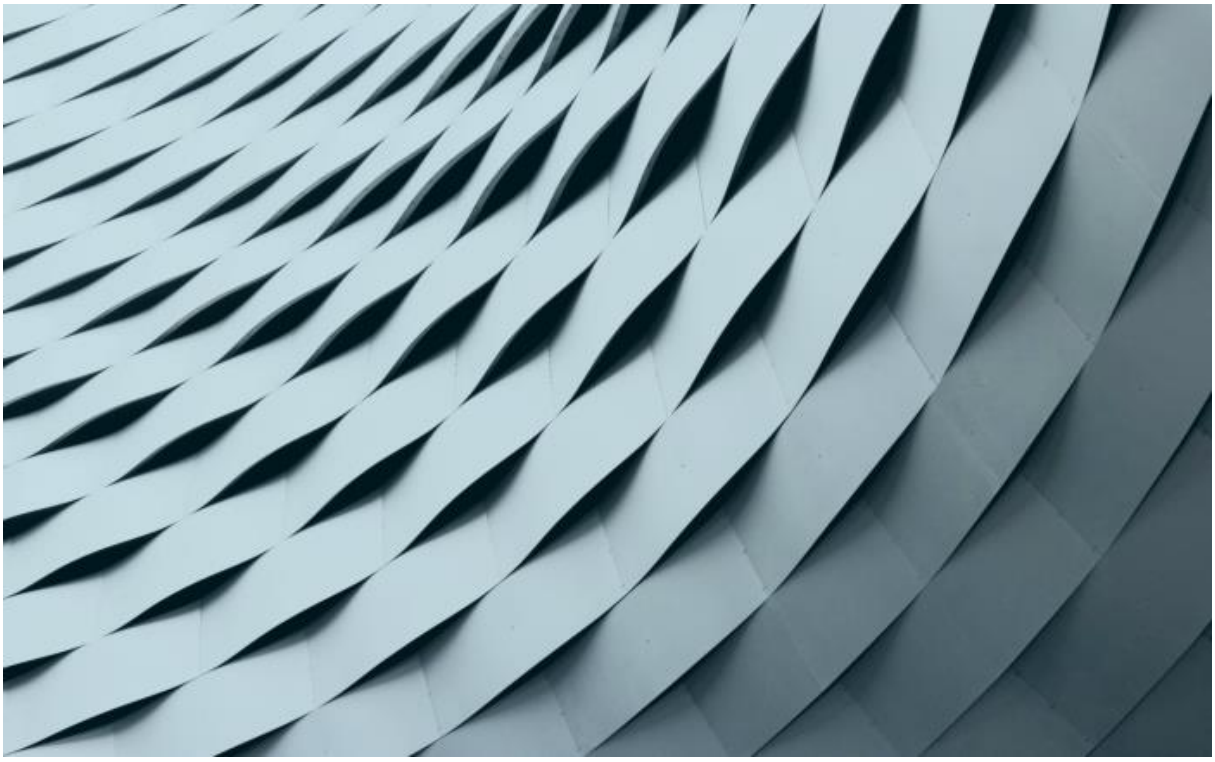
Ospelia 24 C, 1481 HAGAN

NITTEDAL kommune

gnr. 2, bnr. 173

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 22.07.2025 **Rapportdato:** 25.07.2025 **Oppdragsnr.:** 12597-1567 **Referansenummer:** OU4685

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Berg **Vår ref:**

BNA

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

Norsk takst

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

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

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

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

BNAnalyse AS

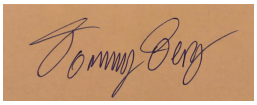
BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

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 etterutdannelse.



Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy@bnanalyse.no

958 49 592

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

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 strakstiltak 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

Fra egenerklæringen:
Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
- To ting:
1) Dersom man ikke setter på vifta/bruker ventilasjonen tilstrekkelig, kan det komme små muggflekker i dusjen. Viktig å ventilere godt - helst flere timer hver dag, og særlig under og etter dusjing o.l.
2) Det har skjedd én gang, i 2021, at gulvvarmen på badet ikke ville skru seg på igjen etter å ha blitt skrudd av. Dette ble fikset av elektriker som var innom ifb annet arbeid, men jeg har siden ikke skrudd den helt av - bare ned - når den ikke trengs. Kjøper må ev. skru den av på eget ansvar.
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Ja
2.1.1 Navn på arbeid
- Nytt arbeid
2.1.2 Årstall
- 2008
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- Faglært
2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
- Ifølge salgsrapporten fra tidligere eier i 2021: Øystein Henriksen: Støpt gulv, lagt fliser på gulv og vegger på bad. Egil Knutsen AS: Montering av jordfeilbryter,varmekabel, stikkontakter og belysning. Rognstad VVS: Rørleggerarbeid. Alt utført i novdes 2008.
2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
- Egil Knutsen AS, Rognstad VVS, Byggmester Øystein Henriksen
2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Nei
4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- Ja
4.1.1 Navn på arbeid
- Nytt arbeid
4.1.2 Årstall
- 2025 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- Faglært
4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
- Total rehabilitering av borettslagets utside: Full utskiftning av kledning og verandagjerder; ny, bedre, tettere og tjukkere isolering; riving og Side 3 legging av ny takstein, snøfangere og vindsperrer, m.m. Sitat fra styret: I forbindelse med rehabiliteringen sørger Pussmester for å gå over alle vinduene. I den forbindelse blir isolasjon og diffusjonssperrer rundt karmene kontrollert og forbedret. Dette vil gi en betydelig bedre effekt mot trekk og kulde, samtidig som veggene får en oppgradering fra 10 cm til 15 cm isolasjon, noe som utbedrer tidligere mangler.
4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
- Pussmester AS
4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Ja
5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
- Det var oversvømmelse i øvre garasje (der leiligheten har 1 av sine 2 boder) da ekstremværet "Hans" herjet i august 2023. Anbefaler å ikke oppbevare skjøre og/eller kostbare ting i denne boden.
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja
10.1.1 Navn på arbeid
- Nytt arbeid
10.1.2 Årstall
- 2021
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- Faglært
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
- Byttet sikringsskapet fra gamle skrusikringer til nye automatiske + lagt til flere nye kurser. Det foreligger samsvarserklæring bl.a. på følgende arbeid: Ny kurs til stekeovn Montering av stikkontakter på kjøkken Montering komfyrvakt Tilkobling av platetoppen og stekeovn Tilkobling av Hastighetsregulator (kunden sin) Montering av koblingsboks til VVB Montering av nye jordfeilautomater i sikringsskap
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
- Montera Elektro & VVS AS
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Ja
10.2.1 Navn på arbeid
- Nytt arbeid
10.2.2 Årstall
- 2022
10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- faglært
10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Montering av og kobling til nedfelte dimbare downlights i stue, kjøkken og gang. Montering av og kobling til nye, dimbare downlights på badet.
10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Utført av tidligere samboer og hans håndverker-venner.
10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Nei
13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Ja
13.1.1 Navn på arbeid
- Nytt arbeid
Årstall
- 2024
13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- Faglært
13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
- Rørfornying gjennomført fra januar til mars 2024. Sitat fra Proline: Rørfornying med "Proline-metoden" innebærer at vi renser rørene mekanisk før vi støper nye plastrør inne i de eksisterende avløpsrørene på bad, toalett og kjøkken. I praksis blir det på denne måten støpt nye rør på innsiden av de gamle. Dette innebærer minimale inngrep i leilighetene, samtidig som levetiden på de nye rørene blir opp mot 50 år.
13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
- Proline Norge AS
131.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Ja.
21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen
- Ja

Beskrivelse av eiendommen

Beskriv omfanget
- Som nevnt tidligere: Det kan oppstå muggprikker i dusjen dersom man ikke bruker ventilasjonen/setter på vifta i tilstrekkelig grad. Vifta bør stå på noen timer hver dag (i kombinasjon med at luftelukene står på gløtt, minst 1 cm.), og da særlig under og etter dusjing o.l.
27 Er det utført radonmåling?
- Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
- Ifølge tidligere salgsrapport (2021) og tidligere eier, ble det utført radonmåling i 2015.
29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
- Ja
Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
- Sitat fra protokollen fra generalforsamling i borettslaget 06.05.2025: "For å finansiere et så stort og kostbart prosjekt som fasaderehabiliteringsprosjektet, må borettslaget ta opp et lån. Styret har vært i dialog med flere banker for å forhandle de beste betingelsene. Det vil ikke bli noen direkte økning i felleskostnadene, men det er viktig å være klar over at renter og avdrag på fellesgjelden vil øke, ettersom låneopptaket vil medføre høyere fellesgjeld. Dette betyr at beboerne vil oppleve en økning i husleien fremover. Det estimeres at fellesgjelden kommer til å øke mellom 200-400.000 kr avhengig av størrelse på leiligheten. Dermed også økning på renter og avdrag på mellom 23.000 kr per mnd. Dette er akkumulerte og ikke eksakte beløp."
32 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. 0Ja 2Nei, ikke som jeg kjenner til Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
- Ja
Skriv opplysningene her:
- Fra jeg overtok leiligheten i mars 2021 har det blitt gjort følgende oppgraderinger: 2021: Helt nytt kjøkken (IKEA) - byttet ut absolutt alt av det gamle Ny varmtvannsbereder Stue og soverom malt (gjort selv) Byttet sikringsskapet fra gamle skrusikringer til nye automatiske + lagt til flere nye kurser 2022: Nytt parkettgulv lagt av tømrer i stue, kjøkken og halve gangen (resten av gangen, nærmest ytterdøren, ble senere flislagt). Gulvet er høykvalitet: 21 mm ekte eikeparkett, kan slipes ned mange ganger i 100 år til Nytt tak/lektret ned av tømrer med gipsplater + sparklet og malt av maler Nedfelte dimbare downlights i stue, kjøkken og gang Ny ytterdør Nye innerdører komplett med nytt listverk osv. - begge de to gamle byttet ut Revet noe rominndeling mellom stue og gang mer åpen følelse Gammel panel i gang + utenfor bad mellom gang og kjøkken dekket med gipsplater + sparklet, fuget og malt av maler Nytt dusjsett og nytt blandebatteri i dusjen, utført av rørlegger Ny veggfestet panelovn/byttet ut den gamle
2023-25: Yttergangen flislagt av murer Utforing, listing og terskel til ytterdør gjort av tømrer Listing av gulvet i gangen + taket i stua, gjort av tømrer Nytt armatur (inkl. ny kran) på kjøkkenet, byttet av rørlegger
OBS! Balkongdøren begynner å bli sliten, og det trekker litt fra overgangen mellom glass og karm på et lite område. Det er en viss mulighet for at ny dør vil ordnes av borettslaget i aller nærmeste framtid, men dette tør jeg ikke garantere.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Det er felles sykkelparkering i kjelleren.
Vinduer med isolerglass, karm og ramme i PVC.
Brann B30 38 db entredør. Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre.
Hellelagt terrasse med adkomst fra stue på ca. 8 m².

INNVENDIG Gå til side

Fliser i bad, parkett i øvrige rom. Vegger og innvendige tak er malt.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har dusj med vegger, servant i skap, speil, vegghengt toalett, opplegg vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkenet har grønne glatte fronter, laminat benkeplate, rustfri servant, ventilator, integrert komfyr, platetopp, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin, våtromsplater over benkeskap. Water-guard montert i skap under oppvaskkum. Varmtvannsbereder i hjørneskap.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet av takstmann.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektriske ovner, elektrisk gulvvarme på badet.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør.
Det er avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk. Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra vegg- og vindusventiler.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Automatsikringer i sikringsskap.
Røykvarsler og slukkeutstyr

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

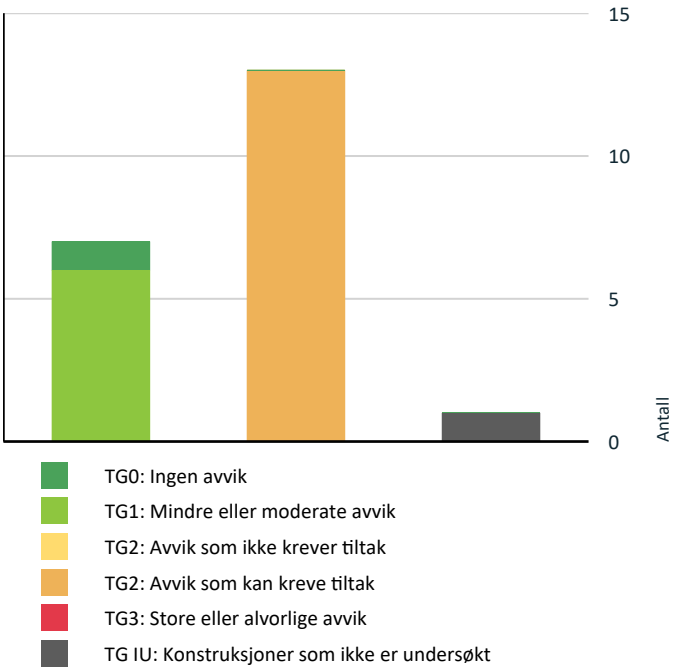
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger: 16.8.1982
Ferdigattest: 12.6.1985
Det er avvik på tilsendte tegninger, i forhold til dagens bruk. Jeg er ikke kjent med om det foreligger krav om bruksendring for omgjøring av dette. Bad og vaskerom er slått sammen. Åpnet inn til stuen.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Eventuelle sjakter og kanaler er tatt med i arealene.
Høyden i stuedel er ca. 2,33 m.
1 bod medfølger boligen i kjelleren på ca 5 m². 1 bod medfølger boligen på fellesgang i underetasjen på ca 4 m².
Boder og terrasse er målt etter anvisning fra eier.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet. Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Fra eier:
- Balkongdøren begynner å bli sliten, og det trekker litt fra overgangen mellom glass og karm på et lite område.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Innvendig > Radon Gå til side

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Dør til våtrom mangler luftespalte. Tilluftsspalten ved dør er mindre enn bransjestandard og anbefalingen til Fagrådet for våtrom. Luftmengder er ikke målt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist andre avvik:

Vannrør mangler endemuffer.
Åpen løsning for tilkobling ut i fra vegg på badet.
Vegg er ikke tett bak servantskap.
Kobberrør fra byggeår.
Dårlig fall på gulvet og tett løsning mot sluket.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Bereder er ikke tilgjengelig for kontroll. Ukjent tilkobling for EL og avløp.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Automatsikringer i sikringsskap.

Info fra eier, angående elektrisk i 2021:
Byttet sikringsskapet fra gamle skrusikringer til nye automatiske + lagt til noen nye kurser. Det foreligger samsvarserklæring bl.a. på følgende arbeid:

Ny kurs til stekeovn
Montering av stikkontakter på kjøkken
Montering komfyrvakt
Tilkoblingav platetoppen og stekeovn
Tilkobling av Hastighetsregulator (kunden sin)
Montering av koblingsboks til VVB
Montering av nye jordfeilautomater i sikringsskap

Fra eiers egenerklæring:
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja
10.1.1 Navn på arbeid
- Nytt arbeid
10.1.2 Årstall
- 2021
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- Faglært
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
- Byttet sikringsskapet fra gamle skrusikringer til nye automatiske + lagt til flere nye kurser. Det foreligger samsvarserklæring bl.a. på følgende arbeid: Ny kurs til stekeovn Montering av stikkontakter på kjøkken Montering komfyrvakt Tilkobling av platetoppen og stekeovn Tilkobling av Hastighetsregulator (kunden sin) Montering av koblingsboks til VVB Montering av nye jordfeilautomater i sikringsskap
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
- Montera Elektro & VVS AS
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Ja
10.2.1 Navn på arbeid
- Nytt arbeidSide
4 10.2.2 Årstall
- 2022
10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- faglært
10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montering av og kobling til nedfelte dimbare downlights i stue, kjøkken og gang. Montering av og kobling til nye, dimbare downlights på badet.
10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Utført av tidligere samboer og hans håndverker-venner.
10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Nei

Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er åpen løsning for tilkobling av vannrør på vegg i servantskap.

Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist andre avvik:

Det er dårlig/ingen fall på deler av gulvet mot sluk.
Løse fuger i dusjsonen.
Tett løsning for resten av badet mot sluk.

Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er påvist andre avvik:

Vegg er ikke tett ved Rørkoblinger i servantskap.
Maling/membran løsner fra sluk når man peller på det.
Manglende beskrivelse på utførelse i kombinasjon med manglende dokumentasjon av membran gir TG2.

Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Alder:
Aldersrelatert slitasje etter ca. 17 års bruk er sannsynlig.
Sanitærutstyr har sannsynlig levetid på ca. 25. Avhengig av kvalitet kan levetiden være kortere eller lengre.
Sannsynlig levetid for armatur, stoppekraner etc. er noe lavere enn for annet utstyr.

Lekkasjesikring:
I følge Norsk Standard NS3600, som denne standarden er basert på skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristikk av innebygde komponenter i våtrom. I følge gjeldende skal det være installert lekkasjesikring for innenbygde komponenter. Det er ikke installert lekkasjesikring for innebygget sisterne for vegg-montert klosett. Kravet var ikke gjeldende ihht. byggeforskrifter av 1997 som ligger til grunn for dette våtrommets utforming.

Kjøkken > 2. Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Usikker på om Waterguarden også er lagt under oppvaskmaskinen.

Kjøkken > 2. Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Sammendrag av boligens tilstand

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

Dårlig/ingen sug fra det mekaniske anlegget

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass, karm og ramme i PVC.
Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.
Vinduene er fra 2011 og 2019.

TG 2 Dører

Brann B30 38 db entredør. Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre.
Balkongdør er fra 2014. Entredør er fra 2022. Utforing, listing og terskel til ytterdør gjort av tømrer i 2023-2025.
Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fra eier:
- Balkongdøren begynner å bli sliten, og det trekker litt fra overgangen mellom glass og karm på et lite område.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør utbedres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hellelagt terrasse med adkomst fra stue på ca. 8 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Fliser i bad, parkett i øvrige rom. Vegger og innvendige tak er malt.
Vegger er malt i stue og soverom i 2021.
Ny 1-stavs 21 mm. eikeparkett i 2022.
Nytt tak/lektret ned, gipsplater + sparklet og malt av maler i 2022.
Nedfelte dimbare downlights i stue, kjøkken og gang i 2022.
Revet noe rominndeling mellom stue og gang i 2022.
Gammel panel i gang + utenfor bad mellom gang og kjøkken dekket med gipsplater + sparklet, fuget og malt av maler i 2022.
Yttergangen flislagt av murer i 2023-2025.
Listing av gulvet i gangen + taket i stua, gjort av tømrer i 2023-2025.

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 enkelte bruksmerker. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Stuedel og entre er kontrollert.

Tilstandsrapport

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Avvik målt i stuedel.

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.

TG 2 Radon

Det har vært foretatt tidligere radonmålinger.

Fra eiers egenerklæring:
27 Er det utført radonmåling?
- Ja
Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
- Ifølge tidligere salgsrapport (2021) og tidligere eier, ble det utført radonmåling i 2015.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til våtrom mangler luftespalte. Tilluftsspalten ved dør er mindre enn bransjestandard og anbefalingen til Fagrådet for våtrom. Luftmengder er ikke målt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette bør etableres.

VÅTROM

2. UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er pusset opp av en tidligere eier i følge tidligere salgsprospekt.
Fra eiers egenerklæring:
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Ja
2.1.1 Navn på arbeid
- Nytt arbeid
2.1.2 Årstall
- 2008
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- Faglært
2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
- Ifølge salgsrapporten fra tidligere eier i 2021: Øystein Henriksen: Støpt gulv, lagt fliser på gulv og vegger på bad. Egil Knutsen AS: Montering av jordfeilbryter,varmekabel, stikkontakter og belysning. Rognstad VVS: Rørleggerarbeid. Alt utført i novdes 2008.
2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
- Egil Knutsen AS, Rognstad VVS, Byggmester Øystein Henriksen

Tilstandsrapport

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Nei

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er åpen løsning for tilkobling av vannrør på vegg i servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm.
Varmekilden er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist andre avvik:

Det er dårlig/ingen fall på deler av gulvet mot sluk.
Løse fuger i dusjsonen.
Tett løsning for resten av badet mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avrenning mot sluk for resten av rommet bør utbedres.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Vegg er ikke tett ved Rørkoblinger i servantskap.
Maling/membran løsner fra sluk når man peller på det.
Manglende beskrivelse på utførelse i kombinasjon med manglende dokumentasjon av membran gir TG2.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusj med vegger, servant i skap, speil, vegghengt toalett, opplegg vaskemaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Alder:
Aldersrelatert slitasje etter ca. 17 års bruk er sannsynlig.
Sanitærutstyr har sannsynlig levetid på ca. 25.
Avhengig av kvalitet kan levetiden være kortere eller lengre.
Sannsynlig levetid for armatur, stoppekraner etc. er noe lavere enn for annet utstyr.

Lekkasjesikring:
I følge Norsk Standard NS3600, som denne standarden er basert på skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristikk av innebygde komponenter i våtrom. I følge gjeldende skal det være installert lekkasjesikring for innenbygde komponenter. Det er ikke installert lekkasjesikring for innebygget sisterne for vegg-montert klosett. Kravet var ikke gjeldende ihht. byggeforskrifter av 1997 som ligger til grunn for dette våtrommets utforming.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må dokumenteres eller etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kjøkken på 1 vegg og tykk vegg i forhold til resten av innvendige vegger, skjult elektrisk i veggene.

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

KJØKKEN

2. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkenet har grønne glatte fronter, laminat benkeplate, rustfri servant, ventilator, integrert komfyr, platetopp, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin, våtromsplater over benkeskap. Water-guard montert i skap under oppvaskkum. Varmtvannsbereder i hjørneskap. Hvitevarer er ikke funksjonstestet av takstmann.

Ihht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:
- Kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design
10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Usikker på om Waterguarden også er lagt under oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales.

2. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Dårlig/ingen sug fra det mekaniske anlegget

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Det er påvist andre avvik:

Vannrør mangler endemuffer.
Åpen løsning for tilkobling ut i fra vegg på badet.
Vegg er ikke tett bak servantskap.
Kobberrør fra byggeår.
Dårlig fall på gulvet og tett løsning mot sluket.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Fra eiers egenerklæring:
13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Ja
13.1.1 Navn på arbeid
- Nytt arbeid
Årstall
- 2024
13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- Faglært
13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
- Rørfornying gjennomført fra januar til mars 2024. Sitat fra Proline: Rørfornying med "Proline-metoden" innebærer at vi renser rørene mekanisk før vi støper nye plastrør inne i de eksisterende avløpsrørene på bad, toalett og kjøkken. I praksis blir det på denne måten støpt nye rør på innsiden av de gamle Dette innebærer minimale inngrep i leilighetene, samtidig som levetiden på de nye rørene blir opp mot 50 år.
13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

- Proline Norge AS
131.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Ja.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra vegg- og vindusventiler.
Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg ansees for å være en enkel løsning i dag.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Innkasset i hjørneskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bereder er ikke tilgjengelig for kontroll. Ukjent tilkobling for EL og avløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. EL-tilkobling og avløp.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap.

Info fra eier, angående elektrisk i 2021:
Byttet sikringsskapet fra gamle skrusikringer til nye automatiske + lagt til noen nye kurser. Det foreligger samsvarserklæring bl.a. på følgende arbeid:

Ny kurs til stekeovn
Montering av stikkontakter på kjøkken
Montering komfyrvakt
Tilkoblingav platetoppen og stekeovn
Tilkobling av Hastighetsregulator (kunden sin)
Montering av koblingsboks til VVB
Montering av nye jordfeilautomater i sikringsskap

Fra eiers egenerklæring:
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja
10.1.1 Navn på arbeid
- Nytt arbeid
10.1.2 Årstall
- 2021
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- Faglært
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
- Byttet sikringsskapet fra gamle skrusikringer til nye automatiske + lagt til flere nye kurser. Det foreligger samsvarserklæring bl.a. på følgende arbeid: Ny kurs til stekeovn Montering av stikkontakter på kjøkken Montering komfyrvakt Tilkobling av platetoppen og stekeovn Tilkobling av Hastighetsregulator (kunden sin) Montering av koblingsboks til VVB Montering av nye jordfeilautomater i sikringsskap
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tilstandsrapport

- Montera Elektro & VVS AS
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Ja
10.2.1 Navn på arbeid
- Nytt arbeidSide
4 10.2.2 Årstall
- 2022
10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- faglært
10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Montering av og kobling til nedfelte dimbare downlights i stue, kjøkken og gang. Montering av og kobling til nye, dimbare downlights på badet.
10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Utført av tidligere samboer og hans håndverker-venner.
10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Nei

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Nåværende eier har fått utført diverse arbeider.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se eiers egenerklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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?
    Nei

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

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 På bakgrunn av ovennevnte avvik, alder og manglende dokumentasjon anbefales det en Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (NEK 405-2-3).

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Jordet og ujordet kontakter.
Løs kobling i skap for styring av det mekaniske anlegget.
Manglende dokumentasjon på deler av arbeidet.
Levetid på et elektrisk anlegg er, i henhold til el.-bransjen selv, satt til å være mellom 20 år og 30 år. (Med et gjennomsnitt på 25 år.) Anlegg som har utspilt mer enn 50% av sin forventede levetid, skal automatisk settes til tilstandsgrad 2, uavhengig av tilstanden på anlegget.
Undertegnede er ikke godkjent som el. takstmann. Således er ikke tilstanden vurdert utover den rene registreringen, da det er det stedige E-verk som godkjenner anlegg. Det bemerkes dog sterkt at eier har ansvaret for å holde anlegget i orden. Jevnlig kontroll av el-anlegget er alltid å anbefale. Denne kontrollen vil det være naturlig å foreta ved eierskifte.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og slukkeutstyr

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

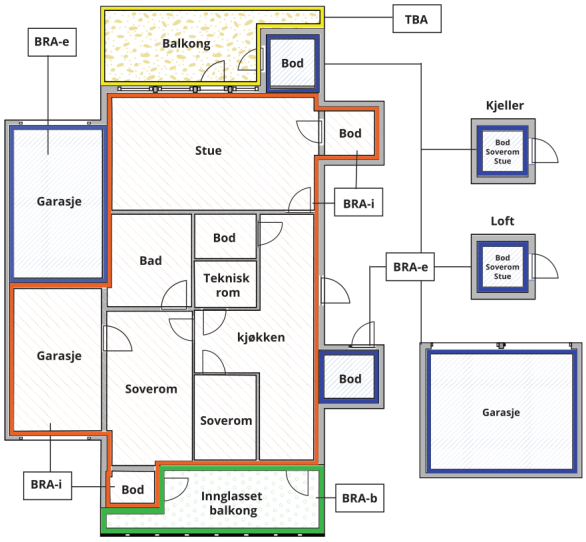
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Underetasje	49	4		53	8
Kjeller		5		5	
SUM	**49**	**9**			**8**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Underetasje	Entré, Gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom	Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger: 16.8.1982
Ferdigattest: 12.6.1985
Det er avvik på tilsendte tegninger, i forhold til dagens bruk. Jeg er ikke kjent med om det foreligger krav om bruksendring for omgjøring av dette. Bad og vaskerom er slått sammen. Åpnet inn til stuen.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Eventuelle sjakter og kanaler er tatt med i arealene.
Høyden i stuedel er ca. 2,33 m.
1 bod medfølger boligen i kjelleren på ca 5 m². 1 bod medfølger boligen på fellesgang i underetasjen på ca 4 m².
Boder og terrasse er målt etter anvisning fra eier.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Div. arbeider

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	49	0

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Marianne Mjelva	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	2	173		0	39704.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ospelia 24 C

Hjemmelshaver
Ospelia Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/OSPELIA BORETTSLAG A/L	948485605		Usbl	Mjelva Marianne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld	
6	26 780	22 639	*22.07.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et sentralt og veletablert boligområde på Skillebekk i Nittedal kommune, rett nord for Oslo. Her har du gangavstand til T-banestasjonen på Vestli, gode servicetilbud og flotte turområder. Eiendommen ligger rett ved Gjelleråsmarka og har kort vei til populære tur- og rekreasjonsområder med lysløype.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Forhold rundt regulering er ikke innhentet/vurdert.

Om tomten

Fellestomten er opparbeidet og beplantet med sittegrupper, lekeplasser, grøntområder og trær. Fra stuedelen er det utgang til en hellelagt markterrasse på ca. 8 kvm, og i forkant av denne er det disponibel hageflekk på ca. 11 kvm. Det medfølger parkeringsplass merket "06" i garasjeanlegg i nabobygg. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Det vises til borettslaget vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Saltak med betongtakstein antatt fra byggeår. Takrenner og nedløp antatt av overflatebehandlet metall fra *byggeår. Bærende konstruksjoner i betong. Utfyllende bindingsverk. Fasader forblendet med teglstein og kledd med liggende panel. Vinduer med PVC-rammer

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 750,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP560432			

Kommentar

Felles polise i sameiet/borettslaget. Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier/oppdragsgiver på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Utskrift fra " Norges Eiendommer" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds og Bruksnummer, eiet/ festet tomt, tomteareal og bygge år.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende formue, gjeld, husleie m.m er oppgitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	31.08.2021	Montera Elektro & VVS AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/personvernerklaering/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/OU4685

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

Egenerklæring

Ospelia 24C, 1481 HAGAN

01 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ospelia 24C	Ospelia 24C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har selv bodd i boligen i hele perioden jeg har eid den.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, Info fra styret: Bygningene er forsikret gjennom borettslaget. Bygningsforsikringen dekker hele bygningsmassen, men ikke andelseiers innbo og løsøre. [...] Usbl har samarbeidsavtaler med tre forsikringsselskaper; If Skadeforsikring, Gjensidige Forsikring ASA og Tryg.

Informasjon om selger

Selger

Mjelva, Marianne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

To ting:
1) Dersom man ikke setter på vifta/bruker ventilasjonen tilstrekkelig, kan det komme små muggflekker i dusjen. Viktig å ventilere godt - helst flere timer hver dag, og særlig under og etter dusjing o.l.

2) Det har skjedd én gang, i 2021, at gulvvarmen på badet ikke ville skru seg på igjen etter å ha blitt skrudd av. Dette ble fikset av elektriker som var innom ifb annet arbeid, men jeg har siden ikke skrudd den helt av - bare ned - når den ikke trengs. Kjøper må ev. skru den av på eget ansvar.

Toalettet:
Sisternen bruker litt tid på å fylle seg opp, så bare vær obs på at det ikke lar seg gjøre å trekke ned flere ganger på rad uten litt tid imellom så sisternen får fylt seg opp.

Når man trekker ned må man holde skylleknappen inne et par sekunder, ellers kommer det bare litt vann.

Skylleknappen har hengt seg opp et par ganger - da renner det jevnt litt vann i toalettskålen, slik at sisternen ikke får fylt seg opp. Dette løses enkelt ved å passe på at skylleknappen står slik den skal etter skylling.

Ingenting av dette er noe problem så lenge man er bevisst på det :)

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2008

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ifølge salgsrapporten fra tidligere eier i 2021: Øystein Henriksen: Støpt gulv, lagt fliser på gulv og vegger på bad. Egil Knutsen AS: Montering av jordfeilbryter,varmekabel, stikkontakter og belysning. Rognstad VVS: Rørleggerarbeid. Alt utført i novdes 2008.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egil Knutsen AS, Rognstad VVS, Byggmester Øystein Henriksen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Total rehabilitering av borettslagets utside: Full utskiftning av kledning og verandagjerder; ny, bedre, tettere og tjukkere isolering; riving og legging av ny takstein, snøfangere og vindsperrer, m.m. Sitat fra styret: I forbindelse med rehabiliteringen sørger Pussmester for å gå over alle vinduene. I den forbindelse blir isolasjon og diffusjonssperrer rundt karmene kontrollert og forbedret. Dette vil gi en betydelig bedre effekt mot trekk og kulde, samtidig som veggene får en oppgradering fra 10 cm til 15 cm isolasjon, noe som utbedrer tidligere mangler.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Pussmester AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det var oversvømmelse i øvre garasje (der leiligheten har 1 av sine 2 boder) da ekstremværet "Hans" herjet i august 2023. Anbefaler å ikke oppbevare skjøre og/eller kostbare ting i denne boden.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet sikringsskapet fra gamle skrusikringer til nye automatiske + lagt til flere nye kurser. Det foreligger samsvarserklæring bl.a. på følgende arbeid: Ny kurs til stekeovn Montering av stikkontakter på kjøkken Montering komfyrvakt Tilkobling av platetoppen og stekeovn Tilkobling av Hastighetsregulator (kunden sin) Montering av koblingsboks til VVB Montering av nye jordfeilautomater i sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Montera Elektro & VVS AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av og kobling til nedfelte dimbare downlights i stue, kjøkken og gang. Montering av og kobling til nye, dimbare downlights på badet.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført av tidligere samboer og hans håndverker-venner.

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørfornying gjennomført fra januar til mars 2024. Sitat fra Proline: Rørfornying med "Proline-metoden" innebærer at vi renser rørene mekanisk før vi støper nye plastrør inne i de eksisterende avløpsrørene på bad, toalett og kjøkken. I praksis blir det på denne måten støpt nye rør på innsiden av de gamle. Dette innebærer minimale inngrep i leilighetene, samtidig som levetiden på de nye rørene blir opp mot 50 år.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proline Norge AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Som nevnt tidligere: Det kan oppstå muggprikker i dusjen dersom man ikke bruker ventilasjonen/setter på vifta i tilstrekkelig grad. Vifta bør stå på noen timer hver dag (i kombinasjon med at luftelukene står på gløtt, minst 1 cm.), og da særlig under og etter dusjing o.l.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ifølge tidligere salgsrapport (2021) og tidligere eier, ble det utført radonmåling i 2015.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Sitat fra protokollen fra generalforsamling i borettslaget 06.05.2025:
"For å finansiere et så stort og kostbart prosjekt som fasaderehabiliteringsprosjektet, må borettslaget ta opp et lån. Styret har vært i dialog med flere banker for å forhandle de beste
betingelsene. Det vil ikke bli noen direkte økning i felleskostnadene, men det er viktig å være klar over at renter og avdrag på fellesgjelden vil øke, ettersom låneopptaket vil medføre høyere fellesgjeld. Dette betyr at beboerne vil oppleve en økning i husleien fremover. Det estimeres at fellesgjelden kommer til å øke mellom 200-400.000 kr avhengig av størrelse på leiligheten. Dermed også økning på renter og avdrag på mellom 2-3.000 kr per mnd. Dette er akkumulerte og ikke eksakte beløp."

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Fra jeg overtok leiligheten i mars 2021 har det blitt gjort følgende oppgraderinger:
2021:
Helt nytt kjøkken (IKEA) - byttet ut absolutt alt av det gamle
Ny varmtvannsbereder
Stue og soverom malt (gjort selv)
Byttet sikringsskapet fra gamle skrusikringer til nye automatiske + lagt til flere nye kurser

2022:
Nytt parkettgulv lagt av tømrer i stue, kjøkken og halve gangen (resten av gangen, nærmest ytterdøren, ble senere flislagt). Gulvet er høykvalitet:
21 mm ekte eikeparkett, kan slipes ned mange ganger i 100 år til
Nytt tak/lektret ned av tømrer med gipsplater + sparklet og malt av maler
Nedfelte dimbare downlights i stue, kjøkken og gang
Ny ytterdør
Nye innerdører komplett med nytt listverk osv. - begge de to gamle byttet ut
Revet noe rominndeling mellom stue og gang mer åpen følelse

Gammel panel i gang + utenfor bad mellom gang og kjøkken dekket med gipsplater + sparklet, fuget og malt av maler
Nytt dusjsett og nytt blandebatteri i dusjen, utført av rørlegger
Ny veggfestet panelovn/byttet ut den gamle

2023-25:
Yttergangen flislagt av murer
Utforing, listing og terskel til ytterdør gjort av tømrer
Listing av gulvet i gangen + taket i stua, gjort av tømrer
Nytt armatur (inkl. ny kran) på kjøkkenet, byttet av rørlegger

OBS! Balkongdøren begynner å bli sliten, og det trekker litt fra overgangen mellom glass og karm på et lite område. Det er en viss mulighet for at ny dør vil ordnes av borettslaget i aller nærmeste framtid, men dette tør jeg ikke garantere.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95129398

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Mjelva, Marianne	**2025-08-01**

Identification

bankID Mjelva, Marianne

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Mjelva, Marianne	01/08-2025 16:01:05	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Til styret

Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... Adresse: .....

søker med dette om å holde ..... Begrunnelsen er :.....

.....

Jeg forplikter med til å overholde regler om dyrehold som er vedtatt av generalforsamlingen og som er en del av borettslagets husordensregler.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder og katter skal holdes i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener i bed og lignende.

4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelser som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæringen betraktes som en del av husordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakt.

....., den ..... /..... Andelseiers underskrift:.....

---

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av: .....

.....

.....

....., den ...../ ..... Styrets leder:.....

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i AL Ospelia Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i AL Ospelia Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00

Sted: Styrerommet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Låneopptak

3 Informasjon om fasaderehabilitering

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Låneopptak

Under ordinær generalforsamling den 23.04.25 ble det fastslått at det måtte til en ekstraordinær generalforsamling for å kunne stemme for et låneopptak i forbindelse med fasaderehabiliteringsprosjektet som planlegges å starte i mai.

For å finansiere et så stort og kostbart prosjekt, må borettslaget ta opp et lån på ca 55 millioner kroner da borettslaget ikke har nok midler til å finansiere prosjektets kostnadsramme.

Det beste tilbudet vi har innhentet til nå, er fra Sparebank1 Hadeland på 55 MNOK og 5,20 i nominell rente. Styret har vært i dialog med flere banker for å forhandle de beste betingelsene.

Det vil ikke bli noen direkte økning i felleskostnadene, men det er viktig å være klar over at renter og avdrag på fellesgjelden vil øke, ettersom låneopptaket vil medføre høyere fellesgjeld. Dette betyr at beboerne vil oppleve en økning i husleien fremover.

Det estimeres at fellesgjelden kommer til å øke mellom 200-400.000 kr avhengig av størrelse på leiligheten. Dermed også økning på renter og avdrag på mellom 2-3.000 kr per mnd. Dette er akummulerte og ikke eksakte beløp.

Forslag til vedtak: Det foreslås et vedtak om at låneopptak på 55mnok godkjennes da det er nødvendig for å gjennomføre fasaderehabiliteringsprosjektet.

3. Informasjon om fasaderehabilitering

Styret har inngått avtale med Pussmester AS som entreprenør for det planlagte fasaderenoveringsprosjektet i borettslaget. Etter en grundig vurderingsprosess er dette firmaet valgt med bakgrunn i solid erfaring, høy kvalitet og konkurransedyktig pris.

Prosjektet er planlagt å starte opp i begynnelsen av mai 2025. Arbeidet vil pågå i omtrent ett år, og kostnadsrammen er estimert til ca. 55 millioner kroner inkl. mva.

Det er foreløpig ikke avgjort hvilken blokk som får oppstart først, men arbeidet vil gjennomføres etappevis. Det vil bli satt opp stillas rundt blokkene etter hvert som arbeidene starter, og fotballbanen vil benyttes som riggområde med brakker, noe som gjør banen utilgjengelig i anleggsperioden.

Hvorfor nå?

Borettslaget vårt er nå over 40 år gammelt, og det er ikke gjennomført noen større vedlikeholds- eller oppgraderingsprosjekter siden byggene var nye.

Flere bygningsdeler, som tak, fasader, teglverk og balkonger, har nådd sin tekniske levetid.

Det er derfor helt nødvendig å gjennomføre en omfattende oppgradering for å:

- Ivareta byggenes sikkerhet og levetid
- Forhindre større og mer kostbare skader i fremtiden

- Opprettholde og øke verdien på leilighetene
- Sikre et godt og trygt bomiljø for alle beboere

Dette er en investering i både dagens og fremtidens borettslag. Selv om det vil merkes økonomisk på kort sikt, vil det være til stor fordel for oss alle på lengre sikt.

Hva inngår i prosjektet?

Prosjektet omfatter blant annet følgende arbeider:

• Rigg og drift: HMS, forsikringer, dokumentasjon, stillasmontering/-demontering, samt spise- og skiftebrakker

• Tak: Full utskiftning av takstein og undertak ned til rupanel, med nytt, tilsvarende tak av god kvalitet

• Fasadepanel: Riving og ny montering av isolasjon (150 mm), vindsperre og panel. Balkongrekkverk byttes

• Maling av panel

• Teglstein:

Riving og muring av ny tegl med ny isolasjon

Rehabilitering der det er mulig

- skadet stein fjernes, fuger repareres

• Boder: Utskifting av panel, oppbygging og maling

• Balkonger: Reparasjon av betong, maling av underside og behandling av gulv med polyuretanbelegg

• Maling av balkongrekkverk

• Nedløp og beslag: Utskifting av taknedløp, beslag og snøfangere

• Piper: Komplett helkledning med buet topp

Viktig for beboere

Når det nærmer seg arbeid på din blokk, vil styret gi beskjed i god tid før stillas settes opp. Alle beboere må da rydde sine balkonger og terrasser slik at arbeidet kan gjennomføres uten hindringer.

Beboere som har utvidet terrassen eller lagt platting må være klar over at dette er gjort på eget initiativ, og at eventuelle skader som måtte oppstå under rehabiliteringen må dekkes av den enkelte.

Entreprenøren og styret vil gjøre sitt for å behandle alt med forsiktighet, men borettslaget kan ikke ta ansvar for skader på private tilpasninger.

Forslag til vedtak: Vedtak: Arbeidet startes så snart som mulig da det er nødvendig å gjennomføre en omfattende oppgradering for å:

- Ivareta byggenes sikkerhet og levetid

- Forhindre større og mer kostbare skader i fremtiden

- Opprettholde og øke verdien på leilighetene
- Sikre et godt og trygt bomiljø for alle beboere

Vedtekter for Ospelia brl.

Vedtektene ble sist endret den 05.05.2010, med virkning fra samme dato som ny lov om borettslag trer i kraft, 15.08.2005.

Endret på generalforsamling 24.04.2017. Sist endret på generalforsamling 06.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

A/L Ospelia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Nittedal kommune og har forretningskontor i Nittedal kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet USBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.
(4) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse
6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales innen den 20. 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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,

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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen
9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Ospelia Borettslag torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Fellesrommet /styrerommet i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Gunn-Tone Hammervold fra Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Gunn-Tone Hammervold fra Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Eivind Jørgensen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 30
Antall fremlagte fullmakter: 5
Totalt: 35

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Grunnet økning i arbeidsmengde på styret som følge av store kommende prosjekter, er det foreslått med økning på ca. 100.000,- Det forventes å vare de neste 3 årene.

Forslag: Styrehonorar på kr. 400 000,- godkjennes

Benkeforslag: kr 325 000,-

Forretningsfører sa at styret ikke skulle stemme.

Kr 400 000,- : 13 stemmer

Kr 325 000,- : 17 stemmer

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 325 000,- ble godkjent. **Men, erklært ugyldig, se under:**

Protokolltilførsel: Protest fra styret på kvelden etter at generalforsamlingen var over. Styret protesterte på at de ikke fikk stemme.

Protesten ble tatt med tilbake til teamleder, og deretter advokatkontoret i Usbl. Styret fikk medhold i at de skulle ha fått lov til å stemme.

Vedtaket er derfor **ugyldig.**

Det avholdes en ekstraordinær generalforsamling som følge av dette 8. mai 2024. Egen innkalling sendes.

5. Andre saker

5.1 Godtgjørelse til valgkomitéen

Styret foreslår at valgkomitéen honoreres for sitt arbeid. Dette kan være tidskrevende arbeid og til tider litt utfordrende å skaffe medlemmer til styret. Styret mener også at dette vil bidra til å rekrutering nye medlemmer til valgkomitéen.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å fastsette honoraret til kr 1500,- pr medlem.

Vedtak:
Honorar på 1.500,- per medlem ble enstemmig godkjent.

5.2 Oppdatering på rør-i-rør

Status på hvordan rør-i-rørprosjektet har gått. Hva gikk bra og hvilke utfordringer ble møtt på?

Styrets innstilling:

Arbeidet har gått fint for seg. Proline har vært raske og effektive selvom det enkelte ganger har vært utfordrende å få tak i beboere.

Utfordringer vi har møtt på:

- Beboere ikke levert nøkkel/vært hjemme.

- Toaletter og stoppekran som lekker vann.

- Beboere som har benyttet seg av toalett/avløp selvom det er teipet. Dette har ført til at vann, urin o.l har kommet ned mens Proline har jobbet med rørene.

Arbeidet avsluttes ca uke 18.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.3 Renovering av fasade og tak

Det planlegges renovering av fasade og tak med oppstart ila 2024. Styret henter inn pris ila våren 2024 og varsler beboere.

Dette må også finansieres da borettslaget ikke har nok midler til å finansiere dette med egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at arbeidet starter ila 2024 da borettslaget er over 40 år og forsikringsselskapene ikke lenger vil kunne dekke skader relatert til tak/fasade.

Det foreslås også et låneopptak for å finansiere arbeidet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.4 Katter i borettslaget

Det har vært store utfordringer relatert til katter i borettslaget. Vedtektene sier at katter skal holdes i bånd samt at utekatter ikke er tillatt. Dette har dessverre ikke blitt respektert av beboere og styret har mottatt mange klager på katter som tilgriser balkonger og terrasser.

Forslag til vedtak:

- Det er vanskelig å kontrollere hvilken katt som tilhører beboere i borettslaget vårt. Andelseiere som har fått tillatelse til å ha innekatt må respektere reglene og ikke slippe ut kattene sine selv om de har bodd her i mange år.

- Styret foreslår å trekke tilbake tillatelse til å ha katt dersom katten går løs.

Vedtak:

Styret jobber med sak "Dyrehold" og kommer tilbake med et nytt forslag. Tatt til etterretning.

5.5 Fibernett

Borettslaget har inngått en avtale med NOKAB ved montering av fibernett. Arbeidet starter våren 2024 og er ferdig mot sommeren.

Avtalen omfatter et abonnement på en kollektiv avtale med «Flex Universal 100» som inkluderer fiberbredbånd 100/100 Mbps, Trygg på nett, Teliaplay med 55 valgpoeng, nyeste Telia box og opptak.

Gjennom USBL får dere Teliabox, opptak, og 5 ekstra TV-poeng inkludert uten kostnad. Man får også en rabatt på 20 kroner for en avtale på fem år. Hver beboer har ulike alternativer innenfor rammen av den kollektive avtalen:

1. Beholde standard pakke, og evt velge produkter etter gjeldende oppkjøpstrapper.

2. Velg bort deler eller hele Teliaplay, og få økt bredbåndshastighet

3. Velge bort bredbånd, og få 60 ekstra valgpoeng til Teliaplay – totalt 110 poeng til å velge inn kanaler og strømmetjenester.

Priser inkludert Mva og rabatt, pr husstand, pr. mnd: kr 499,- (veil. Pris; kr 1286,-)
Beboere kan kjøpe seg opp i hastighet til sterkt rabatterte priser.

Styrets innstilling:

Dette er gode nyheter for borettslaget. Raskere internett samt mulighet til å legge til ekstra tjenester med flere poeng inkludert i husleien.

Forslag til vedtak:

Tas til orientering

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Hamzha Mahmood ble i 2023 valgt for 1 år, da Tore Angell Petersen valgt i 2022 for 2 år valgte å fratre sin stilling.

Ny leder velges for 2 år.

Hamzha Mahmood stiller til gjenvalg, for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Hamzha Mahmood valgt for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Randi Blegeberg Martinsen ble i 2023 valgt for 2 år, er **ikke** på valg

Raza Mohammed Nawas ble i 2023 valgt for 2 år, er **ikke** på valg

Shah Abid Naseem ble i 2023 valgt for 1 år, for Thomas Pettersen. Shah meldte fratreden fordi han flyttet. Det skal velges 1 styremedlem for 2 år

Syeda Neelam Abbas ble i 2022 valgt for 2 år, er på valg, stiller til gjenvalg

Forslag på styremedlem nr 2:

Stefan Ka Wai Hau stiller til valg

Pål Eikre stiller til valg

Vedtak:
Valgt ble: Neelam Syeda Abbas gjenvelges for 2 år.

Valgt ble: Stefan Ka Wai Hau velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Stefan Ka Wai Hau ble i 2023 valgt for 1 år, er på valg.

Ann Cathrin Didriksen Lien ble i 2023 valgt for 1 år, er på valg

Kathrine Bruflot ble i 2023 valgt for 1 år, er på valg

Styrets innstilling:

Styret foreslår gjenvalg evt nye medlemmer til vervet.

Vedtak:
Valgt ble: Ann Cathrin Didriksen Lien gjenvelges for 1 år.

Valgt ble: Kathrine Bruflot gjenvelges for 1 år.

Valgt ble: Kathrine Holmen velges for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: Styrets leder for 1 år

6.5 Valg av valgkomité

Kristine Løland og Eivind Jørgensen ble i 2023 gjenvalgt til valgkomité, er på valg

Styret foreslår gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Kristine Løland og Eivind Jørgensen ble gjenvalg til valgkomité for 1 år.

Protokoll for AL Ospelia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	30.04.2024
Sekretær	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Eivind Jørgensen (sign.)	29.04.2024

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AL Ospelia Borettslag onsdag 08.05.2024 kl. 18:00 - Fellesrommet i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: GUNN-TONE HAMMERVOLD

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: GUNN-TONE HAMMERVOLD

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: TOM KVERNHAUGEN.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 29
Antall fremlagte fullmakter: 8 + 1 = 9
Totalt: 38
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: GODKJENT.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: GODKJENT

2. Godtgjørelse til styret

På den ordinære generalforsamlingen som ble avholdt 25. april 2024, ble det gjort en saksbehandlingsfeil av forretningsfører.

Styret hadde fremmet forslag om kr 400 000,- i honorar for perioden som har vært grunnet merarbeid i forbindelse med prosjekter i borettslag, samt at dette ville komme til å vare i en 3-års periode.

Det kom benkeforslag på kr 325 000,-.

Styret fikk ikke anledning til å stemme.

Avstemningen ble som følger:

13 stemte for kr 400 000,-

17 stemte for kr 325 000,-

Vedtaket ble: kr 325 000,-

Styret sendte torsdag kveld, 25.04.2024, en epost med protest på at styret ikke fikk anledning til å stemme.

Forretningsfører har behandlet saken, via advokatkontoret, og styret har fått medhold i at styremedlemmene skulle fått mulighet til å stemme. Vedtaket som ble fattet på den ordinære generalforsamlingen er således ugyldig.

Dersom styret hadde fått mulighet til å stemme, kunne det blitt stemmelikhet. Styret var til stede med 4 medlemmer (styreleder + 3 styremedlemmer).

Ved stemmelikhet sier vedtektene at vedtaket skal avgjøres med loddtrekning.

Som følge av denne saksbehandlingsfeilen, må det avholdes en ekstraordinær generalforsamling hvor "Godtgjørelse til styret" behandles.

Det skal derfor stemmes på ett av to forslag:

Styrets forslag: Kr 400 000,- 14 STEMMER

Benkeforslag: Kr 325 000,- 24 STEMMER

Vedtak:
Vedtak: 325.000,- GODKJENT

Møteleder

Protokollvitne

HUSORDENSREGLER FOR A/L OSPELIA BORETTSLAG



§ 1 Husordensreglenes hensikt er å sikre et godt bomiljø for borettshaverne.
Det påhviler en hver beboer å opptre på en slik måte at hun/han ikke er til sjenanse for andre.

§ 2 Trafikk med motorkjøretøyer på intern vei innenfor bommen skal begrenses til strengt nødvendig tilbringertjeneste.

§ 3 Beboerne plikter å sette seg inn i og å opplyse sine besøkende om gjeldende parkeringsbestemmelser.

§ 4 Ingen må hensette barnevogner, ski, kjelker/akebrett m.m. slik at dette stenger veien til ganger og trapper eller er til sjenanse for andre. Sykler skal plasseres i fellesboder.

§ 5 Fellesboder skal kun brukes til oppbevaring av sykler, barnevogner, kjelker, ski og akebrett. Det er ikke tillatt å hensette møbler, komfyrer, kjøle/fryseskap, Tv etc. i fellesboder

§ 6 Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyrene på bakken da dette kan trekke rotter og mus til området.

§ 7 Tømming av avfall/søppel vil bli utført av ROAF
Restavfall, papp/papir og glass/metall skal sorteres og kastes i avfallsbrønnene på nedsiden av blokkene. Det er ikke tillatt å sette ting rundt beholderne.

§ 8 Det skal vernes om beplantningen. Ballspill er forbudt inne på området mellom blokkene og skal foregå på ballplassen.

§ 9 Røyking er forbudt inne i oppgangene og i garasjeanlegget.

§ 10 Styrets godkjennelse må foreligge før man foretar ytre endringer av enhver art.
Det henstilles til straks å melde fra til styret om feil eller skade på bygninger eller grøntanlegg.

§ 11 Søknad om framleie av leilighet eller deler av denne skal godkjennes av styret før framleie kan finne sted.

§ 12 Søknad om hold av hund eller innekatt må sendes styret.
Det er ikke tillatt med vanlig utekatt i borettslaget. Tillatelse til hold av hund eller innehatt gis under forutsetning av at de vedtatte hunde- og katteregler undertegnes og overholdes. Ved brudd på reglene kan tillatelsen trekkes tilbake.

§ 13 Alle tilstøtende rom i leiligheten må holdes oppvarmet slik at ikke vannledningen fryser til.
Hovedkranen bør stenges ved lengre fravær som ferier og lignende. Unngå å kaste vaskefiller, bleier og bind i toalettet. Dette kan medføre store utgifter.

§ 14 Det skal normalt være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 - 06.00.
Støyende aktiviteter som blant annet banking, hamring og boring i vegger, gulv, tak, o.l. er ikke tillatt etter kl. 20.00 på vanlige dager, lørdager etter kl. 18 og ikke på søn- og helligdager.

§ 15 Radio/TV, musikkanlegg må ikke stå så høyt på at det er til sjenanse for naboene.
Musikkøvelser mellom kl. 20.00 - 07.00 er ikke tillatt. Styrets samtykke må innhentes før det kan drives musikkundervisning i leiligheten.

§ 16 Ved selskapeligheter plikter alle å ta hensyn til hverandre.

§ 17 Bruk av balkong og markplan i 1.etg:

- Ved tørking av tøy på balkongene skal det benyttes tørkestativ som ikke rekker over kanten.
- Det er ikke tillatt å strekke snorer foran vinduene.
- Risting og lufting av klær, sengetøy, gulvtepper og lignende skal kun foretas på markplan.
- Det er ikke lov til å hensette og lagre ting som rekker over kanten eller er til sjenanse for andre. Forsøpling er forbudt
- Det er kun tillatt med grilling på gass eller elektrisk grill. Åpen flamme er strengt forbudt p.g.a. stor brannfare og røykutvikling.

§ 18 Beboerne plikter i egen oppgang følgende:

- Å holde orden på avsatsen og i trappene og sørge for å feie og vaske etter seg hvis de søler noe.
- Å legge til rette slik at det er lett for innleid vaskebyrå å vaske og hold rent.
- Holde platting/trapp foran inngangen ryddig og pent
- Snømåking av platting/trapper foran inngangsdøren
- Ikke å hensette private ting på fellesområder.
- Holde ytterdøren låst om natten fra kl. 22.00.

§ 19 Bruk av garasjeanlegget
I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som kan lagres. Med tilbehør til bil menes takgrind/skistativ/skiboks og ett sett med dekk/hjul. Dette oppbevares på eget ansvar og risiko. Kjøretøy eller gjenstander må ikke plasseres på en slik måte at de er til sjenanse eller hinder for andre. Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag. Oljesøl og annen lekkasje fra biler må fjernes. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige væsker og gass i garasjeanlegget. Det er strengt forbudt å røyke eller bruke åpen ild i garasjeanlegget.

§ 20 *Husordensreglene er en del av husleiekontrakten slik at brudd på reglene er også brudd på kontrakten.*

Vedtatt på generalforsamling 22.4.1997

Endret på generalforsamling 12.4.2011

Endret på generalforsamling 24.4.2014

Endret på generalforsamling 16.4.2015

Endret på generalforsamling 29.4.2019

Endret på generalforsamling 22.4.2020

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Ospelia Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Styrerommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Gertautas Paulius

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Gertautas Paulius

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Holmen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 26

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 30

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Det er budsjettert med kr 325 000,- i styrehonorar.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 325 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Fasade- og Takrehabilitering

Informasjon om fasaderenoveringsprosjektet

Styret har inngått avtale med Pussmester AS som entreprenør for det planlagte fasaderenoveringsprosjektet i borettslaget. Etter en grundig vurderingsprosess er dette firmaet valgt med bakgrunn i solid erfaring, høy kvalitet og konkurransedyktig pris. Prosjektet ble vedtatt av beboerne under generalforsamlingen i 2024, og er planlagt å starte opp i begynnelsen av mai 2025. Arbeidet vil pågå i omtrent ett år, og kostnadsrammen er estimert til ca. 62,5 millioner kroner inkl mva.

Det er foreløpig ikke avgjort hvilken blokk som får oppstart først, men arbeidet vil gjennomføres etappevis. Det vil bli satt opp stillas rundt blokkene etter hvert som arbeidene starter, og fotballbanen vil benyttes som riggområde med brakker, noe som gjør banen utilgjengelig i anleggsperioden.

Finansiering

Et prosjekt av denne størrelsen lar seg ikke gjennomføre uten finansiering. Styret er i dialog med DNB om låneopptak for å dekke kostnadene. Det foreligger foreløpig ingen endelige tall for renter, avdrag eller lånebeløp, men vi tar utgangspunkt i et beløp på 50 millioner kroner ekskl. mva. Inkl. mva kr 62 500 000,-.

Det vil ikke bli noen direkte økning i felleskostnadene, men det er viktig å være klar over at renter og avdrag på fellesgjelden vil øke, ettersom låneopptaket vil medføre høyere fellesgjeld. Dette betyr at beboerne vil oppleve en økning i husleien fremover. Styret vil gjøre sitt beste for å sikre så gunstige betingelser som mulig, og vi vil informere nærmere så snart tallene er klare.

Hvorfor nå?

Borettslaget vårt er nå over 40 år gammelt, og det er ikke gjennomført noen større vedlikeholds- eller oppgraderingsprosjekter siden byggene var nye. Flere bygningsdeler, som tak, fasader, teglverk og balkonger, har nådd sin tekniske levetid. Det er derfor helt nødvendig å gjennomføre en omfattende oppgradering for å:

• Ivareta byggenes sikkerhet og levetid

• Forhindre større og mer kostbare skader i fremtiden

• Opprettholde og øke verdien på leilighetene

• Sikre et godt og trygt bomiljø for alle beboere

Dette er en investering i både dagens og fremtidens borettslag. Selv om det vil merkes økonomisk på kort sikt, vil det være til stor fordel for oss alle på lengre sikt.

Hva inngår i prosjektet?

Prosjektet omfatter blant annet følgende arbeider:

● **Rigg og drift:** HMS, forsikringer, dokumentasjon, stillasmontering/-demontering, samt spise- og skiftebrakker

● **Tak:** Full utskiftning av takstein og undertak ned til rupanel, med nytt, tilsvarende tak av god kvalitet

● **Fasadepanel:** Riving og ny montering av isolasjon (150 mm), vindsperre og panel. Balkongrekkverk byttes

● **Maling av panel**

● **Teglstein:** Riving og muring av ny tegl med ny isolasjon Rehabilitering der det er mulig – skadet stein fjernes, fuger repareres

● **Boder:** Utskifting av panel, oppbygging og maling

● **Balkonger:** Reparasjon av betong, maling av underside og behandling av gulv med polyuretanbelegg

● **Maling av balkongrekkverk**

● **Nedløp og beslag:** Utskifting av taknedløp, beslag og snøfangere

● **Piper:** Komplett helkledning med buet topp

Viktig for beboere

Når det nærmer seg arbeid på din blokk, vil styret gi beskjed i god tid før stillas settes opp. Alle beboere må da rydde sine balkonger og terrasser slik at arbeidet kan gjennomføres uten hindringer.

Beboere som har utvidet terrassen eller lagt platting må være klar over at dette er gjort på eget initiativ, og at eventuelle skader som måtte oppstå under rehabiliteringen må dekkes av den enkelte. Entreprenøren og styret vil gjøre sitt for å behandle alt med forsiktighet, men borettslaget kan ikke ta ansvar for skader på private tilpasninger.

Vedtak:

Tas til orientering

5.2 Forslag til endring i husordensregler: Utekatter i borettslaget

Styret ønsker med dette å informere om et forslag til endring i husordensreglene som vil bli behandlet på årets generalforsamling:

Skal det fortsatt være forbudt med utekatter i borettslaget eller skal vi åpne for å tillate det under visse vilkår?

Bakgrunn

I dag er det ikke tillatt med utekatter i borettslaget, og dette har vært nedfelt i våre husordensregler over tid. Likevel har styret mottatt gjentatte henvendelser og opplevd flere utfordringer knyttet til katter som oppholder seg fritt utendørs, blant annet:

- Tilgrising av terrasser, inngangspartier og dørmatter
- Katter som tar seg inn i andres leiligheter gjennom åpne dører eller vinduer
- Avføring på tak, i blomsterbed og i sandkasser ment for barn
- Ubehag for beboere med allergier eller sterk dyreskrekk

Samtidig har vi også forståelse for at mange beboere ser på sine katter som en del av familien, og ønsker å gi dem frihet til å bevege seg ute slik katter naturlig gjør. Derfor ønsker vi en åpen og respektfull dialog i forkant og under generalforsamlingen før det tas en beslutning.

Forslag:

Det foreslåtte vedtaket gjelder hvorvidt vi skal:

1 - Opprettholde dagens forbud mot utekatter:

– Dette vil si at alle katter i borettslaget må holdes inne, eller være under full kontroll (f.eks. i bånd eller innhegning).

eller

2 - Endre husordensreglene og åpne for at katter kan ferdes fritt utendørs

– Eventuelt med visse retningslinjer (for eksempel krav om kastrering, ID-merking, ansvar for skader, osv.). Reguleres i Husordensreglene.

Vedtak:
Forslag 1:

Antall stemmer for: 17

Forslag 2:

Antall stemmer for: 11

Antall blanke stemmer: 0

Vedtak: Ingen endring. Dagens regler gjelder fortsatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Leder ble valgt for 2 år i 2024, er ikke på valg.

Vedtak:
Tas til orientering

6.2 Valg av medlemmer til styret

Stefan Ka Wai Hau og Syeda Neelam Abbas ble i 2024 valgt for 2 år, er ikke på valg.

1 styremedlem fratrådte i perioden, det må velges 1 styremedlem for den personen.

Randi Blegeberg Martinsen ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg.

- Det foreslås at Randi Blegeberg Martinsen velges for to nye år.

- Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Randi Blegeberg Martinsen for 2 år

Valgt ble: Morten Martinsen for 2 år

Randi Blegeberg Martinsen og Morten Martinsen er ektefeller. Saker som er for felles interesser, skal kun én av disse avgi stemme.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 3 varamedlemmer for 1 år.

Det foreligger kun forslag på 1 varamedlem

Jara Sekala Gudmundsson har takket ja til å stille som vara.

Vedtak:
Valgt ble: Jara Sekala Gudmundsson for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker én kandidat.

6.5 Valg av valgkomite

Kristine Løland og Eivind Jørgensen ble valgt til valgkomité for 1 år, er på valg.

Ingen i valgkomiteen var til stede.

Vedtak:
Det ble ikke valgt en valgkomite.

Protokoll for AL Ospelia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gertautas Paulius (sign.)	25.04.2025
Sekretær	Gertautas Paulius (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Kathrine Holmen (sign.)	24.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AL Ospelia Borettslag tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Styrerommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Hamzha Mahmood

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Syeda Neelam Abbas

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tom Kvernhaugen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 31
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 32

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtektene sier følgende om frist for innkalling til ekstraordinær generalforsamling:

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten Godkjennes

2. Låneopptak

Under ordinær generalforsamling den 23.04.25 ble det fastslått at det måtte til en ekstraordinær generalforsamling for å kunne stemme for et låneopptak i forbindelse med fasaderehabiliteringsprosjektet som planlegges å starte i mai.

For å finansiere et så stort og kostbart prosjekt, må borettslaget ta opp et lån på ca 55 millioner kroner da borettslaget ikke har nok midler til å finansiere prosjektets kostnadsramme.

Det beste tilbudet vi har innhentet til nå, er fra Sparebank1 Hadeland på 55 MNOK og 5,20 i nominell rente. Styret har vært i dialog med flere banker for å forhandle de beste betingelsene.

Det vil ikke bli noen direkte økning i felleskostnadene, men det er viktig å være klar over at renter og avdrag på fellesgjelden vil øke, ettersom låneopptaket vil medføre høyere fellesgjeld. Dette betyr at beboerne vil oppleve en økning i husleien fremover.

Det estimeres at fellesgjelden kommer til å øke mellom 200-400.000 kr avhengig av størrelse på leiligheten. Dermed også økning på renter og avdrag på mellom 2-3.000 kr per mnd. Dette er akummulerte og ikke eksakte beløp.

Forslag til vedtak:

Låneopptak på 55mnok godkjennes da det er nødvendig for å gjennomføre fasaderehabiliteringsprosjektet.

Vedtak:

vedtak:

Låneopptak på 55mnok godkjennes da det er nødvendig for å gjennomføre fasaderehabiliteringsprosjektet.

Stemmer for: 28

Stemmer mot: 4

3. Informasjon om fasaderehabilitering

Styret har inngått avtale med Pussmester AS som entreprenør for det planlagte fasaderenoveringsprosjektet i borettslaget. Etter en grundig vurderingsprosess er dette firmaet valgt med bakgrunn i solid erfaring, høy kvalitet og konkurransedyktig pris.

Prosjektet er planlagt å starte opp i begynnelsen av mai 2025. Arbeidet vil pågå i omtrent ett år, og kostnadsrammen er estimert til ca. 55 millioner kroner inkl. mva.

Det er foreløpig ikke avgjort hvilken blokk som får oppstart først, men arbeidet vil gjennomføres etappevis. Det vil bli satt opp stillas rundt blokkene etter hvert som arbeidene starter, og fotballbanen vil benyttes som riggområde med brakker, noe som gjør banen utilgjengelig i anleggsperioden.

Hvorfor nå?

Borettslaget vårt er nå over 40 år gammelt, og det er ikke gjennomført noen større vedlikeholds- eller oppgraderingsprosjekter siden byggene var nye.

Flere bygningsdeler, som tak, fasader, teglverk og balkonger, har nådd sin tekniske levetid.

Det er derfor helt nødvendig å gjennomføre en omfattende oppgradering for å:

- Ivareta byggenes sikkerhet og levetid

- Forhindre større og mer kostbare skader i fremtiden
- Opprettholde og øke verdien på leilighetene
- Sikre et godt og trygt bomiljø for alle beboere

Dette er en investering i både dagens og fremtidens borettslag. Selv om det vil merkes økonomisk på kort sikt, vil det være til stor fordel for oss alle på lengre sikt.

Hva inngår i prosjektet?

Prosjektet omfatter blant annet følgende arbeider:

• Rigg og drift: HMS, forsikringer, dokumentasjon, stillasmontering/-demontering, samt spise - og skiftebrakker

• Tak: Full utskiftning av takstein og undertak ned til rupanel, med nytt, tilsvarende tak av god kvalitet

• Fasadepanel: Riving og ny montering av isolasjon (150 mm), vindsperre og panel. Balkongrekkverk byttes

• Maling av panel

• Teglstein:

Riving og muring av ny tegl med ny isolasjon

Rehabilitering der det er mulig

- skadet stein fjernes, fuger repareres

• Boder: Utskifting av panel, oppbygging og maling

• Balkonger: Reparasjon av betong, maling av underside og behandling av gulv med polyuretanbelegg

• Maling av balkongrekkverk

• Nedløp og beslag: Utskifting av taknedløp, beslag og snøfangere

• Piper: Komplett helkledning med buet topp

Viktig for beboere

Når det nærmer seg arbeid på din blokk, vil styret gi beskjed i god tid før stillas settes opp. Alle beboere må da rydde sine balkonger og terrasser slik at arbeidet kan gjennomføres uten hindringer.

Beboere som har utvidet terrassen eller lagt platting må være klar over at dette er gjort på eget initiativ, og at eventuelle skader som måtte oppstå under rehabiliteringen må dekkes av den enkelte.

Entreprenøren og styret vil gjøre sitt for å behandle alt med forsiktighet, men borettslaget kan ikke ta ansvar for skader på private tilpasninger.

Vedtak:

Vedtak:

Arbeidet startes så snart som mulig da det er nødvendig å gjennomføre en omfattende oppgradering for å:

• Ivareta byggenes sikkerhet og levetid

- Forhindre større og mer kostbare skader i fremtiden
- Opprettholde og øke verdien på leilighetene
- Sikre et godt og trygt bomiljø for alle beboere

Stemmer for: 31

Stemmer mot: 1

Protokoll ekstraordinært møte for AL Ospelia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hamzha Mahmood (sign.)	07.05.2025
Sekretær	Syeda Neelam Abbas (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Tom Kvernhaugen (sign.)	06.05.2025



INNKALLING 2024

AL Ospelia Borettslag

Onsdag 08.05.2024 kl. 18:00
Fellesrommet i borettslaget

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i AL Ospelia Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i AL Ospelia Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 08.05.2024 kl. 18:00

Sted: Fellesrommet i borettslaget

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godtgjørelse til styret

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Godtgjørelse til styret

På den ordinære generalforsamlingen som ble avholdt 25. april 2024, ble det gjort en saksbehandlingsfeil av forretningsfører.

Styret hadde fremmet forslag om kr 400 000,- i honorar for perioden som har vært grunnet merarbeid i forbindelse med prosjekter i borettslag, samt at dette ville komme til å vare i en 3-års periode.

Det kom benkeforslag på kr 325 000,-.

Styret fikk ikke anledning til å stemme.

Avstemningen ble som følger:

13 stemte for kr 400 000,-

17 stemte for kr 325 000,-

Vedtaket ble: kr 325 000,-

Styret sendte torsdag kveld, 25.04.2024, en epost med protest på at styret ikke fikk anledning til å stemme.

Forretningsfører har behandlet saken, via advokatkontoret, og styret har fått medhold i at styremedlemmene skulle fått mulighet til å stemme. Vedtaket som ble fattet på den ordinære generalforsamlingen er således ugyldig.

Dersom styret hadde fått mulighet til å stemme, kunne det blitt stemmelikhet. Styret var til stede med 4 medlemmer (styreleder + 3 styremedlemmer).

Ved stemmelikhet sier vedtektene at vedtaket skal avgjøres med loddtrekning.

Som følge av denne saksbehandlingsfeilen, må det avholdes en ekstraordinær generalforsamling hvor "Godtgjørelse til styret" behandles.

Det skal derfor stemmes på ett av to forslag:

Styrets forslag: Kr 400 000,-

Benkeforslag: Kr 325 000,-

Forslag til vedtak: Forslaget med flest stemmer vedtas med alminnelig flertall

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

AL Ospelia Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 08.05.2024 kl. 18:00 - Fellesrommet i borettslaget

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Ospelia Borettslag

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Styrerommet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Fasade- og Takrehabilitering
- 5.2 Forslag til endring i husordensregler: Utekatter i borettslaget

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Det er budsjettert med kr 325 000,- i styrehonorar.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 325.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Fasade- og Takrehabilitering

Informasjon om fasaderenoveringsprosjektet

Styret har inngått avtale med Pussmester AS som entreprenør for det planlagte fasaderenoveringsprosjektet i borettslaget. Etter en grundig vurderingsprosess er dette firmaet valgt med bakgrunn i solid erfaring, høy kvalitet og konkurransedyktig pris. Prosjektet ble vedtatt av beboerne under generalforsamlingen i 2024, og er planlagt å starte opp i begynnelsen av mai 2025. Arbeidet vil pågå i omtrent ett år, og kostnadsrammen er estimert til ca. 62,5 millioner kroner inkl mva.

Det er foreløpig ikke avgjort hvilken blokk som får oppstart først, men arbeidet vil gjennomføres etappevis. Det vil bli satt opp stillas rundt blokkene etter hvert som arbeidene starter, og fotballbanen vil benyttes som riggområde med brakker, noe som gjør banen utilgjengelig i anleggsperioden.

Finansiering

Et prosjekt av denne størrelsen lar seg ikke gjennomføre uten finansiering. Styret er i dialog med DNB om låneopptak for å dekke kostnadene. Det foreligger foreløpig ingen endelige tall for renter, avdrag eller lånebeløp, men vi tar utgangspunkt i et beløp på 50 millioner kroner ekskl. mva. Inkl. mva kr 62 500 000,-.

Det vil ikke bli noen direkte økning i felleskostnadene, men det er viktig å være klar over at renter og avdrag på fellesgjelden vil øke, ettersom låneopptaket vil medføre høyere fellesgjeld. Dette betyr at beboerne vil oppleve en økning i husleien fremover. Styret vil gjøre sitt beste for å sikre så gunstige betingelser som mulig, og vi vil informere nærmere så snart tallene er klare.

Hvorfor nå?

Borettslaget vårt er nå over 40 år gammelt, og det er ikke gjennomført noen større vedlikeholds- eller oppgraderingsprosjekter siden byggene var nye. Flere bygningsdeler, som tak, fasader, teglverk og balkonger, har nådd sin tekniske levetid. Det er derfor helt nødvendig å gjennomføre en omfattende oppgradering for å:

• Ivareta byggenes sikkerhet og levetid

• Forhindre større og mer kostbare skader i fremtiden

• Opprettholde og øke verdien på leilighetene

• Sikre et godt og trygt bomiljø for alle beboere

Dette er en investering i både dagens og fremtidens borettslag. Selv om det vil merkes økonomisk på kort sikt, vil det være til stor fordel for oss alle på lengre sikt.

Hva inngår i prosjektet?

Prosjektet omfatter blant annet følgende arbeider:

● **Rigg og drift:** HMS, forsikringer, dokumentasjon, stillasmontering/-demontering, samt spise- og skiftebrakker

● **Tak:** Full utskiftning av takstein og undertak ned til rupanel, med nytt, tilsvarende tak av god kvalitet

● **Fasadepanel:** Riving og ny montering av isolasjon (150 mm), vindsperre og panel.

Balkongrekkverk byttes

● **Maling av panel**

● **Teglstein: ¿** Riving og muring av ny tegl med ny isolasjon **¿** Rehabilitering der det er mulig – skadet stein fjernes, fuger repareres

● **Boder:** Utskifting av panel, oppbygging og maling

● **Balkonger:** Reparasjon av betong, maling av underside og behandling av gulv med polyuretanbelegg

● **Maling av balkongrekkverk**

● **Nedløp og beslag:** Utskifting av taknedløp, beslag og snøfangere

● **Piper:** Komplett helkledning med buet topp

Viktig for beboere

Når det nærmer seg arbeid på din blokk, vil styret gi beskjed i god tid før stillas settes opp. Alle beboere må da rydde sine balkonger og terrasser slik at arbeidet kan gjennomføres uten hindringer.

Beboere som har utvidet terrassen eller lagt platting må være klar over at dette er gjort på eget initiativ, og at eventuelle skader som måtte oppstå under rehabiliteringen må dekkes av den enkelte. Entreprenøren og styret vil gjøre sitt for å behandle alt med forsiktighet, men borettslaget kan ikke ta ansvar for skader på private tilpasninger.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Styrets innstilling: Vedtaket tas til orientering.

5.2 Forslag til endring i husordensregler: Utekatter i borettslaget

Styret ønsker med dette å informere om et forslag til endring i husordensreglene som vil bli behandlet på årets generalforsamling:

Skal det fortsatt være forbudt med utekatter i borettslaget eller skal vi åpne for å tillate det under visse vilkår?

Bakgrunn

I dag er det ikke tillatt med utekatter i borettslaget, og dette har vært nedfelt i våre husordensregler over tid. Likevel har styret mottatt gjentatte henvendelser og opplevd flere utfordringer knyttet til katter som oppholder seg fritt utendørs, blant annet:

- Tilgrising av terrasser, inngangspartier og dørmatter
- Katter som tar seg inn i andres leiligheter gjennom åpne dører eller vinduer
- Avføring på tak, i blomsterbed og i sandkasser ment for barn
- Ubehag for beboere med allergier eller sterk dyreskrekk

Samtidig har vi også forståelse for at mange beboere ser på sine katter som en del av familien, og ønsker å gi dem frihet til å bevege seg ute slik katter naturlig gjør. Derfor ønsker vi en åpen og respektfull dialog i forkant og under generalforsamlingen før det tas en beslutning.

Forslag til vedtak: Det foreslåtte vedtaket gjelder hvorvidt vi skal:

1 - Opprettholde dagens forbud mot utekatter:

– Dette vil si at alle katter i borettslaget må holdes inne, eller være under full kontroll (f.eks. i bånd eller innhegning).

eller

2 - Endre husordensreglene og åpne for at katter kan ferdes fritt utendørs

– Eventuelt med visse retningslinjer (for eksempel krav om kastrering, ID-merking, ansvar for skader, osv.). Reguleres i Husordensreglene.

Følgende forslag har kommet inn fra beboer som taler for å endre husordensreglene:

Borettslaget tillater at beboere kan ha katter som får bevege seg fritt utendørs, under følgende forutsetninger:

1. Ansvar: Katteeiere er ansvarlige for at katten ikke skaper vesentlig ulempe for andre beboere.

2. Identifisering: Det anbefales at alle katter er ID-merket (chip eller tatovering) og bærer halsbånd med kontaktinformasjon.

3. Renhold: Katteeiere bes om å bidra til å holde fellesområdene rene, og sørge for at katten ikke benytter lekeplasser eller sandkasser som toalett.

4. Respekt for dyreliv: Katteeiere oppfordres til å ta hensyn til lokalt fugleliv og vurdere tiltak som bjelle på halsbånd.

5. Dialog: Ved eventuelle ulemper oppfordres det til god dialog mellom naboer for å finne løsninger.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Hamzha Mahmood
Styremedlem, Randi Blegeberg Martinsen
Styremedlem, Stefan Ka Wai Hau
Styremedlem, Syeda Neelam Abbas
Varamedlem, Kathrine Bruflot
Varamedlem, Ann Cathrin Didriksen Lien

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

6.1 Valg av leder

Leder ble valgt for 2 år i 2024, er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Stefan Ka Wai Hau og Syeda Neelam Abbas ble i 2024 valgt for 2 år, er ikke på valg.

1 styremedlem fratrådte i perioden, det må velges 1 styremedlem for den personen.

Randi Blegeberg Martinsen ble i 2023 valgt for 2 år, er på valg.

Forslag til vedtak: - Det foreslås at Randi Blegeberg Martinsen velges for to nye år.

- Det må velges et styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 3 varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Det foreslås at det velges 3 nye varamedlemmer.

Jara Sekala Gudmundsson har takket ja til å stille som vara.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

Kristine Løland og Eivind Jørgensen ble valgt til valgkomité for 1 år, er på valg.

Forslag til vedtak: Det foreslås at det velges nytt valgkomité

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**11 647 206**	**12 110 726**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-5 011 193	224 728
Tilbakeføring av avskrivning	74 236	94 740
Kjøp / salg anleggsmidler	-83 025	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-793 664	-778 405
Endringer i andre langsiktige poster	-6 184	-4 583
B. Årets endring disponible midler	**-5 819 830**	**-463 520**
C. Disponible midler	**5 910 401**	**11 647 206**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 561 679	12 390 525
Kortsiktig gjeld	-651 278	-743 319
C. Disponible midler	**5 910 401**	**11 647 206**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 AL Ospelia Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 219 880	7 605 102	7 962 797	9 167 279
Sum leieinntekt		**8 219 880**	**7 605 102**	**7 962 797**	**9 167 279**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	2 456	11 720	2 000	2 000
Sum annen inntekt		**2 456**	**11 720**	**2 000**	**2 000**
Sum inntekt		**8 222 336**	**7 616 822**	**7 964 797**	**9 169 279**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	60 202	45 723	42 723	45 825
Styrehonorar	3	325 000	300 000	400 000	325 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	74 236	94 740	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		337 136	476 676	500 000	450 000
Kostnad eiendom/lokale	5	588 576	665 920	621 000	426 984
Kommunale avgifter/renovasjon		1 975 202	1 691 589	1 760 084	1 975 202
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	65 437	5 938	12 276	12 429
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	42 804	30 174	27 800	46 000
Reparasjon og vedlikehold	8	7 467 365	1 889 730	6 800 000	40 357 000
Revisjonshonorar		11 476	10 961	11 026	11 500
Forretningsførerhonorar		311 978	295 994	312 888	324 775
Andre honorar	9	86 207	105 910	95 687	88 447
Kontorkostnad		21 507	6 907	6 000	10 526
TV/bredbånd		823 515	847 815	856 980	647 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	1 000	684
Salg og reklamekostnad		0	0	2 000	1 368
Kontingent og gaver		40 500	41 000	42 500	70 623
Forsikring		544 415	495 362	495 370	695 222
Eiendomsskatt		346 569	373 565	259 440	295 984
Andre kostnader	10	45 025	41 349	31 000	35 439
Sum kostnad		**13 167 150**	**7 419 353**	**12 277 774**	**45 820 008**
Driftsresultat		**-4 944 813**	**197 469**	**-4 312 977**	**-36 650 729**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		334 939	395 724	100 000	100 000
Rentekostnad		401 319	368 464	370 911	355 385
Netto finansposter		**66 380**	**-27 260**	**270 911**	**255 385**
Årsresultat		**-5 011 193**	**224 728**	**-4 583 888**	**-36 906 114**
Overført til/fra annen egenkapital		-5 017 377	220 145	0	0
Andre overføringer		6 184	4 583	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-5 011 193**	**224 728**	**0**	**0**

Balanse 2024 AL Ospelia Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	5 194 009	5 194 009
Bygninger	4	54 412 673	54 412 673
Garasjer	4	94 906	94 906
Andre fellesanlegg	4	88 832	104 280
Andre driftsmidler	4	1 294 325	1 353 112
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	151 678	145 494
Sum anleggsmidler		**61 236 423**	**61 304 476**
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		83 025	0
Fordringer			
Restanse felleskostnader		33 668	39 150
Forskuddsbetalte kostnader		428 069	309 895
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 016 917	12 041 480
Sum omløpsmidler		**6 561 679**	**12 390 525**
SUM EIENDELER		**67 798 102**	**73 695 001**

Balanse 2024 AL Ospelia Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		13 500	13 500
Sum innskutt egenkapital		**13 500**	**13 500**
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		151 678	145 494
Annen egenkapital		33 195 700	38 213 077
Sum opptjent egenkapital		**33 347 378**	**38 358 572**
Sum egenkapital	**12**	**33 360 878**	**38 372 072**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	6 439 296	7 232 960
Borettsinnskudd		27 346 650	27 346 650
Sum langsiktig gjeld		**33 785 946**	**34 579 610**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 560	19 133
Leverandørgjeld		613 894	653 569
Påløpne renter		2 041	3 299
Annen kortsiktig gjeld		26 783	67 317
Sum kortsiktig gjeld		**651 278**	**743 319**
Sum gjeld		**34 437 224**	**35 322 929**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**67 798 102**	**73 695 001**
Pantstillelser	14	33 785 946	34 579 610

Sted:_____ Dato:_____

Hamzha Mahmood Styreleder	Syeda Neelam Abbas Styremedlem	Stefan Ka Wai Hau Styremedlem

Randi Blegeberg Martinsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntekstsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 859 299	6 292 956
3609 Leie parkering	122 797	76 786
3618 Leietillegg strøm	43 391	85 246
3650 Innkrevde felleskostn. renter	390 834	356 474
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	803 559	793 640
Sum	**8 219 880**	**7 605 102**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Vippsinnbetaling	2 456	11 720
Sum	**2 456**	**11 720**

3990- inntekter fra Vipps i forbindelse med parkering.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	12 600	3 000
5400 Arbeidsgiveravgift	47 602	42 723
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	325 000	300 000
Sum	**385 202**	**345 723**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygnnger	Garasjer	Tomt	Callinganlegg	Callinganlegg	Callinganlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	54 412 673	94 906	5 194 009	638 552	205 807	26 010
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 412 673	94 906	5 194 009	638 552	205 807	26 010
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	276 706	89 183	11 271
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	54 412 673	94 906	5 194 009	361 846	116 624	14 739
Årets avskrivninger :	0	0	0	42 570	13 720	1 734
Anskaffelsesår :	1984	1984	1983	2018	2018	2018
Antatt levetid i år :				15	15	15

	Callinganlegg	Callinganlegg	El-bil ladeanlegg	Søppelanlegg-Mc	Diverse lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 850	5 588	175 750	794 603	154 489
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 850	5 588	175 750	794 603	154 489
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 535	2 390	175 750	0	65 657
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 315	3 198	0	794 603	88 832
Årets avskrivninger :	390	372	0	0	15 449
Anskaffelsesår :	2018	2018	2018	2019	2020
Antatt levetid i år :	15	15	5		10

Eiendommen er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polisenr. SP560432. Borettslaget består av 135 leiligheter i 7 terrasserte lavblokker. Byggeår er 1983/84. Borettslagets adresser er Ospelia 23 - 30, 1481 Hagan. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Bygninger er derfor avskrevet med 0%.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 39 704,7 kvm. G.nr 2, b.nr 173 i Nittedal kommune.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	218 726	265 125
6360 Annet renhold	7 540	43 093
6361 Fast renhold	175 077	154 481
6364 Matteleie	10 325	43 513
6390 Andre driftskostnader	4 488	15 359
6391 Snømåking/strøing/feiing	115 719	127 120
6392 Containerleie/tømming	23 481	9 779
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	33 220	7 450
Sum	**588 576**	**665 920**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	5 251	0
6420 Bevar HMS Sms Epost	60 186	5 938
Sum	**65 437**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	292	0
6525 IT utstyr	4 378	12 068
6540 Inventar	0	5 290
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 238	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	23 947	2 880
6552 Driftsmateriell	0	996
6583 IT-lisensavgift	8 950	8 940
Sum	**42 804**	**30 174**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	43 995	303 653
6602 Vedlikehold VVS	5 591 061	119 941
6603 Vedlikehold elektro	857 352	73 286
6605 Vedlikehold fellesanlegg	109 042	89 541
6613 Vedlikehold utvendig anlegg	67 000	151 388
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	17 556
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 250	0
6630 Egenandel forsikring	20 000	30 000
6641 Malerarbeider	19 985	29 775
6643 Glassarbeid/Vindu	430 941	1 036 845
6648 Vedlikehold dører og porter	326 739	37 746
Sum	**7 467 365**	**1 889 730**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	35 050	26 175
6730 Teknisk honorar	0	30 420
6750 Vakthold	51 157	49 315
Sum	**86 207**	**105 910**

Konto 6714 gjelder lønn og nøkkel avtale.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	33 559	37 984
7719 Møter, div. styret	1 165	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 997	0
7770 Betalingskostnader	2 009	1 373
7773 Omkostninger innkreving	5 331	1 995
7790 Andre kostnader	0	-3
7795 Husleietap	-36	0
Sum	**45 025**	**41 349**

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13 500	0	13 500
Sum innskutt egenkapital	**13 500**	**0**	**13 500**
Opptjent egenkapital			
Fond	145 494	6 184	151 678
Årets resultat	38 213 077	-5 017 377	33 195 700
Sum opptjent egenkapital	**38 358 572**	**-5 011 194**	**33 347 378**
Sum egenkapital	**38 372 072**	**-5 011 194**	**33 360 878**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**12121271611**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	16 000 000
Lånesaldo 01.01:	7 232 960
Avdrag i perioden:	793 664
Lånesaldo 31.12:	**6 439 296**
Saldo 5 år frem i tid:	1 706 631

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121271611	3	60 712	182 136
	16	60 505	968 080
	18	56 905	1 024 290
	2	55 322	110 644
	3	52 947	158 841
	2	51 703	103 406
	13	49 705	646 165
	18	47 895	862 110
	44	43 277	1 904 188
	4	38 546	154 184
	3	38 244	114 732
	9	23 391	210 519

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	6 439 296
Innskuddskapital	27 346 650
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**33 785 946**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**59 790 420**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for AL Ospelia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Ospelia Borettslag

Styreleder	Hamzha Mahmood (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Randi Blegeberg Martinsen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Stefan Ka Wai Hau (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Syeda Neelam Abbas (sign.)	01.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AL Ospelia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: AQHEH-0X591-IGPR8-URXCJ-1DIGL-U9TPF

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AQHEH-0X591-IGPR8-URXCJ-1DIGL-U9TPF

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-03 11:29:34 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: AQHEH-0X591-IGPR8-URXCJ-1DIGL-U9TPF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - AL Ospelia Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Hamzha Mahmood
Styremedlem, Randi Blegeberg Martinsen
Styremedlem, Stefan Ka Wai Hau
Styremedlem, Syeda Neelam Abbas
Varamedlem, Kathrine Bruflot
Varamedlem, Ann Cathrin Didriksen Lien

Styret i AL Ospelia Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

AL Ospelia Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Ospelia Borettslag ligger i Nittedal kommune, og har organisasjonsnummer 948485605

AL Ospelia Borettslag består av 135 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Ospelia Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560432. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AL Ospelia Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Skiftet all belysning i borettslaget til sensor samt tydelig belysning der det tidligere var lite lys.
- Fokus på bedre strøing på vinteren så færre ulykker intreffer.
- Fjernet et råtnet tre som var bøyd over blokk nr 30

Styrets arbeid

Dette har vi fått til i 2024:

- Utskifting av vinduer og balkongdører hos beboere med utfordringer
- Beboere som har ønsket, har fått malt balkongene sine
- Fullført rør-i-rørprosjekt
- Fokus på mindre papir og mer digitalt
- Gjennomført befaringer med ulike entreprenører for fasadeprosjekt og valgt Pussmester AS. Oppstart i mai.
- Borettslaget har fått fibernett
- Nye husker på lekeplassen. Består nå av 1 babyhuske, 1 barnehuske og 1 fuglerede. Overflater blir malt.

Planer for kommende år:

- Oppstart fasadeprosjekt
- Bedre kameraovervåkning da vi har opplevd mye hærverk det siste året.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Ospelia Borettslag

Tid og sted: Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Fellesrommet /styrerommet i borettslaget

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Godtgjørelse til valgkomitéen

5.2 Oppdatering på rør-i-rør

5.3 Renovering av fasade og tak

5.4 Katter i borettslaget

5.5 Fibernett

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av valgkomité

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Grunnet økning i arbeidsmengde på styret som følge av store kommende prosjekter, er det foreslått med økning på ca. 100.000,- Det forventes å vare de neste 3 årene.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 400 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Godtgjørelse til valgkomitéen

Styret foreslår at valgkomitéen honoreres for sitt arbeid. Dette kan være tidskrevende arbeid og til tider litt utfordrende å skaffe medlemmer til styret. Styret mener også at dette vil bidra til å rekrutering nye medlemmer til valgkomittéen.

Styret foreslår å fastsette honoraret til kr 1500 pr medlem.

Forslag til vedtak: Honorar på 1.500,- per medlem godkjennes.

5.2 Oppdatering på rør-i-rør

Status på hvordan rør-i-rørprosjektet har gått. Hva gikk bra og hvilke utfordringer ble møtt på?

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Styrets innstilling: Arbeidet har gått fint for seg. Proline har vært raske og effektive selvom det enkelte ganger har vært utfordrende å få tak i beboere.

Utfordringer vi har møtt på:

- Beboere ikke levert nøkkel/vært hjemme.

- Toaletter og stoppekran som lekker vann.

- Beboere som har benyttet seg av toalett/avløp selvom det er teipet. Dette har ført til at vann, urin o.l har kommet ned mens Proline har jobbet med rørene.

Arbeidet avsluttes ca uke 18.

5.3 Renovering av fasade og tak

Det planlegges renovering av fasade og tak med oppstart ila 2024. Styret henter inn pris ila våren 2024 og varsler beboere.

Dette må også finansieres da borettslaget ikke har nok midler til å finansiere dette med egenkapitalen.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at arbeidet starter ila 2024 da borettslaget er over 40 år og forsikringsselskapene ikke lenger vil kunne dekke skader relatert til tak/fasade.

Det foreslås også et låneopptak for å finansiere arbeidet.

5.4 Katter i borettslaget

Det har vært store utfordringer relatert til katter i borettslaget. Vedtektene sier at katter skal holdes i bånd samt at utekatter ikke er tillatt. Dette har dessverre ikke blitt respektert av beboere og styret har mottatt mange klager på katter som tilgriser balkonger og terrasser.

Forslag til vedtak: - Det er vanskelig å kontrollere hvilken katt som tilhører beboere i borettslaget vårt. Andelseiere som har fått tillatelse til å ha innekatt må respektere reglene og ikke slippe ut kattene sine selv om de har bodd her i mange år.

- Styret foreslår å trekke tilbake tillatelse til å ha katt dersom katten går løs.

5.5 Fibernett

Borettslaget har inngått en avtale med NOKAB ved montering av fibernett. Arbeidet starter våren 2024 og er ferdig mot sommeren.

Avtalen omfatter et abonnement på en kollektiv avtale med «Flex Universal 100» som inkluderer fiberbredbånd 100/100 Mbps, Trygg på nett, Teliaplay med 55 valgpoeng, nyeste Telia box og opptak.

Gjennom USBL får dere Teliabox, opptak, og 5 ekstra TV-poeng inkludert uten kostnad. Man får også en rabatt på 20 kroner for en avtale på fem år. Hver beboer har ulike alternativer innenfor rammen av den kollektive avtalen:

1. Beholde standard pakke, og evt velge produkter etter gjeldende oppkjøpstrapper.

2. Velg bort deler eller hele Teliaplay, og få økt bredbåndshastighet

3. Velge bort bredbånd, og få 60 ekstra valgpoeng til Teliaplay – totalt 110 poeng til å

velge inn kanaler og strømmetjenester.

Priser inkludert Mva og rabatt, pr husstand, pr. mnd: kr 499,- (veil. Pris; kr 1286,-)
Beboere kan kjøpe seg opp i hastighet til sterkt rabatterte priser.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Styrets innstilling: Dette er gode nyheter for borettslaget. Raskere internett samt mulighet til å legge til ekstra tjenester med flere poeng inkludert i husleien.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Hamzha Mahmood
Styremedlem, Randi Blegeberg Martinsen
Styremedlem, Raza Mohammed Nawaz
Styremedlem, Syeda Neelam Abbas
Varamedlem, Kathrine Bruflot
Varamedlem, Stefan Ka Wai Hau
Varamedlem, Ann Cathrin Didriksen Lien

6.1 Valg av leder

Hamzha Mahmood ble i 2023 valgt for 1 år, da Tore Angell Petersen valgt i 2022 for 2 år valgte å fratre sin stilling. Ny leder velges for 2 år.

Hamzha Mahmood stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Hamzha Mahmood velges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Randi Blegeberg Martinsen ble i 2023 valgt for 2 år, er **ikke** på valg

Raza Mohammed Nawas ble i 2023 valgt for 2 år, er **ikke** på valg

Shah Abid Naseem ble i 2023 valgt for 1 år, for Thomas Pettersen. Shah meldte fratreden fordi han flyttet. Det skal velges 1 styremedlem for 2 år

Syeda Neelam Abbas ble i 2022 valgt for 2 år, er på valg, stiller til gjenvalg

Forslag på styremedlem nr 2:

Stefan Ka Wai Hau stiller til valg

Pål Eikre stiller til valg

Forslag til vedtak: Syeda Neelam Abbas gjenvelges for 2 år

Stefan Ka Wai Hau stiller til valg

Pål Eikre stiller til valg

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Stefan Ka Wai Hau ble i 2023 valgt for 1 år, er på valg.

Ann Cathrin Didriksen Lien ble i 2023 valgt for 1 år, er på valg

Kathrine Bruflot ble i 2023 valgt for 1 år, er på valg

Styrets innstilling: Styret foreslår gjenvalg evt nye medlemmer til vervet.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av valgkomité

Kristine Løland og Eivind Jørgensen ble i 2023 gjenvalgt til valgkomité, er på valg

Forslag til vedtak: Det foreslås gjenvalg evt nye kandidater til vervet.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**12 110 726**	**10 799 424**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	224 728	2 023 419
Tilbakeføring av avskrivning	94 740	109 386
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-778 405	-820 274
Endringer i andre langsiktige poster	-4 583	-1 228
B. Årets endring disponible midler	**-463 520**	**1 311 302**
C. Disponible midler	**11 647 206**	**12 110 726**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	12 390 525	13 185 074
Kortsiktig gjeld	-743 319	-1 074 347
C. Disponible midler	**11 647 206**	**12 110 726**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 AL Ospelia Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 605 102	7 510 903	7 537 356	7 962 797
Sum leieinntekt		**7 605 102**	**7 510 903**	**7 537 356**	**7 962 797**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	11 720	1 965	2 000	2 000
Sum annen inntekt		**11 720**	**1 965**	**2 000**	**2 000**
Sum inntekt		**7 616 822**	**7 512 868**	**7 539 356**	**7 964 797**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	45 723	45 723	36 660	42 723
Styrehonorar	3	300 000	300 000	300 000	400 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	94 740	109 386	109 380	0
Driftskostnad					
Energikostnad		476 676	342 182	250 000	500 000
Kostnad eiendom/lokale	5	665 920	513 769	445 000	621 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 691 589	1 699 188	1 760 084	1 760 084
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	5 938	5 625	11 938	12 276
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	30 174	16 828	23 800	27 800
Reparasjon og vedlikehold	8	1 889 730	367 113	1 300 000	6 800 000
Revisjonshonorar		10 961	10 254	10 000	11 026
Forretningsførerhonorar		295 994	287 652	297 145	312 888
Andre honorar		105 910	65 539	70 000	95 687
Kontorkostnad		6 907	7 209	12 000	6 000
TV/bredbånd		847 815	811 365	810 000	856 980
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	478	1 000	1 000
Salg og reklamekostnad		0	0	2 000	2 000
Kontingent og gaver		41 000	40 500	42 500	42 500
Forsikring		495 362	459 095	495 201	495 370
Eiendomsskatt		373 565	317 053	259 440	259 440
Andre kostnader		41 349	15 677	19 000	31 000
Sum kostnad		**7 419 353**	**5 414 635**	**6 255 148**	**12 277 774**
Driftsresultat		**197 469**	**2 098 233**	**1 284 208**	**-4 312 977**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		395 724	150 822	50 000	100 000
Rentekostnad		368 464	225 636	285 062	370 911
Netto finansposter		**-27 260**	**74 814**	**235 062**	**270 911**
Årsresultat		**224 728**	**2 023 419**	**1 049 146**	**-4 583 888**
Overført til/fra annen egenkapital		220 145	2 022 191	0	0
Andre overføringer		4 583	1 228	0	0
SUM OVERFØRINGER		**224 728**	**2 023 419**	**0**	**0**

Balanse 2023 AL Ospelia Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	5 194 009	5 194 009
Bygninger	4	54 412 673	54 412 673
Garasjer	4	94 906	94 906
Andre fellesanlegg	4	104 280	119 729
Andre driftsmidler	4	1 353 112	1 432 404
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	145 494	139 683
Sum anleggsmidler		**61 304 476**	**61 393 404**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		39 150	45 221
Forskuddsbetalte kostnader		309 895	669 927
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		12 041 480	12 469 926
Sum omløpsmidler		**12 390 525**	**13 185 074**
SUM EIENDELER		**73 695 001**	**74 578 478**

Balanse 2023 AL Ospelia Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		13 500	13 500
Sum innskutt egenkapital		**13 500**	**13 500**
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		145 494	139 683
Annen egenkapital		38 213 077	37 992 932
Sum opptjent egenkapital		**38 358 572**	**38 132 615**
Sum egenkapital	**10**	**38 372 072**	**38 146 115**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	7 232 960	8 011 366
Borettsinnskudd		27 346 650	27 346 650
Sum langsiktig gjeld		**34 579 610**	**35 358 016**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		19 133	16 916
Leverandørgjeld		653 569	974 210
Påløpne renter		3 299	1 734
Annen kortsiktig gjeld		67 317	81 488
Sum kortsiktig gjeld		**743 319**	**1 074 347**
Sum gjeld		**35 322 929**	**36 432 363**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**73 695 001**	**74 578 478**
Pantstillelser	12	34 579 610	35 358 016

Sted:_____ Dato:_____

Hamzha Mahmood
Styreleder

Syeda Neelam Abbas
Styremedlem

Raza Mohammed Nawaz
Styremedlem

Randi Blegeberg Martinsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntekstsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 292 956	6 292 956
3609 Leie parkering	76 786	93 937
3618 Leietillegg strøm	85 246	79 125
3650 Innkrevde felleskostn. renter	356 474	206 100
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	793 640	838 785
Sum	**7 605 102**	**7 510 903**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	11 720	1 965
Sum	**11 720**	**1 965**

3990- inntekter fra Vipps i forbindelse med parkering.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5360 Honorarer fra lønnssystemet	3 000	3 000
5400 Arbeidsgiveravgift	42 723	42 723
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	300 000	300 000
Sum	**345 723**	**345 723**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygnnger	Garasjer	Tomt	Callinganlegg	Callinganlegg	Callinganlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	54 412 673	94 906	5 194 009	638 552	205 807	26 010
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 412 673	94 906	5 194 009	638 552	205 807	26 010
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	234 136	75 462	9 537
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	54 412 673	94 906	5 194 009	404 416	130 345	16 473
Årets avskrivninger :	0	0	0	42 570	13 720	1 734
Anskaffelsesår :	1984	1984	1983	2018	2018	2018
Antatt levetid i år :				15	15	15

	Callinganlegg	Callinganlegg	El-bil ladeanlegg	Søppelanlegg-Mc	Diverse lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 850	5 588	175 750	794 603	154 489
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 850	5 588	175 750	794 603	154 489
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 145	2 018	175 750	0	50 209
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 705	3 570	0	794 603	104 280
Årets avskrivninger :	390	372	20 505	0	15 449
Anskaffelsesår :	2018	2018	2018	2019	2020
Antatt levetid i år :	15	15	5		10

Eiendommen er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polisenr. SP560432. Borettslaget består av 135 leiligheter i 7 terrasserte lavblokker. Byggeår er 1983/84. Borettslagets adresser er Ospelia 23 - 30, 1481 Hagan. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Bygninger er derfor avskrevet med 0%.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 39 704,7 kvm. G.nr 2, b.nr 173 i Nittedal kommune.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	265 125	181 250
6360 Annet renhold	43 093	177 925
6361 Fast renhold	154 481	0
6364 Matteleie	43 513	0
6390 Andre driftskostnader	15 359	7 025
6391 Snømåking/strøing/feiing	127 120	116 287
6392 Containerleie/tømming	9 779	20 131
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 450	11 150
Sum	**665 920**	**513 769**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	**5 938**	**5 625**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6525 IT utstyr	12 068	0
6540 Inventar	5 290	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	198
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 880	2 577
6552 Driftsmateriell	996	5 777
6583 IT-lisensavgift	8 940	8 275
Sum	**30 174**	**16 828**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	303 653	0
6602 Vedlikehold VVS	119 941	51 637
6603 Vedlikehold elektro	73 286	74 521
6605 Vedlikehold fellesanlegg	89 541	47 750
6613 Vedlikehold utvendig anlegg	151 388	12 206
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	17 556	0
6630 Egenandel forsikring	30 000	20 000
6641 Malerarbeider	29 775	5 302
6643 Glassarbeid/Vindu	1 036 845	130 122
6648 Vedlikehold dører og porter	37 746	25 575
Sum	**1 889 730**	**367 113**

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

Note 9 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13 500	0	13 500
Sum innskutt egenkapital	**13 500**	**0**	**13 500**
Opptjent egenkapital			
Fond	139 683	5 811	145 494
Årets resultat	37 992 932	220 145	38 213 077
Sum opptjent egenkapital	**38 132 615**	**225 957**	**38 358 572**
Sum egenkapital	**38 146 115**	**225 957**	**38 372 072**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**12121271611**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	16 000 000
Lånesaldo 01.01:	8 011 366
Avdrag i perioden:	778 405
Lånesaldo 31.12:	**7 232 960**
Saldo 5 år frem i tid:	2 765 161

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121271611	3	68 195	204 585
	16	67 962	1 087 392
	18	63 919	1 150 542
	2	62 140	124 280
	3	59 472	178 416
	2	58 075	116 150
	13	55 831	725 803
	18	53 798	968 364
	44	48 611	2 138 884
	4	43 297	173 188
	3	42 958	128 874
	9	26 275	236 475

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	7 232 960
Innskuddskapital	27 346 650
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**34 579 610**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**59 805 869**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for AL Ospelia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Ospelia Borettslag

Styreleder	Hamzha Mahmood (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Raza Mohammed Nawaz (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Randi Blegeberg Martinsen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Syeda Neelam Abbas (sign.)	02.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AL Ospelia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AL Ospelia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: MWWWT-3E8YK-UMSXC-56PE6-MDCO2-HUFVY

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: MWWWT-3E8YK-UMSXC-56PE6-MDCO2-HUFVY

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-04 13:07:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MWWWT-3E8YK-UMSXC-56PE6-MDCO2-HUFVY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - AL Ospelia Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Hamzha Mahmood
Styremedlem, Randi Blegeberg Martinsen
Styremedlem, Raza Mohammed Nawaz
Styremedlem, Syeda Neelam Abbas
Varamedlem, Kathrine Bruflot
Varamedlem, Stefan Ka Wai Hau
Varamedlem, Ann Cathrin Didriksen Lien

Styret i AL Ospelia Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

AL Ospelia Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Ospelia Borettslag ligger i Nittedal kommune, og har organisasjonsnummer 948485605
AL Ospelia Borettslag består av 135 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Ospelia Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560432. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AL Ospelia Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll av brannslukkere
- Sikring av steinsprang i borettslaget

Styrets arbeid

Dette har vi fått til i 2023:

- Utskifting av vinduer og balkongdører hos beboere med utfordringer

- Beboere som har ønsket, har fått malt balkongene sine

- Arrangert 40 årsjubileum for borettslaget

- Fått på plass ladere i garasjen

- Oppstart rør-i-rørprosjekt

- Fokus på mindre papir og mer digitalt kommunikasjon

- Startet å hente inn tilbud på fasade og tak

- Fått på plass ny parkeringsavtale samt bedre skilting på både uteplass og internt i borettslaget.

- Fartsdempere til borettslagets interne områder (plasseres fra mai-oktober)

- Borettslaget får fibernett

Planer for kommende år:

- oppstart fasadeprosjekt

- Utbedring av lekeplass

- maling og overflatebehandling

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FIBER-BREDBÅND-TV

Flex Universal 100 - Ospelia Brl

Takk for tilliten! Nokab er din leverandør av fiberbredbånd og TV/strømmetjenester, og vi skal gjøre det vi kan for at du blir fornøyd.

I løpet av kort tid starter Nokab en stor oppgradering av ditt bredbåndsnett slik at du får fiber hele veien inn i husstanden. Det kan blir noe graving i området. Omkoblinger til fiber ferdigstilles i løpet av våren, og vi tar kontakt med hver beboer for avtale. Det er ingen kostnader forbundet med omkoblingen.

Den nye avtalen er allerede aktiv, og gir deg som beboer en bedre grunnpakke. Du får 100 Mbps fiberbredbånd, Teliaplay med 55 poeng, nyeste Telia box og opptak. Alt inkludert i felleskostnadene. Beboere med 50 Mbps blir automatisk oppgradert til 100 Mbps. De som allerede har høyere hastighet enn 100, får en lavere pris pr mnd. Når du får fiber inn, får du også synkron hastighet, like mye opp og ned og noe bedre ping/latency. (Bra for gamere).

Ønsker du en ekstra boks på soverommet (kan kobles på wifi) har vi kampanje med fri etablering, og kun kr 49,- pr mnd pr ekstra Telia box.

Muligheter med Flex 100

1. Beholde grunnpakken med TV/strømmetjenester og fiberbredbånd 100/100 Mbps. Last ned TeliaPlay på telefon/nettbrett, så du kan se hva du vil, hvor du vil i hele EU.
2. Kjøp flere poeng eller mer fiberbredbånd til rabattert pris. f.eks: ekstra 60 poeng: 149,- pr mnd. Priser på mer fiberbredbånd i tabellen under.
3. Si opp deler av TV/Strømmetjenester (TeliaPlay), og få mer bredbånd.
    a. Fleks deg ned til 30 poeng, og få 250/250 bredbånd
    b. Fleks deg ned til 5 poeng, og få 500/500 bredbånd
    c. Velg bort TV/strømmetjenester helt, og få 750/500 bredbånd.
4. Si opp bredbåndet, og få 60 ekstra valgpoeng til å velge inn mer innhold. www.telia.no/tv/innhold

Kom innom kundesenteret for å hente ny boks, eller kontakt oss om du trenger hjelp til montering. Ring 67 06 15 19, eller chat med oss på facebook, eller Nokab.no / Endringer kan man gjøre på min side på Nokab.no

Priser om du ønsker mer fart på fiberbredbåndet:

250 Mbps	99
500 Mbps	199
750 Mbps	299
1000 Mbps	399

Vi er din lokale leverandør på fiberbredbåd

Åpningstider: hverdager 08-20, lørdag 10-16, Chat alle dager 10-20:00

Kontakt oss om du har noen spørsmål eller problemer.

Hellinga 8 • 1481 Hagan • Telefon: 67 06 15 19 • E-post: firmapost@nokab.no •

www.nokab.no / www.facebook.no/norskkabeltv

TV & strømming

Her har du en oversikt over hvilke kanaler og strømmetjenester vi kan tilby.

Slik velger du strømmetjenester og kanaler - 55 poeng

Du starter med noen faste kanaler, noen forhåndsvalgte kanaler og strømmetjenester og en hel del TV-poeng. De forhåndsvalgte kanalene kan du bytte ut når som helst og benytte deg av poengene på samme måte som de resterende TV-poengene.

På Min Side finner du valgmenyen hvor du kan velge kanaler og tjenester inn og ut. Der kan du også bestille ekstra poeng og premiuminnhold.

God fornøyelse!

Fast innhold – alltid inkludert

Du har fast tilgang til de største norske kanalene og en rekke strømmetjenester. Disse kan ikke velges bort og regnes ikke som en del av poengpotten du har tilgjengelig.

NRK 1 | NRK 2 | 2 Direkte | 2 Zebra | N | MAX | TV 3 | NRK 3

TV 3+ | 2 Nyheter | FEM | 2 Livsstil | NRK TEGNSPRÅK | MAT KANALEN | FRIKANALEN | NORSKE FILMER

N= Nordic Family | LOKAL-TV | 2 Play* Basis | + NORDISK FILM

**TV 2 Play Basis er inkludert uten kostnad, men krever aktivering via TV 2 Play-appen.*

Forhåndsvalgte kanaler

Disse kanalene har vi forhåndsvalgt for deg. Du kan enkelt bytte ut med annet innhold hvis du vil. Det gjør du i valgmenyen på Min Side.

EUROSPORT N EUROSPORT 1 Eurosport-pakken	2 Sport 1 2 Sport 2	CNN	VG TV	Discovery	BBC BRIT	TLC	VOX
10 poeng	5 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng

CN CARTOON NETWORK	Disney Channel	NATIONAL GEOGRAPHIC
1 poeng	1 poeng	1 poeng

Innhold du kan velge

I startpakken har du poeng til rådighet – her finner du alle TV-kanaler og strømmetjenester du kan velge inn i TV-pakken din. Allerede kunde? Gå til Valgmenyen på Min Side.

Strømmetjenester og pakker

NETFLIX 50 poeng	viaplay 45 poeng	HBO max 30 poeng	sport 40 poeng	2 Play Film & Serier 20 poeng	SHOWTIME 20 poeng	Qello CONCERTS 5 poeng	MUNKINO 5 poeng
CURIO 5 poeng	FilmFavoritter 5 poeng	NATIONAL GEOGRAPHIC NOW 5 poeng	KIDS 0 poeng				

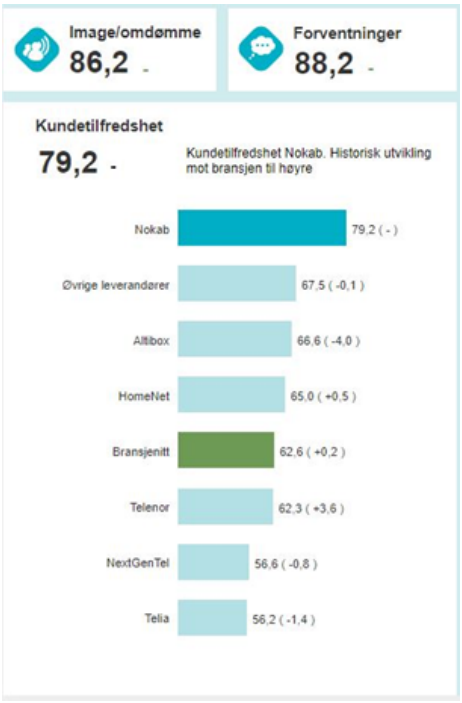
Enkeltkanaler

africanews. 1 poeng	العربية 1 poeng	ALJAZEERA 1 poeng	ALJAZEERA ENGLISH 1 poeng	animal planet 1 poeng	BILKANALEN auto motor sport TV 1 poeng	BARNKANALEN svt24 2 poeng	BBC BRIT 1 poeng
BBC earth 1 poeng	BBC WORLD NEWS 1 poeng	Bloomberg TELEVISION 1 poeng	BOOMERANG 1 poeng	CBSreality 1 poeng	CN CARTOON NETWORK 1 poeng	CNBC 1 poeng	CNN 1 poeng
Das Erste 2 poeng	Discovery 1 poeng	SC Discovery Science 1 poeng	Disney CHANNEL 1 poeng	Disney Junior 1 poeng	DR 1 2 poeng	DR 2 2 poeng	DW 1 poeng
euronews. english 1 poeng	EXTREME 1 poeng	fashiontv 1 poeng	food network 1 poeng	France 2 2 poeng	FRANCE 24 english 1 poeng	FRANCE 24 1 poeng	GINX ESPORTSTV 1 poeng
1 poeng	H2 1 poeng	HISTORY 1 poeng	HRT 2 poeng	ID 1 poeng	KANAL 10 NORGE 1 poeng	mezzo 1 poeng	MTV 00s 1 poeng
MTV HITS 1 poeng	MTV LIVE HD 1 poeng	NATIONAL GEOGRAPHIC 1 poeng	NAT GEO WILD 1 poeng	nickelodeon 1 poeng	NHK WORLD JAPAN 1 poeng	ntv 2 poeng	norway LIVE 1 poeng
OBN TELEVIZIJA 2 poeng	Rai News 24 2 poeng	Rai Uno 2 poeng	RTL 1 poeng	SKY NEWS 1 poeng	SONY 1 poeng	svt1 2 poeng	svt2 2 poeng
TLC 1 poeng	TRACE SPORTSTARS 1 poeng	travel CHANNEL 1 poeng	TRT WORLD 1 poeng	TV2 2 poeng	tve 2 poeng	4 2 poeng	TV5MONDE 1 poeng

1 poeng	2 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng
1 poeng	5 poeng	5 poeng	25 poeng	2 poeng	2 poeng	1 poeng	







Boligopplysninger:

AL Ospelia Borettslag
Ospelia 24 C
1481 HAGAN

Vår ref.: 19/6
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Marianne Mjelva

Fødselsdato eier: 06.11.1989

Organisasjonsnr: 948 485 605
Andelsnr: 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 750**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	257
	Felleskostnader	2 388
	Renter felleslån	105

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	22 639	Gjeld siste årsoppg.:	23 391
Klient ajourf. lån:	6 232 336,04	Klient gj. s. årsoppg.:	6 439 295

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12121271611, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.06.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 29.06.2025: 6 232 336
Andel av saldo: 22 640
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2031)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hamzha Mahmood
Adresse:	Ospelia 26 A
Postnr/-sted:	1481 HAGAN
Telefon:	Mob.: 45237290
E-post:	styretospelia@wemail.no

5: Restanse felleskostnader pr. 29.06.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	23 391	Andre inntekter:	1 219
Annen formue:	26 780	Utgifter:	1 457		

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

Boligopplysninger:

AL Ospelia Borettslag
Ospelia 24 C
1481 HAGAN

Vår ref.: 19/6
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Marianne Mjelva

Fødselsdato eier: 06.11.1989

Organisasjonsnr: 948 485 605

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	126 750
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1983		
Gårds/bruksnr:	2/173		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	44454

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560432

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	17.11.1983	Første innflytting:	01.11.1989	SSBnr:	U0202
Etasje:	1,	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2 F		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Forventer et låneopptak etter eog 06.05.2025 på enten 50 mill, 55 mill eller 62.5 mill til nødvendig vedlikehold av fasader. Spørsmål rettes til styret.

2023 - 2024: Fokus på vedlikehold, rørirør, fasade, garasje, ta kontakt med styret.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget.

Etablert ladesystem med Elaway. Ta kontakt med styret for detaljer.

Dersom selger leier garasje av borettslaget, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker. De fleste leiligheter har garasje i tilknytning til leiligheten. Kvalitetsjekk med styret.

TV/bredbånd : Avtale med NORSK KABEL-TV AS for levering av grunnpakke tv og internett. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

AL Ospelia Borettslag	**Vår ref.:**	19/6	**Fødselsdato eier:**	06.11.1989
Ospelia 24 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1481 HAGAN	**Eiere:**	Marianne Mjelva		

Organisasjonsnr: 948 485 605

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 6 i Ospelia Borettslag A/L, Organisasjonsnummer 948485605

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	30.06.2025 kl. 15.36
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	30.06.2025 kl. 15.34

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/279885-1/200 08.03.2021 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 2 830 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
MJELVA MARIANNE
FØDT: 06.11.1989 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2021/279896-1/200 08.03.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 2 400 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/153223-1/201 07.12.2006 **REGISTRERING AV 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.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 2, Bruksnummer 173 i 3232 NITTEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	30.06.2025 kl. 15.36
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	30.06.2025 kl. 15.34

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1982/8274-1/8 08.12.1982 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Ospelia Borettslag A/L
ORG.NR: 948 485 605

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1985/8034-1/8 23.09.1985 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 27 346 650
Panthaver: NITTEDAL BOLIGBYGGELAG A/L
LØPENR: 1481534

2011/689924-1/200 31.08.2011 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2011/652166-1

1986/6945-1/8 14.07.1986 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver: Gnr. 98 bnr. 10.11.81 og 82 i Oslo
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/208635-1/200 27.12.2005 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 2 BNR: 47
Gjelder oppføring av garasje
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2011/652166-1/200 18.08.2011 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 16 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2025/697234-1/200 19.06.2025 11:11 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 60 000 000

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

GRUNNDATA

1982/1634-1/8 08.03.1982 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3232 GNR: 2 BNR: 6

1985/4680-1/8 10.06.1985 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
gnr 36 bnr 21

2004/7448-1/8 05.05.2004 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1126652-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0233 GNR: 2 BNR: 173

2024/148440-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3031 GNR: 2 BNR: 173

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.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 124

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN SKILLEBEKK, PUTTEN, GJELLERÅSEN

Planbestemmelsene er vedtatt av Kommunestyret 26.08.1974, sak 0192/74
STADFESTET 16.02.1976

****

§ 1.

Det regulerte området er i planen vist med sort, stiplet reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning skal bebyggelsen plasseres i de på planen avmerkede felter A - Ø i henhold til av bygningsrådet på forhånd godkjente bebyggelses- eller tomtedelingsplaner.

§ 2.

Planområdet er feltvis inndelt i følgende utbyggingsområder:
Felt A-J, L-T: Boliger
Felt U, V, W: Offentlige formål
Felt Æ: Forretninger
Felt Y og Z: Industri
Felt K og X: Lekeareal, fellesareal
Felt Ø: Friområde

Boligområder

§ 3.

I feltene A-J, M og O-T tillates oppført frittliggende småhus. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer. Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad for feltene skal ikke overstige U = 0,15. For enkelttomter må brutto boligareal inklusive garasje/ uthus ikke overstige 20 % av netto tomteareal.

§ 4.

I feltene L og N tillates oppført eneboliger, rekkekjede- og terrassehus. Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad for feltene skal ikke overstige U = 0,5.

Områder til offentlig formål.

§ 5.

Felt X, U, V og W er regulert til skole og barneinstitusjoner, samt andre fellesinstitusjoner. Bygningsmassen skal stå i et harmonisk forhold til den omliggende bebyggelse, gjerne samplanlegges. Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, likeså adkomstveier, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning etc.
Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad for felter skal ikke overstige U = 0,5.

Forretningsområder.

§ 6.

Felt *Æ* reguleres til forretningsbebyggelse. Innenfor området tillates oppført bygninger for virksomhet som etter bygningsrådets skjønn tjener beboerne i området og som ikke er skjemmende eller sjenerende for strøket.
I bebyggelsen tillates innredet vaktmesterfunksjon og bør samplanlegges med den øvrige bygningsstruktur.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Den gjennomsnittlige utnyttelsesgrad skal ikke overstige U = 0,3.

Industriområde

§ 7.

Felt Y og Z reguleres til industriformål av blandet karakter. Innenfor området tillates oppført bebyggelse for industriell virksomhet (industri, lager, servicebedrifter o.l.) og anlegg i tilknytning til denne.
Arealet kan oppdeles i tomter etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form, og gi muligheter for utvidelse.

§ 8.

Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn kan medføre vesentlige ulemper for boligområdene, kan nektes oppført.

§ 9.

Bygningene skal være av brannfast materiale og gesimshøyden må ikke overskride 9 m målt fra terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet i særlige tilfelle tillate unntak innenfor rammen av bygningslovgivningen. Utnyttelsesgrad for hver industritomt skal ikke overstige U =0,5.

§ 10.

Det tillates ikke frittliggende boliger lagt innen industriområdet. Unntaksvis kan vaktmester- og bestyrerboliger bygges sammen med vedkommende bedrifts administrasjons- eller driftsbygninger. Helserådets samtykke må foreligge.

§ 11.

Hver bedrift må avsette tilstrekkelig trafikkareal (parkerings- og oppstillingsplasser samt adkomstveier) som er nødvendig for driften, på eget område. Trafikkarealets størrelse og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Fellesareal, Friareal

§ 12.

Feltene K, X og Ø er regulert til henholdsvis fellesareal som lekeareal, idrettsplass, ballplass og friareal (Ø).

Fellesbestemmelser

§ 13.

1.
Innenfor rammen av planen er bygningsrådet bemyndiget til å vedta bebyggelsesplaner og plassering av enkeltbygninger. De enkelte byggs plassering i et felt kan ikke behandles uten grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan eller tomtedelingsplan som er vedtatt for hele feltet eller deler av dette.

2.
Bebyggelsesplaner skal angi veiføringene i detalj, differensiert for kjørende og gående trafikk. Boligveinettet tilknyttes hovedveinettet på de reguleringsplanen angitte punkter.

3.
Utover det som er bestemt i reguleringsplanen skal bebyggelsesplanen angi lekeplasser, barnehager og parkeringsplasser i h.h.t. kommunens alminnelige vedtekter til bygningsloven.

4.
Der hvor reguleringsplanen ikke angir byggeavstand til vei, skal bygning ikke plasseres nærmere offentlig boligvei enn 12, 5 m regnet fra senterlinje. Bygningsrådet kan forlange større avstand eller gjøre unntak herfra, hvor det av trafikkmessige grunner ansees forsvarlig.

§ 14.

1.
Hvor det i bebyggelsesplanen ikke vises frittliggende garasjer, skal garasjer og andre uthus (boder) knyttes til hovedhus som del av dette.

2.
Frittliggende garasjer, eventuelt uthus, skal ikke ha større grunnflate enn 36 m².

3.
Der hvor forholdene ligger til rette kan felles garasjeanlegg oppføres.

4.
Enkelt- tomter tillates kun bebygget med ett våningshus samt et uthus eller garasjebygg.

§ 15.

Det skal oppføres fellesantenneanlegg for kjede-, rekke- og terrassehus, samt for konsentrert eneboligbebyggelse som planlegges under ett.

§ 16.

Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling. Bygninger innen samme kvartal og bygningsflukt skal ha en harmonisk utforming, spesielt med sikte på bruk av forskjellige takformer og materialer.

§ 17.

Lager og mindre verksteder kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene eller er til hinder for trafikken.

§ 18.

Innhegninger langs vei skal være ensartet innen naturlig avgrensede områder. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Tette gjerder, stakitter eller hekker tillates ikke der veikryss ved dette blir uoversiktlig.

§ 19.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer eller trafikk. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan for disse områder kreve utarbeidet plan for fellesanlegg, f. eks. uthus, garasjer, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser og lignende

§ 20.

Transformatorkiosker må plasseres så diskret som mulig, såvel på offentlig som på privat eiendom, og godkjennes av bygningsrådet.

§ 21.

Unntak fra disse paragrafer kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 22.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 23.

Ved siden av disse bestemmelser gjelder bygningsloven og de alminnelige til denne, vedtatt av Nittedal kommunestyre.

Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei Ospelia

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplankart, reguleringsplanbestemmelser og planbeskrivelse ble vedtatt 18.11.2013 av Nittedal kommunestyret sak 91/13.

Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket med plannummer 124Y, datert 14.5.2013.

Formålet med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å hjemle etablering av ny gang- og sykkelvei fra Ospelia og frem til eksisterende gang- og sykkelvei mellom Carl Bergersens vei og Røyeveien. Reguleringsplanen
omregulerer også den sistnevnte gang- og sykkelvei til faktisk beliggenhet, samt tilbakefører tidligere regulert veiformål til naturområde.

Arealformål og hensynssoner

Arealkategori	**Feltnavn**
§ 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg	
Bolig	L
§ 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Gang- og sykkelveg	GS1, GS2
Annen veigrunn – tekniske anlegg	AVT1, AVT2
Annen veigrunn - grøntareal	AVG1, AVG2
Snuplass	S1
§ 12-5 nr. 3 Grønnstruktur	
Friområde	F1
Naturområde	N1
§ 12-7 Områdebestemmelser	
Anlegg- og riggområde	A

1. Fellesbestemmelser

1.1 Byggegrenser

Byggegrense fra senterlinje gang- og sykkelvei, GS1 og GS2, er 8m. Byggegrensen er vist i plankartet, der areaformålet er boligområde.

1.2 Forhold til kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbygging av GS1, AVG1 eller AVT1 oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1.3 Anleggstider

Opparbeidelse av ny gang- og sykkelvei (GS1, inkludert AVG1 og AVT1), skal kun foregå i tidsrommet mandag – fredag 07.00 – 17.00. Det tillates ikke arbeid ved anlegget lørdager, søndager, helligdager eller andre offentlige fridager.

2. Bebyggelse og anlegg

2.1 Boliger L.
Området er avsatt til boligbebyggelse.

Etter at anlegget med GS1, inkl AVG1 og AVT1 er ferdig, og området er tilbakeført til formålet i hht. bestemmelsenes punkt 6.1, skal reguleringsplan 124D - "Endring syd for Ospelia", gjelde foran denne plan i område L.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 GS1, AVG1, AVT1.
GS1, AVG1 og AVT1 skal være offentlig vei, i form av gang- og sykkelvei med tilhørende arealer.

Gang- og sykkelvei GS1, inkl AVG1 og AVT1, skal opparbeides i henhold til plankartet og planbeskrivelse, med tilhørende tekniske tegninger.

AVT1 er tekniske anlegg tilhørende GS1. Arealet kan benyttes til grøfter, fjellskjæring, støttemur og sikring i form av gjerde e.l.

AVG1 er annen veigrunn – grøntarealer for GS1. Etter att anlegget er ferdig skal arealet naturlig revegeteres eller tilsås slik at hovedtrekkene i landskapet opprettholdes. Tilsåing kan ikke skje uten tillatelse fra kommunens miljøvernrådgiver. Nødvendige tiltak i forhold til vedlikehold av GS1 og AVT1 er tiltatt.

3.2 GS2, AVG2, AVT2.
GS2, AVG2 og AVT2 er offentlig vei, i form av gang- og sykkelvei med tilhørende arealer.

GS2 er offentlig gang- og sykkelvei.

AVT2 er tekniske anlegg tilhørende GS2 og S1. Arealet kan benyttes til grøfter, fjellskjæring, støttemur og sikring i form av gjerde e.l.

AVG2 er annen veigrunn – grøntarealer for GS2. Arealet skal fungere som en naturlig del av N1. Nødvendige tiltak i forhold til vedlikehold av GS2 og AVG2 er tillatt.

GS2 kan i sin helhet stenges i kortere tidsrom, dersom det anses som nødvendig for allmennhetens sikkerhet, i forbindelse med opparbeidelse av GS1.

3.3 Snuplass, S1.
S1 er offentlig trafikkområde, i form av snuplass for motoriserte kjøretøy som utøver nødvendig vedlikehold.

3.4 Bom
Det kan settes opp bom i hver ende av GS2, samt i søndre ende av GS1, for å hindre motorisert ferdsel. Bommene skal være av en slik utforming at de ikke skal være til hinder for trafikanter som lovlig kan benytte GS1 og GS2. Bommene må også være utformet slik at de skal kunne åpnes ved vedlikeholdsarbeid og brøyting.

4. Grønnstruktur

4.1 Naturområde N1.
Innenfor feltet er byggetiltak eller andre tiltak som påvirker områdets naturverdier eller landskapets karakter ikke tillatt.

Innenfor felt N1 det forbud mot:

- Dumping av hageavfall
- Forsøpling
- Utsetting av nye arter
- Etablering av nye bålplasser
- Gjødsling, tilsåing
- Uttak av løsmasser
- Planering og lagring av masse
- Bruk av kjemiske bekjempningsmidler
- Deponering av snø
- Flatehogst

For å bevare naturverdiene i N1 kan det kun utføres skånsom plukkhogst. Store, gamle trær skal bevares. All hugst skal avklares med kommunen v/miljøvernrådgiver.

Utsetting av parkbenker e.l. kan skje etter avklaring med kommunen v/miljøvernrådgiver og Sektor for miljø- og samfunnsutvikling.

4.2 Friområde, F1
F1 er felles friområde for gnr 2, bnr 183.

5. Områdebestemmelser

5.1 Anlegg og riggområde
Området er vist i plankartet som bestemmelsesområde.

Områdene kan nyttes til riggplass, anleggsvei, anleggsområde, samt mellomlagring av masser i forbindelse med opparbeidelse av GS1, AVG1 og AVT1.

Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål, og området skal ryddes og istandsettes, og formålet går over til formål som vist i planen, senest innen 2 år etter at anlegget er ferdigstilt.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før arbeidet med GS1 kan igangsettes, må forholdet til allmennhetens tilgang fra GS1 frem til offentlig vei sør for Ospelia borettslag være avklart. Forholdet må være løst enten ved en avtale med gnr 2, bnr 183, som tinglyses som hefte på gnr 2, bnr 183, eller ved at Nittedal kommune har overtatt den nevnte strekning som offentlig vei.

Nittedal kommune
Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 29.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nittedal kommune

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	173	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ospelia 24C, 1481 HAGAN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201801
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.08.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/2082/Kommuneplanbestemmelser%20Kommuneplan%20NK%202019-2030%20stadfestet.pdf
Delarealer	**Delareal** 576 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 2 043 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 957 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 5 746 m^2 **Arealbruk** Park,Nåværende

	Delareal 24 893 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 108 m^2 **Arealbruk** Parkering,Nåværende
	Delareal 4 382 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124Y
Navn	Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei Ospelia
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.11.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/829/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 576 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** F1
	Delareal 1 546 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 561 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** AVT1
	Delareal 188 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** AVG1
	Delareal 780 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** L
	Delareal 956 m^2 **Formål** Naturområde - grønnstruktur **Feltnavn** N1
	Delareal 556 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** GS1

Id	124
Navn	Skillebekk - Putten - Gjelleråsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/1143/124_Reguleringsbestemmelser%20for%20Skillebekk%20-%20Putten%20-%20Gjeller%c3%a5sen.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 746 m^2 **Formål** Park

	Delareal	206 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	O
	Delareal	95 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	290 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
Id	124D	
Navn	ENDRING SYD FOR OSPELIA	
Plantype	Mindre reguleringsendring	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.05.1983	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3232/dokumenter/1029/124.pdf	
Delarealer	**Delareal**	23 615 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	L
	Delareal	4 382 m^2
	Formål	Felles grøntareal
	Delareal	644 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	2 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal	1 108 m^2
	Formål	Parkeringsplass

NITTEDAL KOMMUNE
SEKTOR FOR MILJØ OG
SAMFUNNSUTVIKLING

Planbestemmelser: REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN SKILLEBEKK – PUTTEN – GJELLERÅSEN

Plan-id 124

Planens navn: REGULERINGSPLAN FOR SKILLEBEKK – PUTTEN – GJELLERÅSEN

Reguleringsbestemmelser er vedtatt endret av kommunestyret: 15.6.2015

Plankart vedtatt: 26.8.1974 i K-sak 0192/74

Planbestemmelser endret 21.10.2014, revidert 19.5.2015.

NB: AREALPLANKARTET ER IKKE OPPDATERT ETTER ENDRING I PLANBESTEMMELSENE AV 21.10.2014.

Endring av plan: Felt Z - Plankart datert 9.9.202 er vedtatt endret 31.3.2022
Endring av bestemmelsene for felt Y og Z er vedtatt endret 31.3.2022

Merk: Bestemmelsene gjelder ikke for del av plan-id 124D, «Bebyggelsesplan for Syd for Ospelia».

Generelt

§ 1.
Det regulerte området er i planen vist med svart, stiplet reguleringsgrense. Innenfor planavgrensningen skal bebyggelsen plasseres innenfor de ulike avmerkete feltene (A-Ø).
Ved motstrid gjelder planbestemmelsene foran plankart når det gjelder angivelse av utnyttelsesgrad.

§ 2.
Planområdet er feltvis inndelt i følgende utbyggingsområder med formål:
Felt A-G, I, del av M, O-T: Boliger
Felt U, V, W: Allmennyttig formål
Felt Y og Z: Industri
Felt K og X: Lekeareal, fellesareal
Felt Ø: Friområde

Fellesbestemmelser

§ 3. Utomhusplan
Utomhusplan skal utarbeides i forbindelse med byggesøknad.

§ 4. Vann og avløp, vei.
Tiltak skal være i henhold til den til enhver tids gjeldende vei- og VA-norm.

§ 5. Støy
Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen overskrider anbefalte verdier i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)» eller den til enhver tids gjeldende retningslinje. I områder der støynivået overskrider anbefalte verdier må det dokumenteres at det med støydempingstiltak kan oppnås lydnivå under grenseverdiene.

§ 6. Flom og stabilitet/geotekniske forhold
Det skal dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for skred og flom i henhold til gjeldende retningslinjer, før tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningsloven kan gis.

§ 7. Parkering og garasje
Parkering frittliggende småhus:
For tomter med enebolig eller tomannsbolig tillates en garasje/ et uthus med størrelse inntil totalt 50 m², i tillegg kan det settes opp mindre bygninger (under 15 kvm) som ikke er godkjent for beboelse innenfor begrensninger gitt av PBL og tillatt BYA.

Det kreves 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Hver parkeringsplass beregnes til
18 m² på terreng. Tillegg for sekundærleilighet (1-2roms) er 1 parkeringsplass.

For tomter med flere enn to boenheter tillates det en garasjeplass på 18 m² BYA per boenhet.
Garasjer kan plasseres 2,0 meter fra formålsgrense mot vei når garasjen plasseres parallelt med vei, hvis dette ikke kommer i konflikt med frisiktsoner. Slik plassering tillates ikke mot Holumskogen og Gamle Trondheimsvei hvor byggegrensen skal følges.

Parkering barnehage
Minimum 1,5 p-plasser/100 m² BRA. Maksimalt 2 p-plasser/100 m² BRA.

Parkering andre formål for bebyggelse og anlegg.
Max. 1 p-plass/100 m² BRA for kontor/ andre arbeidsplassintensive virksomheter.
Max. 2 p-plasser/100 m² BRA for detaljhandel.

§ 8. Overvanns- og avfallshåndtering
Overvannshåndtering skal prosjekteres og må skje på egen tomt. Overvann bør benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement og for å fremme biologisk mangfold. Det skal beregnes 20% klimapåslag eller benyttes en klimafaktor på 1,5 for overvann.
Avfallshåndtering skal skje i tilknytning til atkomst fra vei eller i felles miljøstasjon.

§ 9. Vedr. private servitutter
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Boligbebyggelse

§ 10. Frittliggende småhusbebyggelse
Frittliggende småhusbebyggelse er tillatt på eiendommer som allerede er benyttet til dette formålet. Det tillates oppført tilhørende garasje. Denne bestemmelsen gjelder også for annen eksisterende, frittliggende småhusbebyggelse som er oppført innenfor annet formål innenfor planen. Det tillates ikke rom tilhørende hoveddel i frittliggende garasje.

Minimum tomteareal for en enebolig er 500 m² netto tomt og for tomannsboliger 400 m² netto tomt pr. boenhet. Dette gjelder for beregning av areal i tilknytning til boligen og for deling av eiendom.

Bebygd areal (BYA):
Maksimal utnyttelsesgrad for enkelttomter settes til BYA=30 %. Det tillates ett småhus (enebolig, enebolig med sekundærleilighet, eller tomannsbolig) pr. tomt.

Minste uteoppholdsareal (MUA):
Enebolig: MUA≥200 m².
Tillegg for sekundærleilighet i enebolig (1-2-rom): MUA≥25 m²
Tomannsbolig: MUA≥150 m² pr. boenhet.
Uteoppholdsareal på terrasse og balkonger kan medregnes.

Høyder:
Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 7,0 meter. Høyeste tillatte gesimshøyde for pulttak er 7,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 11. Allmennyttig bebyggelse
a) Felt U, V og W er avsatt til allmennyttige formål.
b) I felt U, V og W skal utnyttelsesgraden ikke overstige BYA=50%.

§ 12. Friområder, park og lekeplasser.
Felt Ø er avsatt til park og felles lekeplasser.

§ 13. Industriområde, lager og servicebedrifter – Felt Y
a) Felt Y reguleres til industriformål av blandet karakter. Innenfor området tillates oppført bebyggelse for industriell virksomhet (industri. lager, servicebedrifter av industriell karakter) og anlegg i tilknytning til denne.
b) Utnyttelsesgraden for hver industritomt skal ikke overskride BYA=70%.

§ 14. Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Felt Z
a) o_SGS1 skal opparbeides som gang- og sykkelveg og løsningen vil bli tilpasset eksisterende g/s-vegløsning.
b) o_SF1 skal opparbeides som fortau.
c) o_SVG1, annen veggrunn – grøntareal. Det tillates etablert sykkelparkering, nødvendige skjæringer, fyllinger og støttemurer, samt nødvendige tekniske installasjoner. Trapp og snarvei fra innfartsparkering til gang- og sykkelveg og kulvert tillates etablert.
d) o_SPI1 tillates oppført anlegg av pendler-/innfartsparkering. Det skal legges til rette for sykkelparkering.

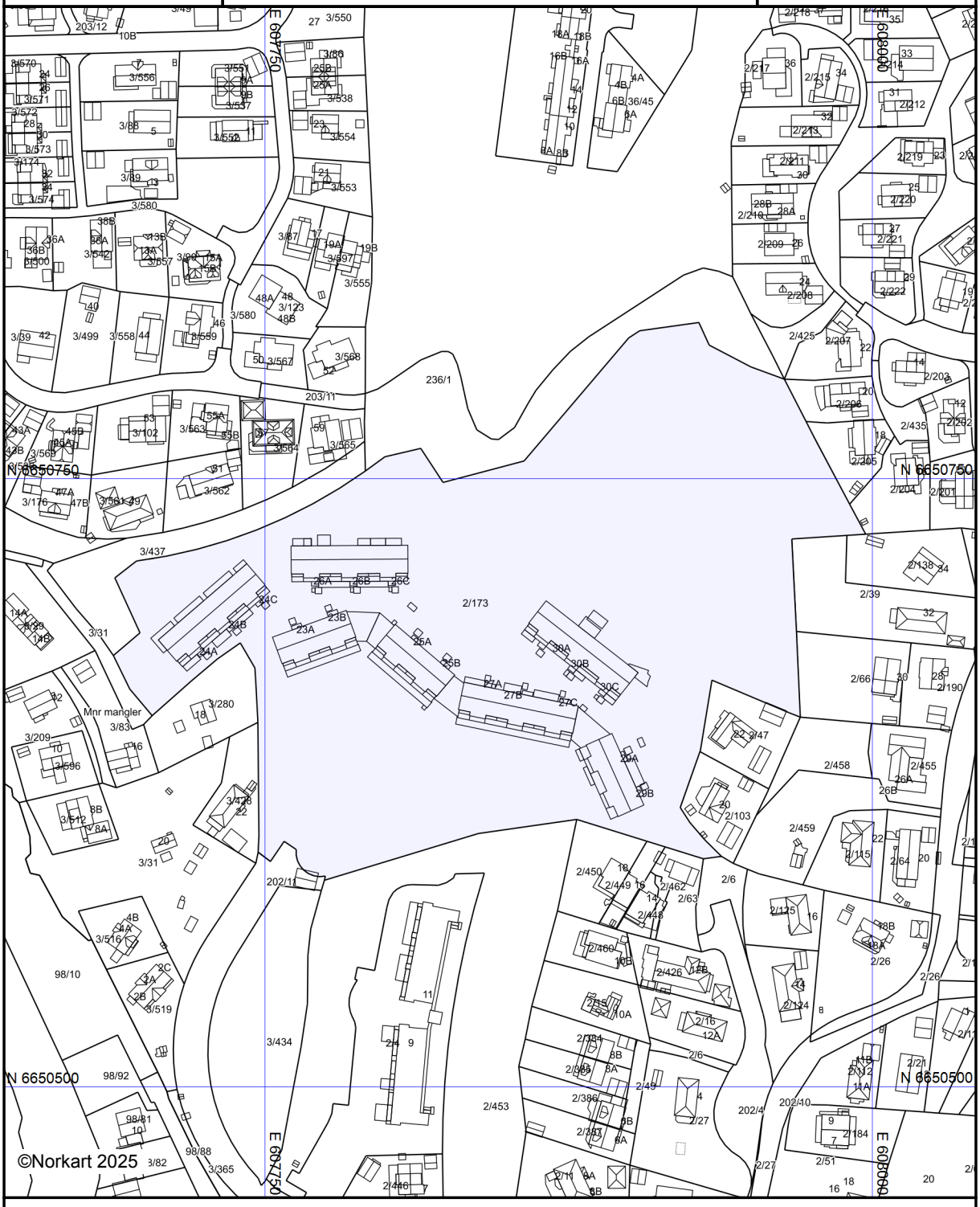
Nittedal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/173
Adresse: Ospelia 24C
Dato: 29.06.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

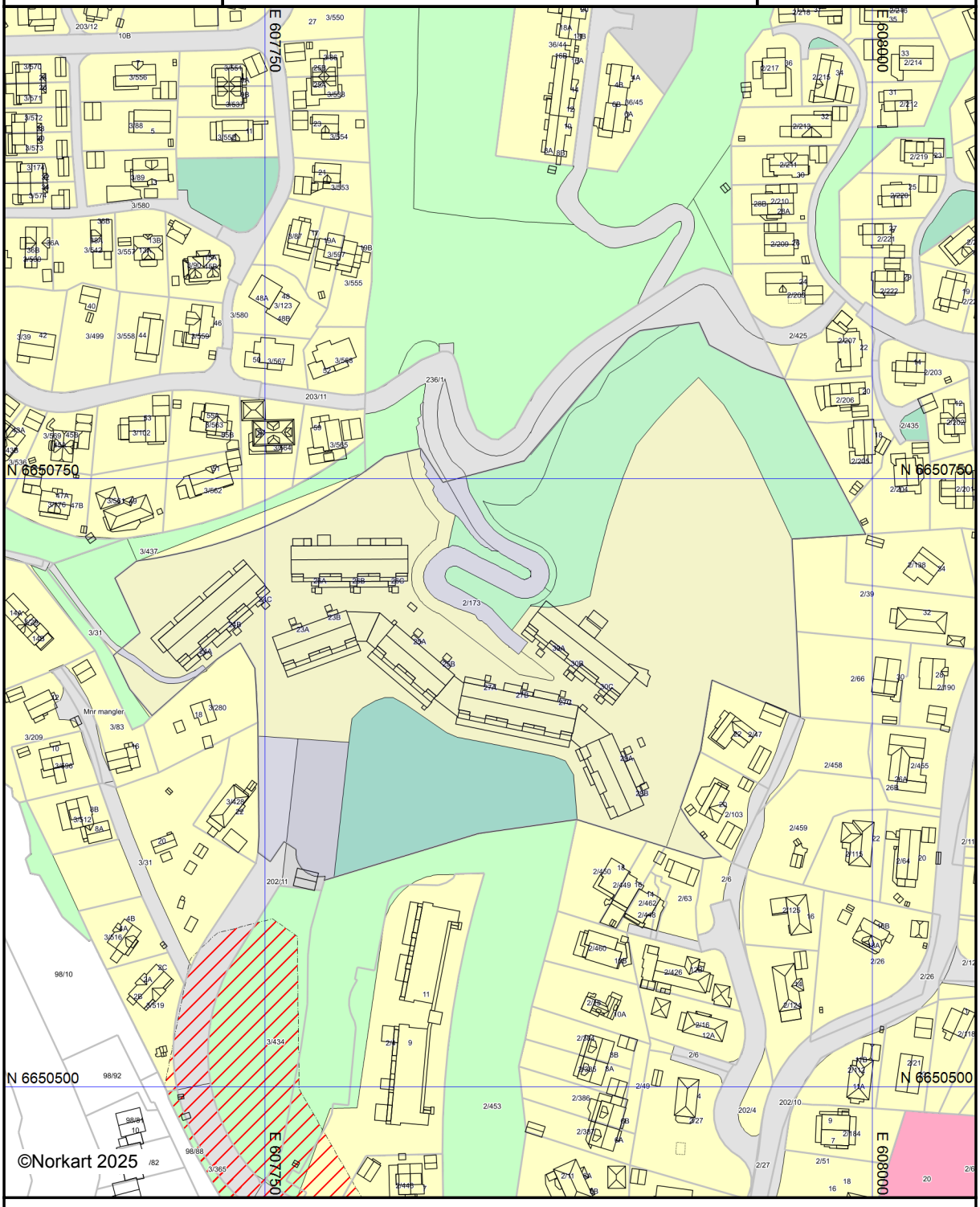
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2/173
Adresse: Ospelia 24C
Dato: 29.06.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

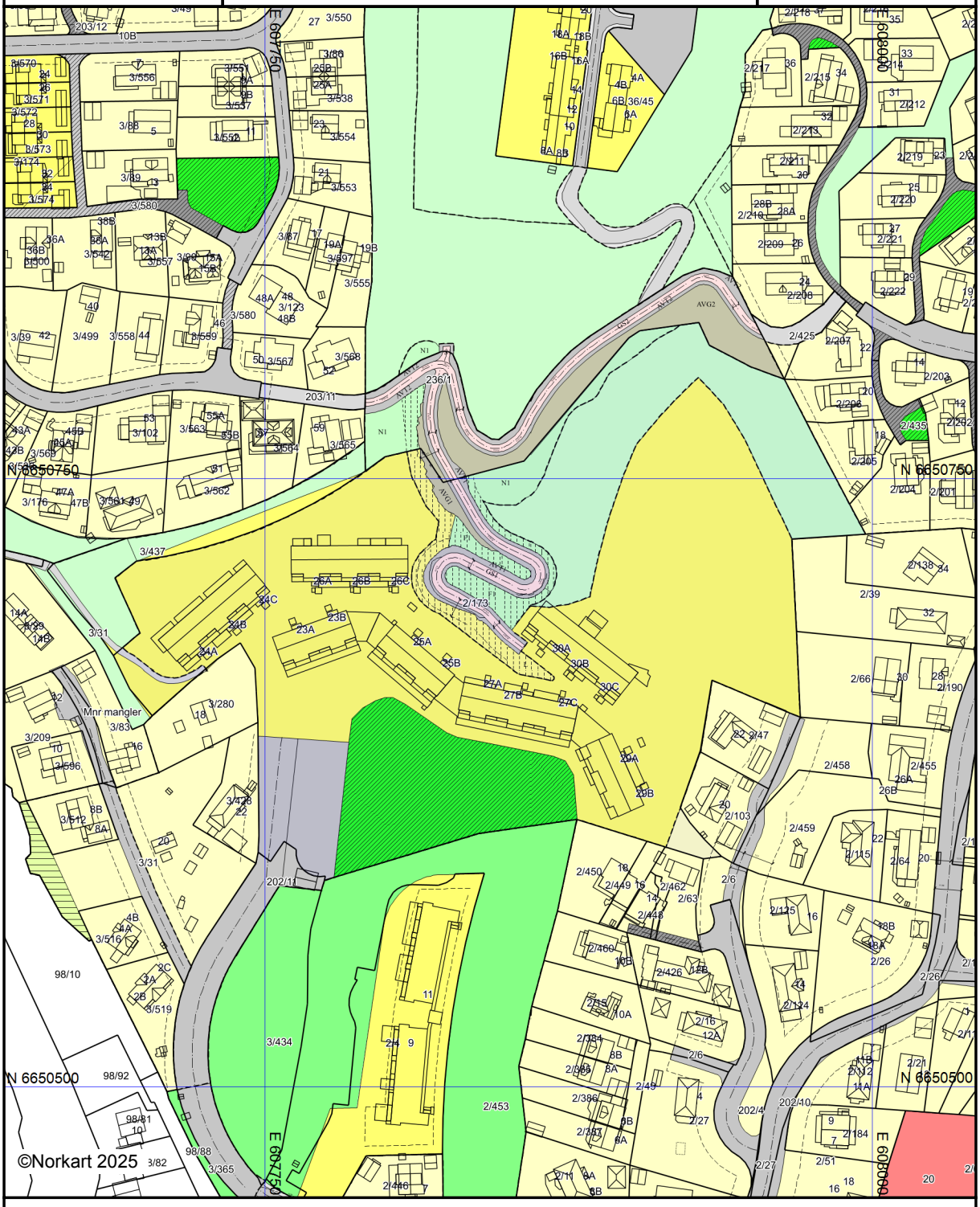
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/173
Adresse: Ospelia 24C
Dato: 29.06.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

ARKIV

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Ospelia 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 0967 Oslo 9.			2/173	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Blokker (7 stk.)	16.8.82	29.3.83	

Byggherre	Adresse	Tlf.
Nit-Bo A/L,	Stasjonsveien 1, 1482 Nittedal.	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Ark. Alex Christiansen A/S,	Skjolden 1, 1310 Blommenholm.	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Per Berg,	Fagbygg A/S, Ole Deviksvei 14, 0666 Oslo 6.	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

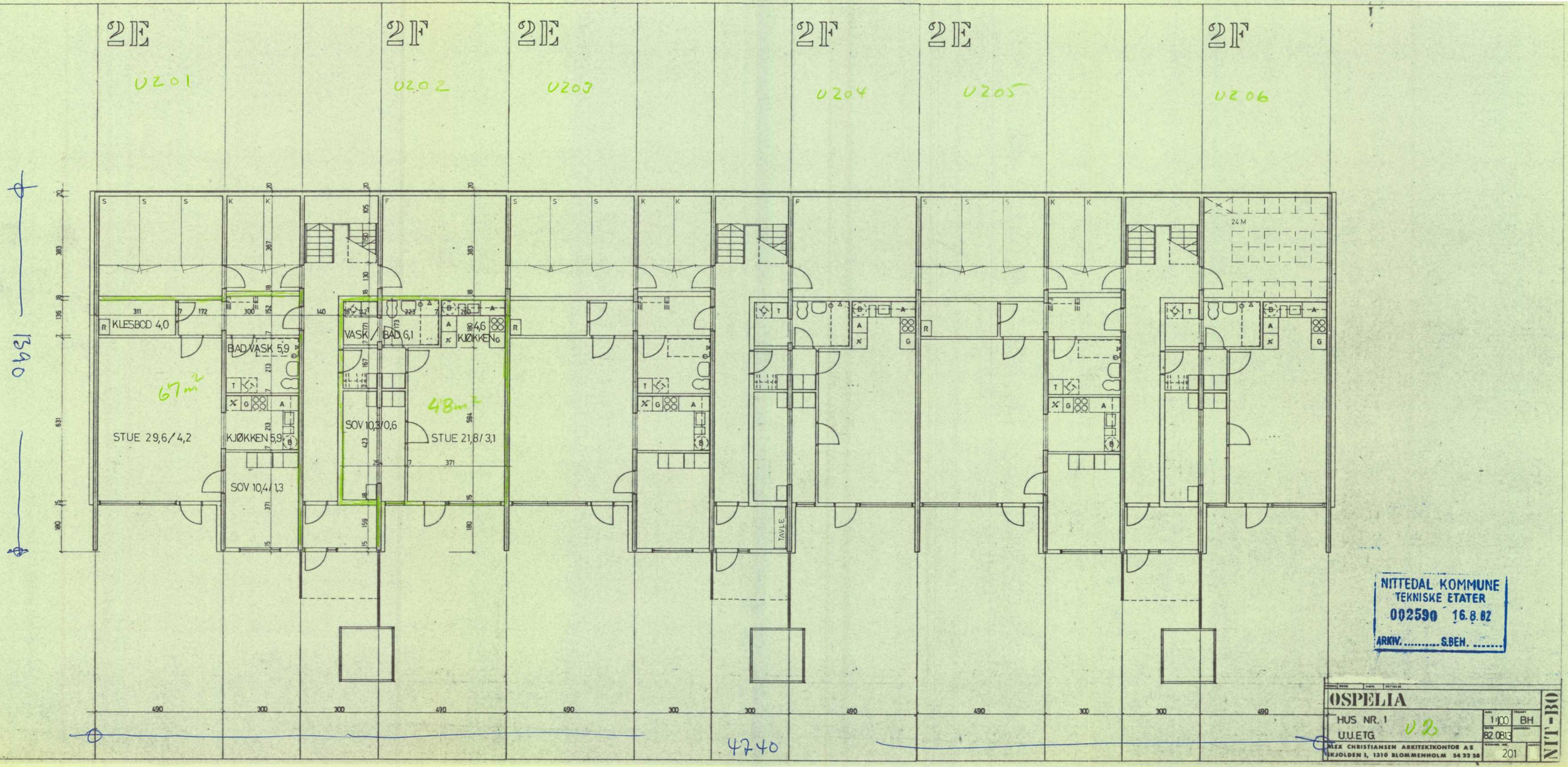
Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel	
Nittedal, 12. juni 1985.		Eilert Lund, plansjef
		Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

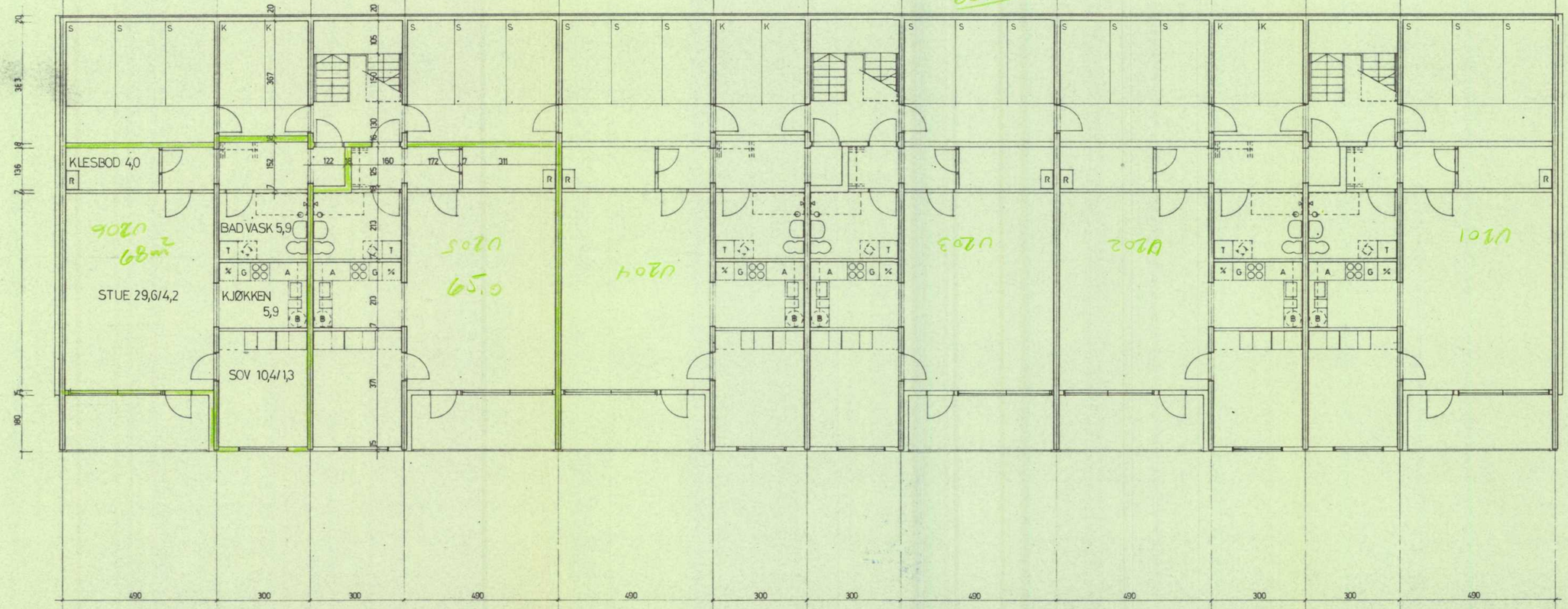


NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
002590 16.8.82
ARKIV. S.BEH.

OSPELIA
HUS NR. 1
U.U.ETG.
U2
1:100
BH
82.08.13
201
NIT-BO
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR AS
SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMENHOLM 54 22 58

2D 2Ds 2D 2Ds 2D 2Ds

640m²
36
604m²



NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
002590 16.8.82
ARKIV..... S.BEH. .....

OSPELIA

HUS NR. 1 U1

U. ETG

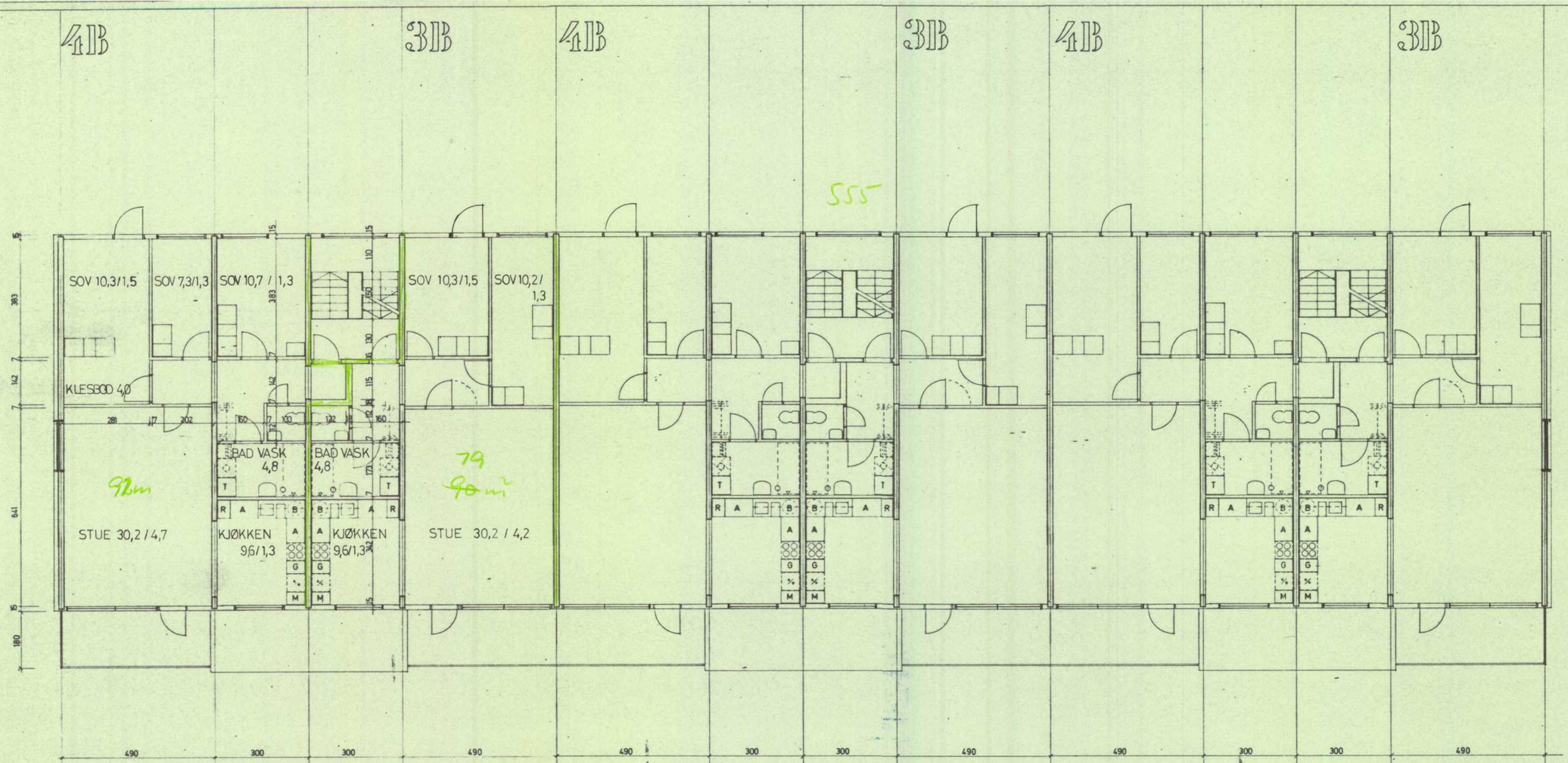
M. 1:100 TEGNET MN

DATO 820813 GODKJENT

TEGNING NR. 202

ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A.S
SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMENHOLM 54 22 38

NITTEDAL BO



NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
002590 16.8.82
ARKIV. S.BEH.

OSPELIA

HUS NR. 1

1 ETG 01

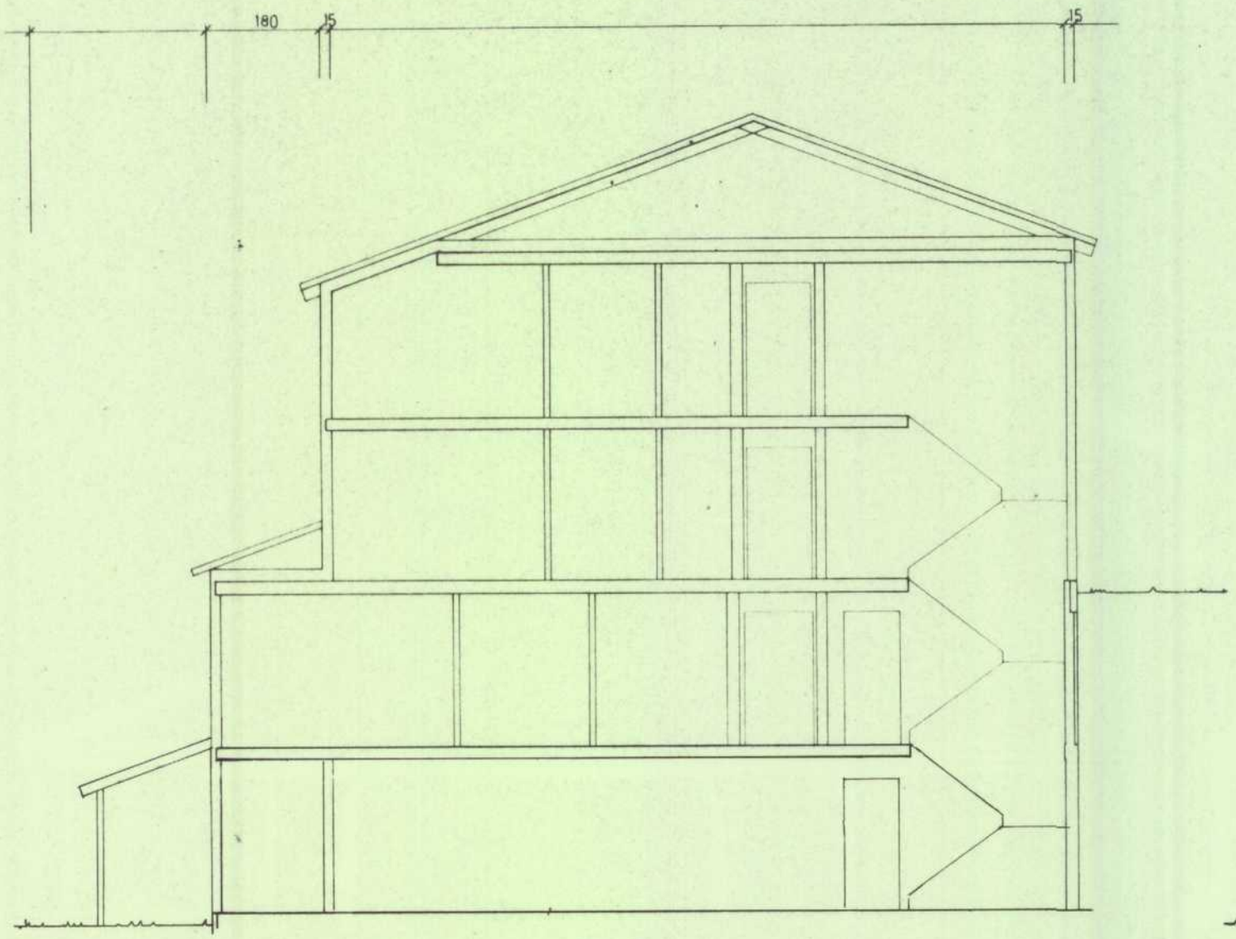
1:100 MN

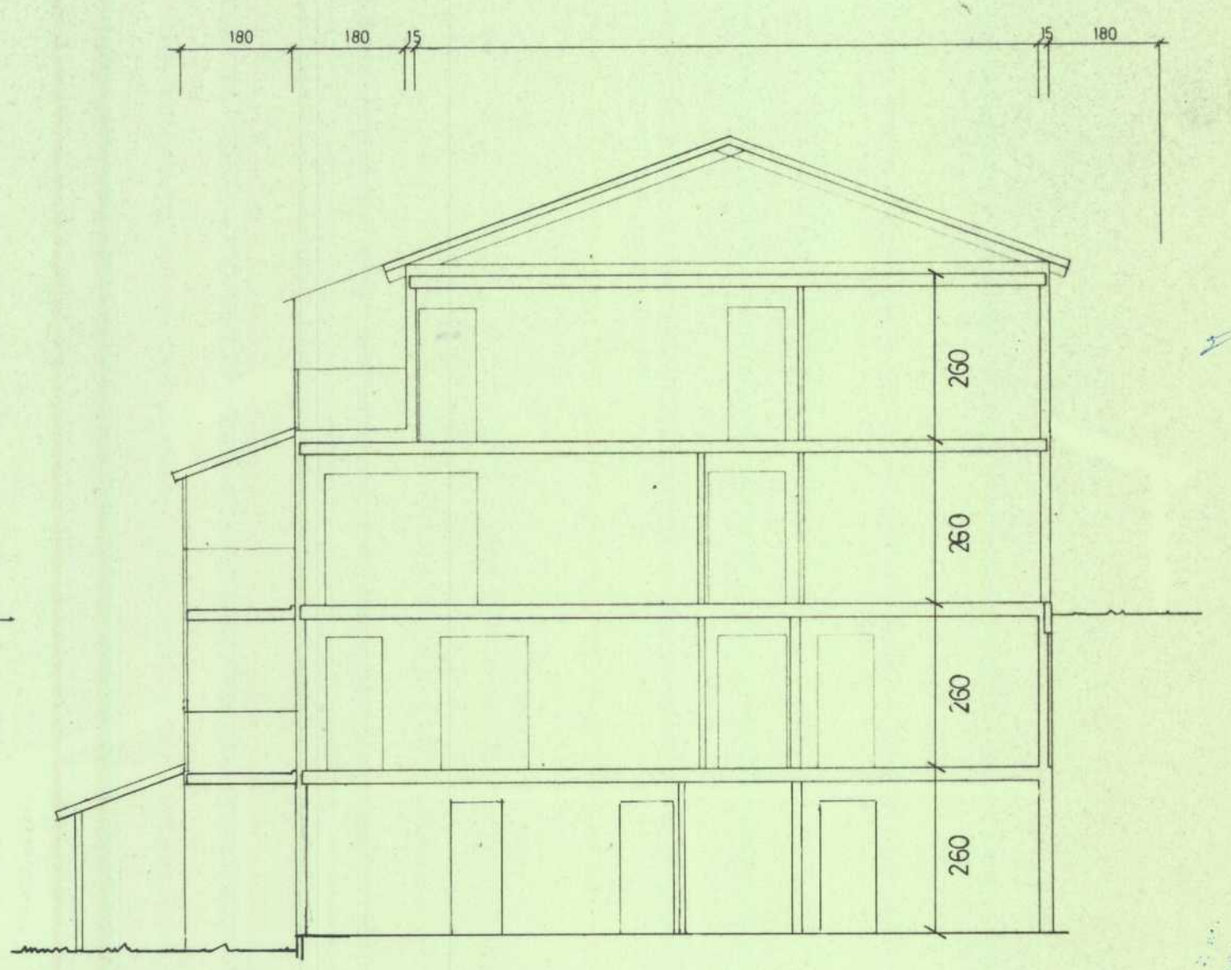
820813

ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A.S
SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMENHOLM 54 22 58

203

OB-TEGN





NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
002590 16.8.82
ARKIV. S.BEH.

INDEKS	DATO	SIGN.	RETTELSE

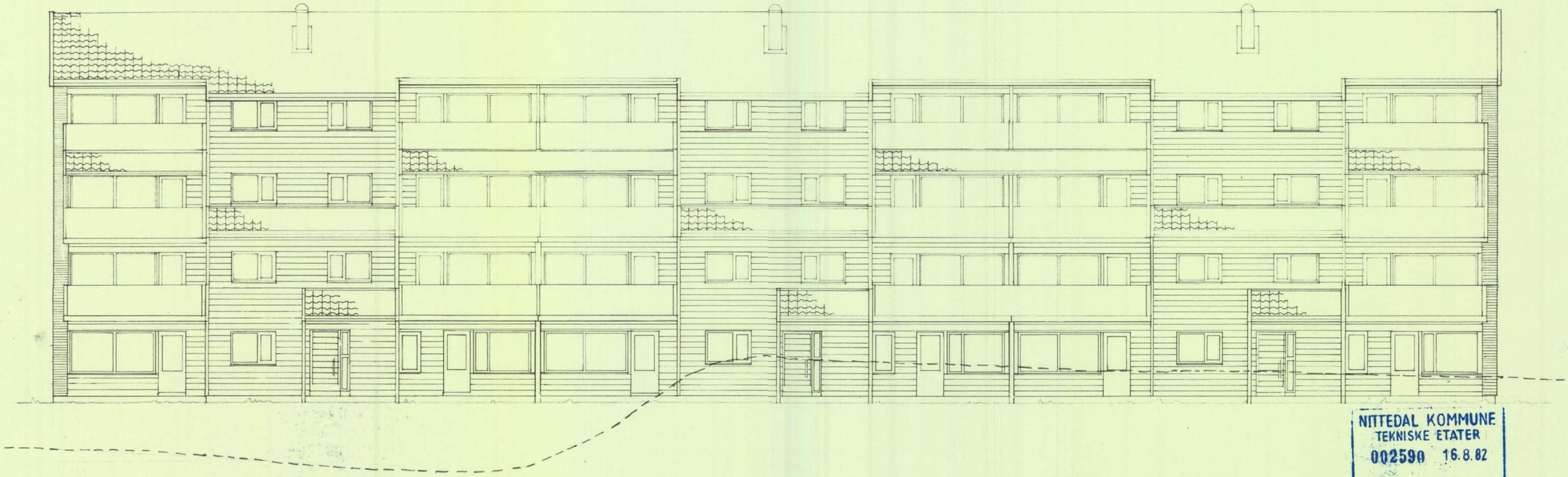
OSPELIA

HUS NR. 1
SNITT

MÅL	TEGNET
1:100	KR
DATO	KONTROLL
820813	
TEGNING NR	INNTEG.
205	

ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A S
SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMENHOLM 54 22 58

NTT-BO



NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
002590 16.8.82
ARKIV. ..... S.BEH. .....

INDEKS	DATO	SIGN.	RETTELSE

OSPELIA

HUS NR. 1

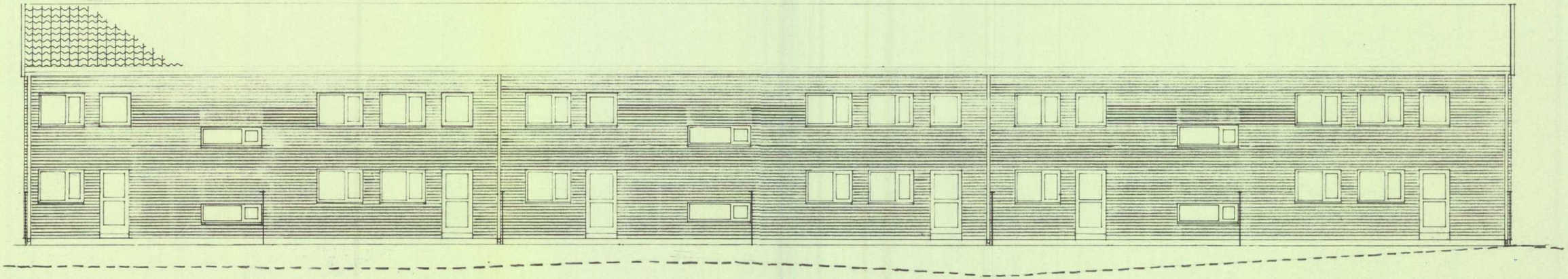
FASADE MOT SYD

MÅL	TEGNET
1:100	MN
DATO	KONTROLL
820813	

ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A S
SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMENHOLM 54 22 58

TEGNING NR.	INDEKS
206	

NTT-BO



NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
002590 16.8.82
ARKIV..... S.BEH. .....

INDEKS	DATO	SIGN.	RETTELSE

OSPELIA

HUS NR. 1

FASADE MOT NORD

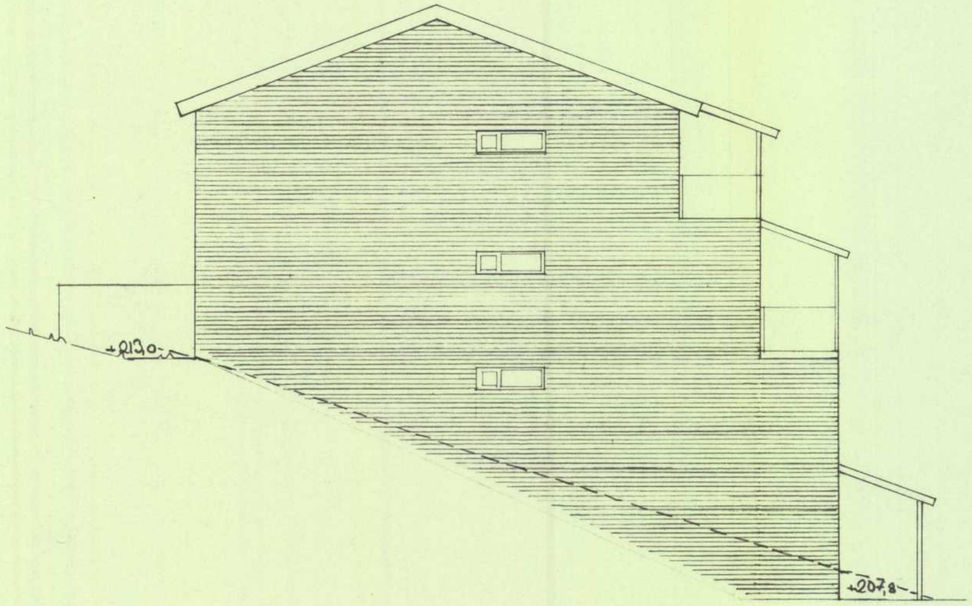
MÅL	TEGNET
1:100	MN
DATO	KONTROLL
820813	

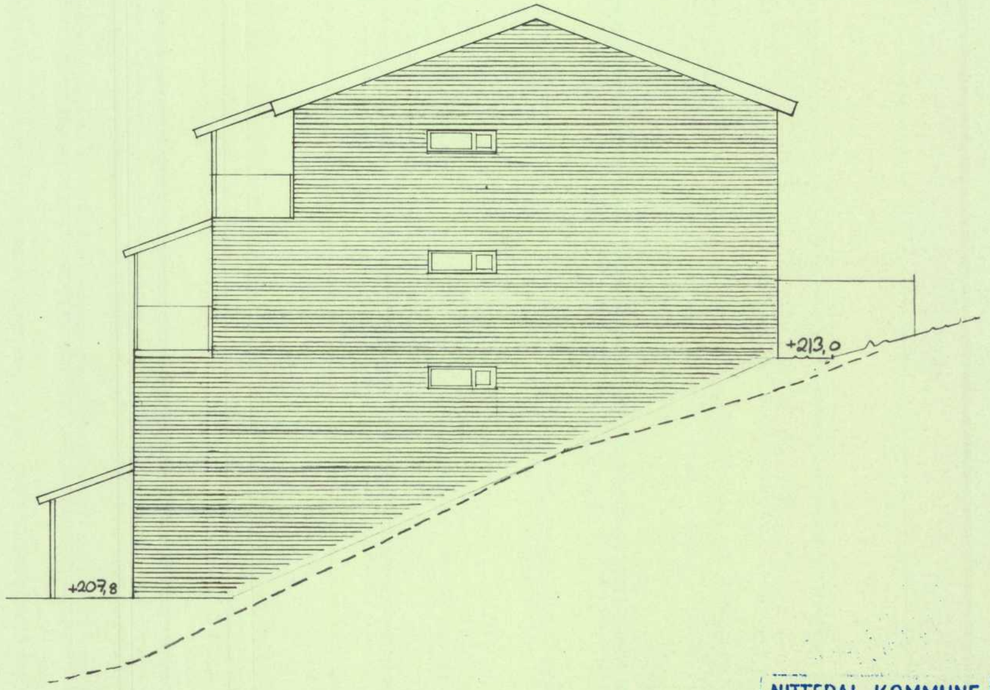
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A S
SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMENHOLM 54 22 58

TEGNING NR. 207

INDEKS

NIT-BO





NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
002590 16.8.82
ARKIV..... S.BEH. .....

INDEKS	DATO	SIGN.	RETTELSE

OSPELIA

HUS NR. 1

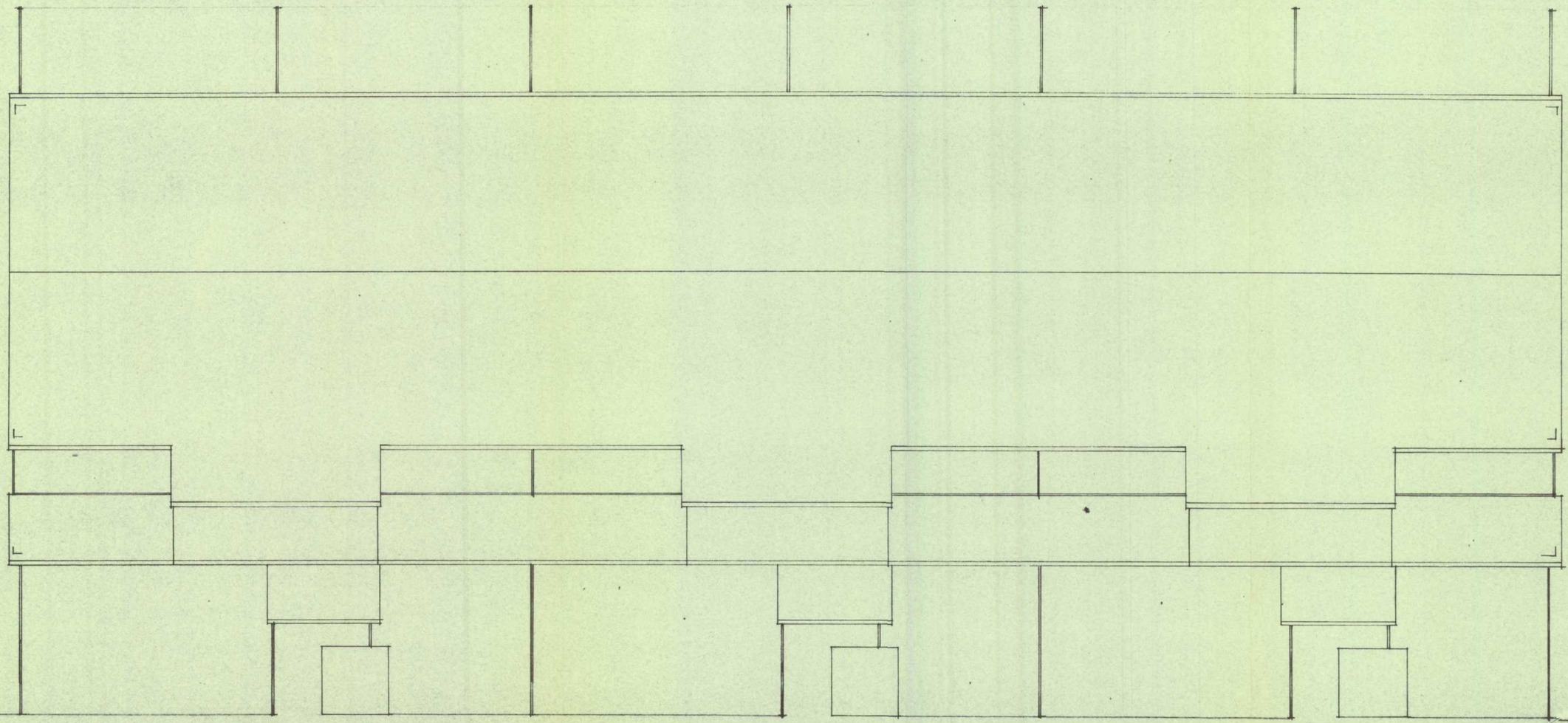
GAVLFASADER

MÅL	TEGNET
1:100	MN
DATO	KONTROLL
820813	

ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A.S
SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMENHOLM 54 22 58

TEGNING NR.	INDEKS
208	

NTT-BO



NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
002590 16.8.82
ARKIV..... S.BEH. .....

OSPELIA

HUS NR.1

TAKPLAN

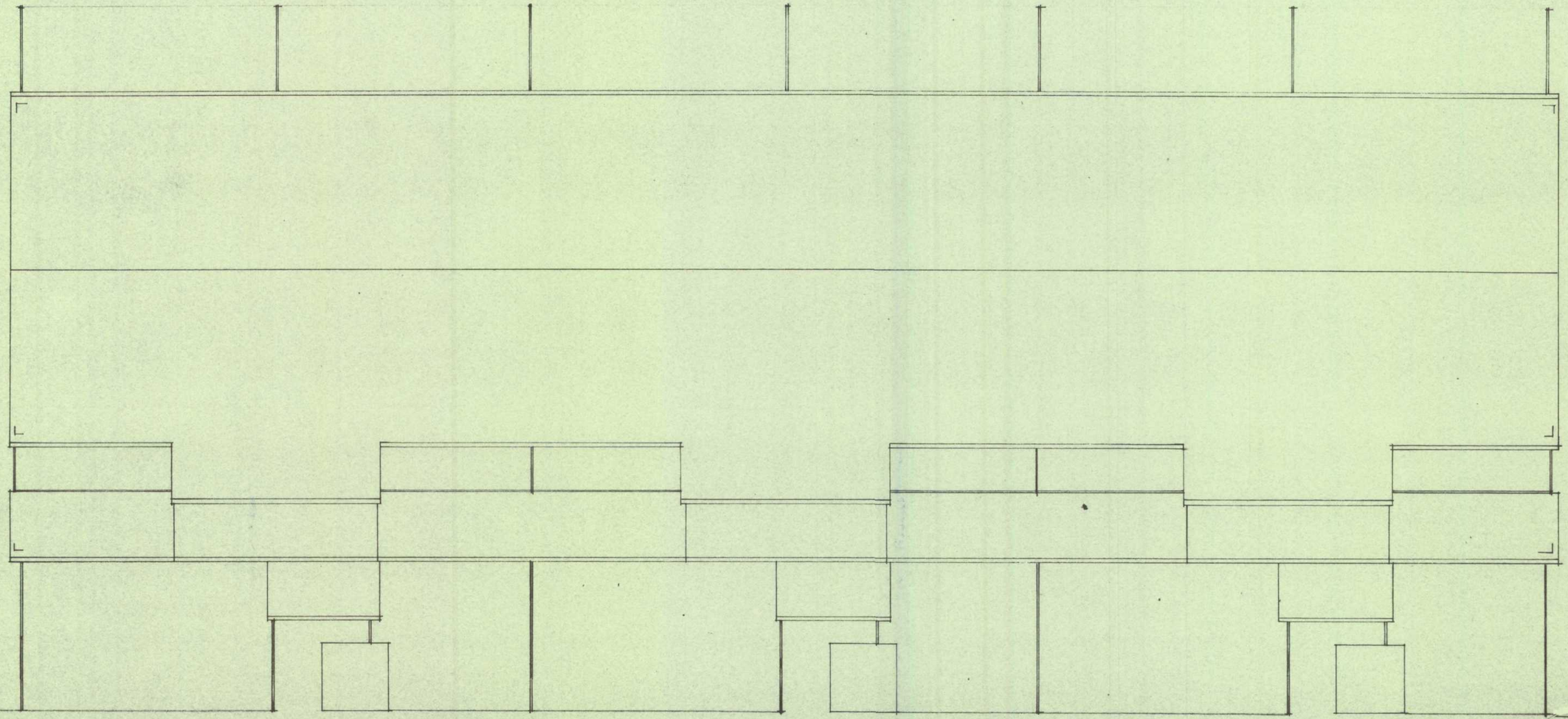
1:100 | MN

820813

261

ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A.S
SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMENHOLM 54 22 58

NTT-BO



NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
002590 16.8.82
ARKIV. ..... S.BEH. .....

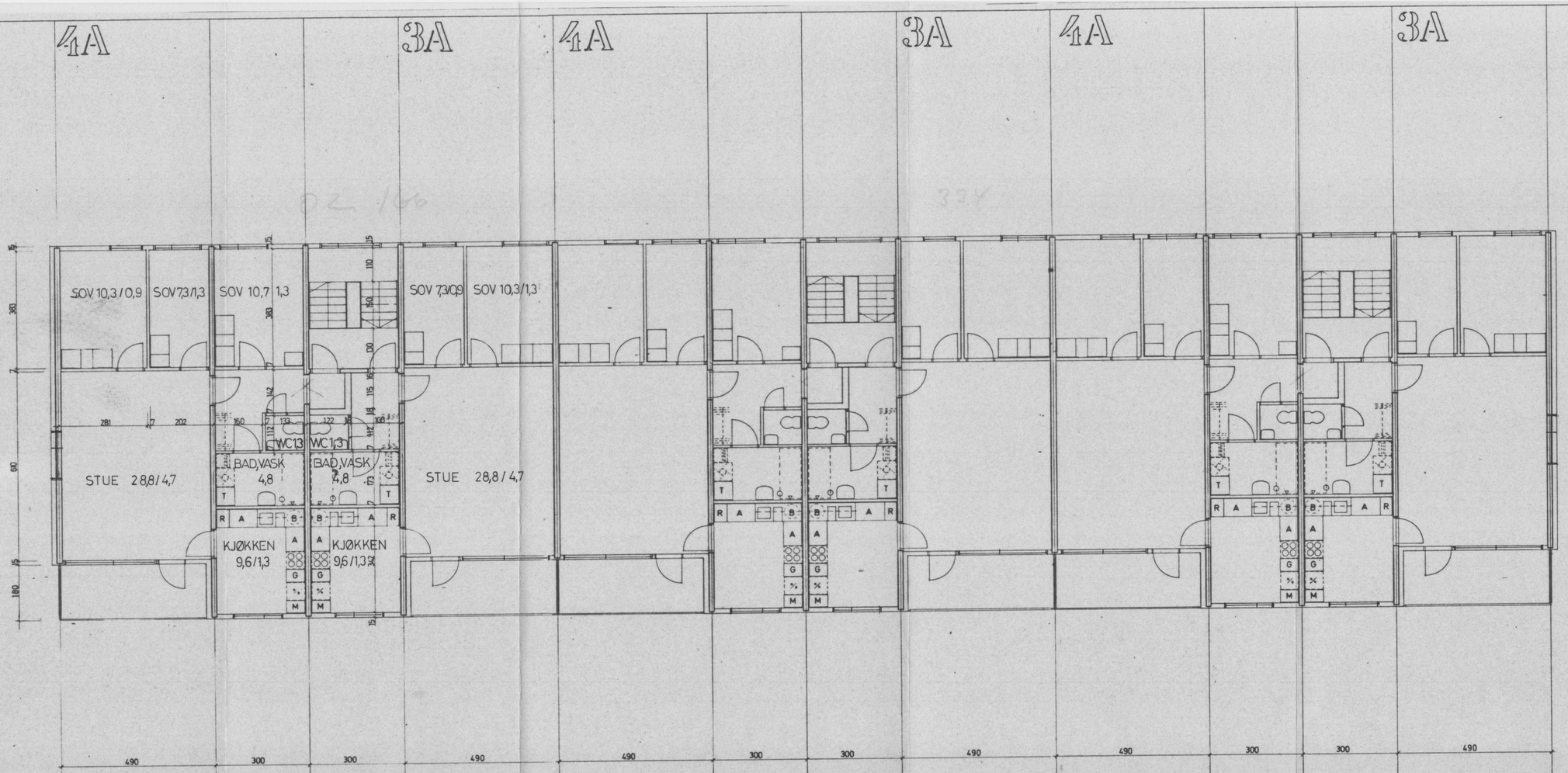
OSPELIA

HUS NR.1
TAKPLAN

M.1: 1:100 | TEGNET: MN
DATO: 820813
TEGNING NR: 261

ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A.S
SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMENHOLM 54 22 58

NTT-BO



NITTEDAL KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
002590 16.8.82
ARKIV. ..... S.BEH. .....

OSPELIA

HUS NR. 3
2.ETG / 3.ETG

M 1:100 | FORMAT MN
DATO 820813
TEGNING NR. 221

ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A.S
SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMENHOLM 54 22 58

NTT-B0

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.