NORDVIK

Selvbyggerveien 50

1 soverom | 36 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Selvbyggerveien 50

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lys, pen og flott 2-roms m/suveren planløsning. Oppgradert 2020 - Vinduer 2023 - Varmtvann og oppvarming inkl.

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**9 345,-**
Totalpris	**3 624 570,-**
Fellesgjeld	**115 225,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 090,-**
BRA-i	**36 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

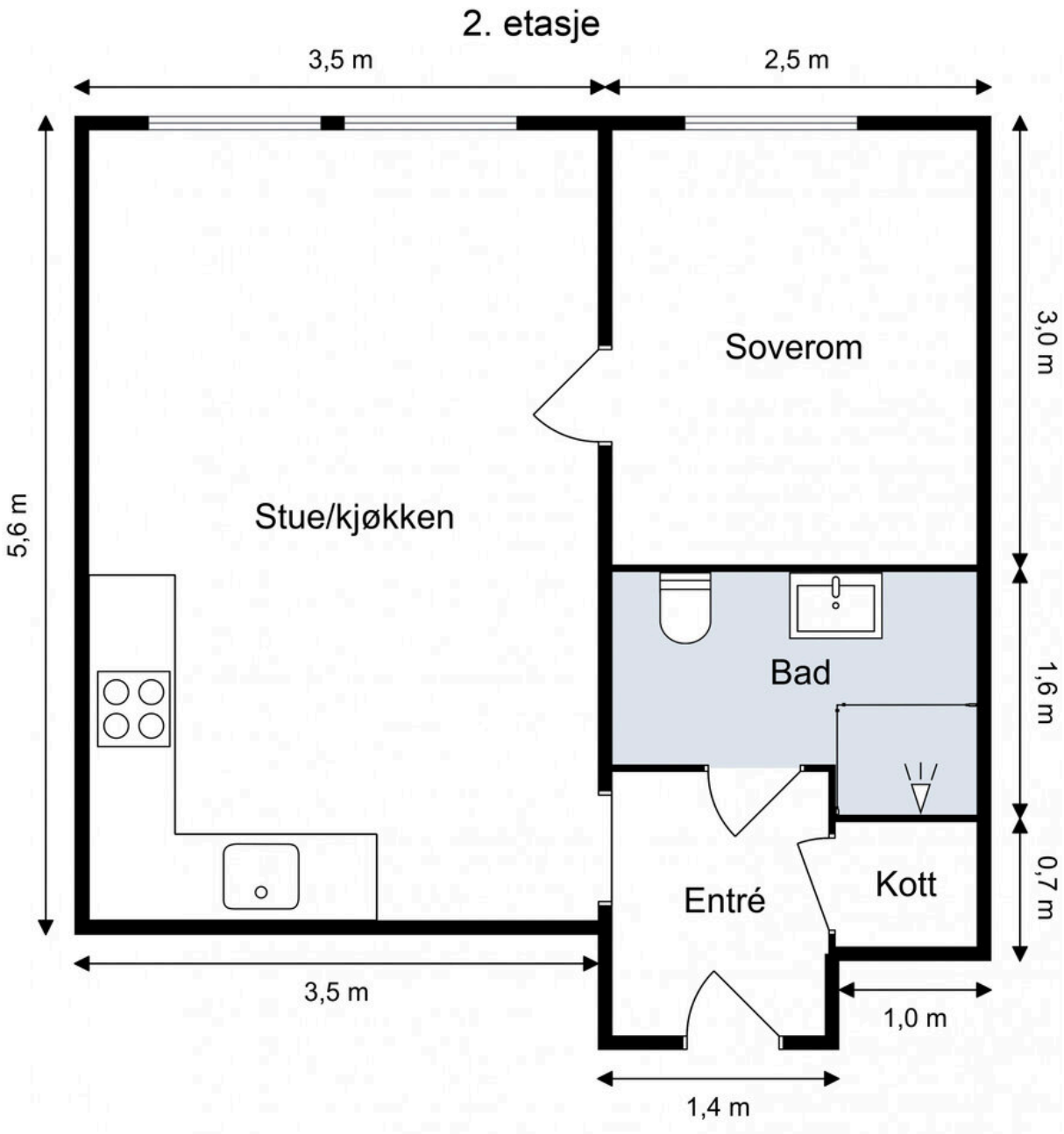
Dette er et perfekt førstegangskjøp hvor du kan flytte rett inn i leiligheten. Boligen ble i 2020 pusset opp med bla. nytt kjøkken og etablert soverom. Leiligheten fremstår som innbydende, og de store nyere vinduene gir rikelig med lysinnslipp. Her bor du godt i naturskjønne omgivelser med marka som nærmeste nabo.

Verdt å merke seg:
-Innbydende leilighet m/suveren planløsning
-Kjøkken 2020
-Vinduer 2023
-Lave kjøpsomkostninger
-Rikelig med bodplass, både loft- og kjellerbod
-Naturskjønne omgivelser m/marka like ved
-Stille og rolig, uten innsyn
-Borettslaget har fasiliteter som treningsrom, hobbyrom, utleielokale, smørebod og fellesvaskeri
-Svært gode bussforbindelser kun 4-5 min. unna, inkl. nattbuss
Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

Selvbyggerveien 50, 0591 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


















PESTO








Like flott utsyn fra
soverommet















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0403/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Selvbyggerveien 50, 0591 OSLO
Gnr 87, bnr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 89 i Skauen Borettslag, org.nr. 948677202

Selgere
Bård Larsen
Ingvill Rasmussen

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)
115 225,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 615 225,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 345,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 845,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 624 570,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 634 070,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, bod, bad, soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 36 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 7 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, bad, bod, kjøkken, stue og soverom.

Standard
Fra felles trappeoppgang kommer du til 2. etasje hvor leiligheten befinner seg. Innenfor entréen er det en bod, som er ypperlig for enten oppbevaring av yttertøy og sko, eller til støvsuger og det andre du vil ha lett tilgjengelig i hverdagen. Dørcallingen gjør det enkelt å slippe inn gjester i ditt nye hjem!

Fra gangen har du adkomst til baderommet, som ble busset opp i regi av borettslaget i 2006. Overflatene er flislagte, himlingen har downlights og det er varmekabler i gulvet. Innredningen består av servant med underskap, høyskap på veggen og skap over toalettet. Praktisk dusjhjørne med innfellbare dører, og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet og stuen ligger i en åpen løsning og skaper sammen et sosialt og godt rom. Ved etablering av kjøkken i stue, ble det lagt inn en pumpeløsning. Den gode utformingen av rommet gir flere møbleringsmuligheter, og tilknyttet kjøkkenet er det plass

til et spisebord. Gjennom de store vinduene fra 2023 har du frodig og fritt og fint utsyn. Her i stuen kan du samle venner og familie til sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet var nytt i 2020 og har en tidløs innredningen med slette hvite fronter, diskre håndtak og en pen benkeplate. Alle hvitevarene er integrerte, og over platetoppen er det montert glass for å gjøre det enkelt å holde rent. Over vasken er det satt opp 2 hyller som gir oppbevaring samtidig som det nette uttrykket blir bevart. Det er godt med både skap- og benkeplass.

Originalt var kjøkkenet på et separat rom, men i 2020 ble det flyttet ut i stua da soverommet ble etablert. Soverommet oppleves som lyst og luftig og har også her et frodig og fritt utsyn fra vinduet. Rommet har både et innebygd garderobeskap og et praktisk strykeskap. Veggene er malt i en behagelig grønnfarge som gjør det enklere å finne roen når mørket senker seg.

I tillegg til den innvendige boden disponerer enheten 2 boder. En loftsbod på 7m² (gulvareal) og en i kjelleren på 5m².

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. B/30 og 35dB.
Vinduer: Vinduer med 3-lags pressglass, produsert i 2023.
Innerdører: Glatte innvendige dører.
Overflater, etc.: Himling med malt betong. Vegger med strietapet. Gulv med malte overflater og belegg.
Takhøyden ble målt i entré til 2,49 m og i stue/kjøkken til 2,47 m.
Ventilasjon: Naturlig ventilering via lufteluke. Kullfilterventilator over kokeplass.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.
Oppvarming: Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på badet.

Parkering
Vanlig gateparkering etter gjeldene regler.
Borettslaget eier 8 garasjer for utleie.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget, 2006

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moderne VVS AS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave 2020, Privatmegleren

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen ble bygget i 1953. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.:
- Pusset og behandlet innvendige dører.
- Flyttet og montert nytt kjøkken i stue.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater gulv
- Våtrom > 2. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Ingen punkter

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, platetopp og komfyr.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Framleie må godkjennes av borettslagets styre.
Det er vedtatt egne retningslinjer for styret i framleiesaker. Innehaver av leiligheten har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av eventuell framleier.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger har gitt følgende opplysninger:
Årlig strømforbruk: 4 063 kWh
Strømkostnad forrige år: kr 4 428,-

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 090,- pr. mnd.
Inkluderer: Avsetning vedlikeholdsfond kr 138,-
Felleskostnader drift kr 2 756,-
Avdrag IN-lån 2 kr 64,-
Lånekostnader avdrag kr 11,-
Avdrag IN-lån kr 614,-
Renter IN-lån kr 287,-
Renter IN-lån 2 kr 202,-
Lånekostnader renter kr 18,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, betjening andel fellesgjeld, TV/bredbånd, varmtvann, m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 789 810,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 159 239,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Selskapet har avtale med Årvoll Kabelnett for levering av TV/bredbånd.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget har organisasjonsnummer 948677202 og består av 236 boliger og 10 næringslokaler.
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Borettslaget har ansatt vaktmester.

- Borettslaget har fellesvaskeri, koster kr. 1.500,- pr 2026
- Borettslaget har et utleielokalet, trimrom og hobbyrom som kan leies. Bookingsystem via borettslagets hjemmeside.

Vinduene i borettslaget er eldre og styret vurderer vindusutskiftning. Det er ikke innhentet tilbud eller avgjort på generalforsamling. Dersom prosjektet blir vedtatt må en kjøper forvente en økning i fellesgjeld/felleskostnader.

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.

Følgende ble vedtatt på generalforsamling 2026:
Det opprettes en miljøgruppe i borettslaget bestående av de beboerne som måtte melde seg på generalforsamlingen eller gir beskjed til styret frem til generalforsamlingen. Bomiljøgruppen skal være med, sammen med styret og arrengere sommerfest, julegrantenning og andre sosiale arrangementer fremover.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Leiligheten har forkjøpsrett. Denne er utlyst i forkant. Ved spørsmål rundt meldefrist kan megler kontaktes.
Dersom andel skifter eier, har andelseier med tilstøtende leilighet forkjøpsrett dersom denne har til hensikt å slå sammen en treroms- og en ettroms leilighet til en femroms leilighet. Deretter følger forkjøpsrett for andre andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 115 225,-pr. 06.08.2026

Lånenummer: 83987163901, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.08.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Saldo per 06.08.2026: 15 831 658
Andel av saldo: 65 868
Første termin/første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.12.2033)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 83987189889, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.08.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 06.08.2026: 1 640 108
Andel av saldo: 4 141
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2045)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 83987223440, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.08.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 324
Saldo per 06.08.2026: 4 396 692
Andel av saldo: 45 216
Første termin/første avdrag: 30.08.2023 (siste termin 30.07.2053)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 83987249350, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.08.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112
Saldo per 06.08.2026: 4 103 842
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2054)

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 296,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et årsresultat med overskudd på kr: 4 854 607,-
Budsjettet for 2026 viser et forventet overskudd på årsresultatet tilsvarende kr: 1 642 476,-
Se vedlagt innkalling til årsmøte 2026 med fult resultat og budsjett i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad i borettslaget.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å ha dyr i borettslaget uten å ha innhentet tillatelse fra styret ved søknad. Hunder og

katter skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Søknadsskjema for dyrehold er vedlagt husordensreglene. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.

Borettslagets forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586825

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 39 800 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Selvbyggerveien 50 - en flott leilighet beliggende på populære og attraktive Årvoll/Tonsenhagen. Her bor du godt med umiddelbar nærhet til Lillomarka - en perfekt beliggenhet for deg som er glad i skog og mark. Lillomarka er fantastisk både sommer- og vinterstid. Denne leiligheten har i tillegg en meget god intern beliggenhet i borettslaget. Høytliggende, lyst og vestvendt med et fritt og fint utsyn, uten innsyn.

Et trygt og godt nabolag for hele familien
Området er svært populært blant barnefamilier, og byr på kort vei til både barnehager og skoler. Årvoll skole ligger like i nærheten og har både barne- og ungdomstrinn. Tonsenhagen skole er en ren barneskole og ligger i markagrensen. Det finnes flere lekeplasser i nærområdet. Badedammen er et populært sommertilholdssted for de minste. I sommerhalvåret fylles badedammen opp med vann, og plassen rundt dammen er blitt oppgradert de siste årene. Badedammen har også fått blått flagg. Her er det lett å finne et godt og inkluderende bomiljø med trygge omgivelser og et rikt fritidstilbud.

Tur- og treningsmuligheter rett utenfor døren
Lillomarka byr på flotte turmuligheter hele året – enten du foretrekker turer til fots, på ski, eller med sykkel. Fra boligen er det kort vei til kjente utfartsmål som Lilloseter, Trollvann og Linderudkollen. Sistnevnte har også en oppgradert langrennsarena med lysløype. På snørike vintre kan skiene spennes på rett utenfor døren. For alpinentusiaster ligger Grefsenkleiva slalåmbakke innen komfortabel gangavstand. Her møter man alltid kjente, og det ligger også en morsom froskedam for barna ikke langt unna. Ole Høilands hule er også en favoritt. Årvoll Gård, som nærmeste nabo, tilbyr en rekke spennende aktiviteter, inkludert sykkelverksted, kafé og diverse arrangementer som tryllemuseum, jule- og sommerarrangementer, samt flere andre familievennlige aktiviteter. Om sommeren anbefaler vi å ta en dukkert i Årvolldammen etter jobb og skole.

Nærhet til alt du trenger i hverdagen
Tonsenhagen Torg ligger ca. 4-5 min gange fra boligen hvor du finner bl.a dagligvarebutikk, Kaffeehjørnet og busstopp. Her går det også buss alle dager i året og alle tider på døgnet. Perfekt med nattbuss så i nærheten av leiligheten. Årvoll Senter ligger også i nærheten og tilbyr det meste av daglige behov – med blant annet Rema 1000, Apotek 1, legesenter og Evo treningssenter. Linderud senter ligger litt lengre unna og har et bredt utvalg av alt du trenger i hverdagen inkl. diverse servicetilbud.

Effektiv kollektivtransport og enkel hverdag
Med bussholdeplass kun få minutter unna (linje 31 og 25), kommer du deg raskt og enkelt til både sentrum og øvrige deler av byen. I tillegg er det gangavstand til skoler, barnehager, marka og fritidsaktiviteter – noe som gjør logistikken enkel for hele familien.

Et område i vekst med fokus på grønt og aktivitet:
Bydelen har de siste årene hatt stor satsing på grønne lunger, trygge møteplasser og varierte aktivitetstilbud – både innen idrett og friluft. Her får du en god balanse mellom byliv og naturopplevelser – rett utenfor egen dør.

Fritidsaktiviteter for barn:
Området tilbyr et rikt og godt tilbud til barn som bl.a Årvoll IL, Skiforeningen, Årvoll Freeski, Troll karate, Bjerke travskole mm. I tillegg er det flere fotballbaner i området, volleyballbane, samt skøyteis på vinter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for "Selvbyggerveien 48-50 - Vaaningshus" datert 27.06.1956.
Det foreligger ferdigattest for "Selvbyggerveien 48-50 - Utskifting balkonger" datert 23.01.1987.
Det foreligger ferdigattest for "Selvbyggerveien 40-62 127-145 - Rehab vaatrom" datert 30.10.2006
Det foreligger ferdigattest for "Selvbyggerveien 50 - Endring bærekonstruksjoner i felles rom 1 etg" datert 06.06.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med

tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det er etabler soverom. Tiltaket er ikke søknadspliktig da det gjelder endring fra hoveddel til hoveddel.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig og følger reguleringsplan s-2864 datert 14.05.1986. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202003584
Saken gjelder: Østreheimsveien 28A
Sakstype: Detaljregulering
Aarvoll eiendom AS foreslår å omregulere Østreheimsveien 28 A fra det planlagte- men ikke utbygde Årvoll ridesenter, til boligformål og allmennyttige funksjoner i innfallsporten til Nordmarka og Oslo skisenter. Planforslaget legger til rette for 264 boliger i rekke og blokker i tun, og stiller krav om støyreduserende tiltak i terrenget bak skytebanen.

Pågående byggesaker i området:
Disen idrettspark - etablering av ny turvei og kunstgressbane
Saksnummer: 202510031
Siste bevegelse: Siste dok. 08.07.2026

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/87/9:
13.01.1955 - Dokumentnr: 449 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

28.03.1966 - Dokumentnr: 4235 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om veg

05.03.1973 - Dokumentnr: 4478 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.12.1986 - Dokumentnr: 82143 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selger opplyser om at den integrerte kjøleskapsdøra til frysedelen muligens trenger en liten overhaling.

Leiligheten er nymalt og vasket ned til visning. Boligen blir ikke ytterligere rengjort før overtakelsen.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de

forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke uten hjem.no og salgsoppgaver i papir kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar søndag 30.august kr. 3 900,-
Visningshonorar tirsdag 1.september kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr, ca. kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Tilstandsrapport ca. (selger blir fakturert direkte fra takstmann) kr. 10 000,-
Utlegg foto kr. 3 700,-

Samlet skal selger betale kr. 140 762,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. august 2026

Ansvarlig megler
Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Selvbyggerveien 50

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	525 elever, 23 klasser	13 min / 1 km
Årvoll skole (1-10 kl.)	818 elever, 40 klasser	14 min / 1.3 km
Linderud skole (1-10 kl.)	391 elever, 29 klasser	22 min / 1.9 km
Vollebekk skole (1-10 kl.)	699 elever, 40 klasser	22 min / 2 km
Bjerke videregående skole	464 elever	23 min / 2 km
Kuben videregående skole		9 min

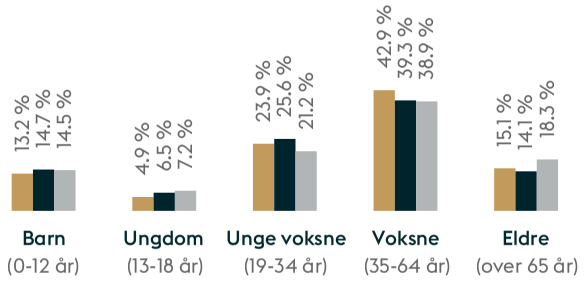
Offentlig transport

Tonsenhagen torg	Linje 25, 31	5 min / 0.5 km
Linderud	Linje 4, 5	23 min / 2 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	5 min / 3.1 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	8 min / 4.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min / 6.8 km

Barnehager

Skauen barnehage (1-5 år)	18 barn	2 min / 0.2 km
Kilden barnehage (1-5 år)	150 barn	4 min / 0.3 km
Sletta barnehage (1-5 år)	57 barn	4 min / 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tonsenhagen	2 245	1 277
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Disen 5er kunstgressbane	4 min
Årvolldammen nærmiljøanlegg	4 min
EVO Årvoll	12 min
Fitness24Seven Bjerke	18 min

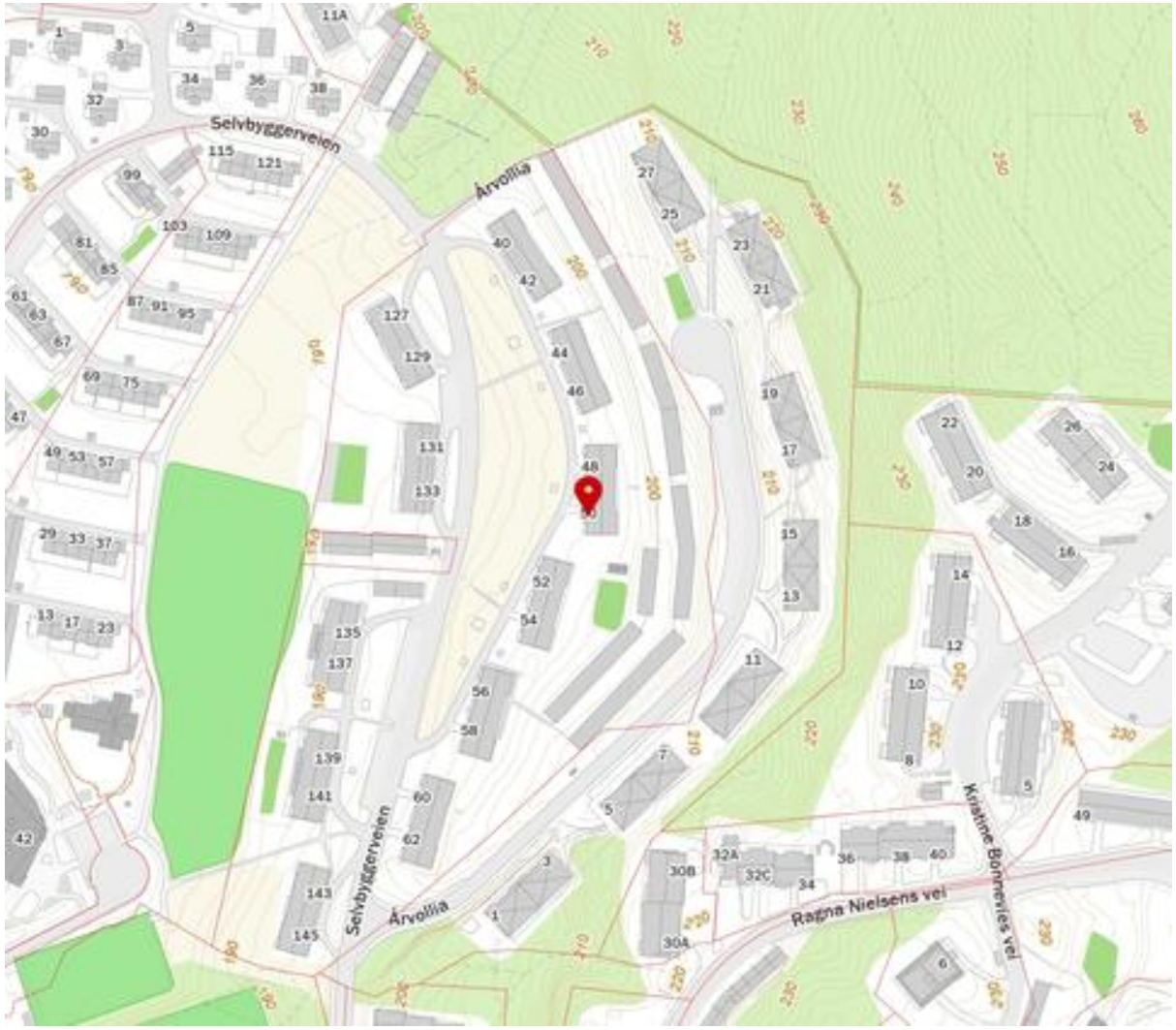
«Veldig trivelig sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Selvbyggerveien 50 , 0591 OSLO

OSLO kommune

gnr. 87, bnr. 9

Andelsnummer 89

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1728 **Referansenummer:** AH2602

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1953. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Pusset og behandlet innvendige dører.
- Flyttet og montert nytt kjøkken i stue.

Opplysninger er gitt av eier på befaringsdagen.

Andelsleilighet - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1953. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himling med malt betong. Vegger med strietapet. Gulv med malte overflater og belegg. Takhøyden ble målt i entré til 2,49 m og i stue/kjøkken til 2,47 m.

VÅTROM Gå til side

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser i egenerklæring at badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2006. Det foreligger ferdigattest for rahebilitering av våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

- Eier opplyser at kjøkkenet er flyttet fra det som i dag er soverom, til en stue/kjøkkenløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

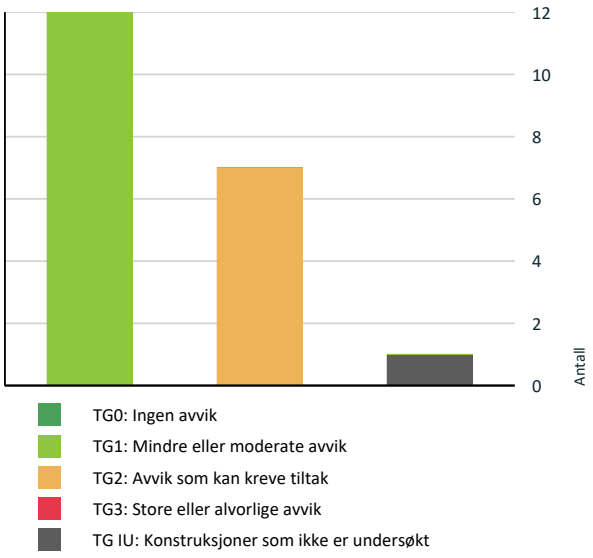
• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1953

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags pressglass, produsert i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. B/30 og 35dB.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1953. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Himling med malt betong. Vegger med strietapet. Gulv med malte overflater og belegg. Takhøyden ble målt i entré til 2,49 m og i stue/kjøkken til 2,47 m.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte innvendige dører.

- Eier opplyser at innvendige dører er overflatebehandlet etter befaringen. Arbeidene er ikke besiktiget eller kontrollert av bygningssakkyndig etter befaring.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om skadedyr, og det ble ikke registrert skadedyr på befaringsdagen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser i egenerklæring at badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2006. Det foreligger ferdigattest for rahebilitering av våtrom.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er gitt ferdigattest på våtrom rehabilitert i 2006. Dette er etter NS3600 godkjent som dokumentasjon på at det foreligger nødvendige data på utførelse av baderommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.Plastsluk og ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

- Eier opplyser at kjøkkenet er flyttet fra det som i dag er soverom, til en stue/kjøkkenløsning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det registreres irr/korrosjonsdannelser på stoppekraner i sjakt på badet. Videre er mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene passert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av vannledningene, for eksempel ved TV-kontroll, for å avdekke eventuell skadeomfang og vurdere behov for utskiftning.
Tiltak for å utbedre irr og korrosjon på stoppekraner bør vurderes.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer og vannskader, spesielt siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG 1 Innvendige vannledninger - plast

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er kun visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. For å kartlegge den faktiske tilstanden på vannledningene, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

- Eier opplyser på befaringen at det er montert nytt røropplegg i forbindelse med flytting av kjøkken.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er kun visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. For å kartlegge den faktiske tilstanden på avløpsledningene, anbefales det å utføre en TV-inspeksjon.

Det er montert avløpspumpe på kjøkkenet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg og spalter i vinduene.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

- Det fremgår av referater fra borettslaget at byggets sentralfyringsanlegg er vesentlig oppgradert. Nærmere omfang og tidspunkt for utførte arbeider er ikke kjent for bygningssakkyndig.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

⚠ 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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

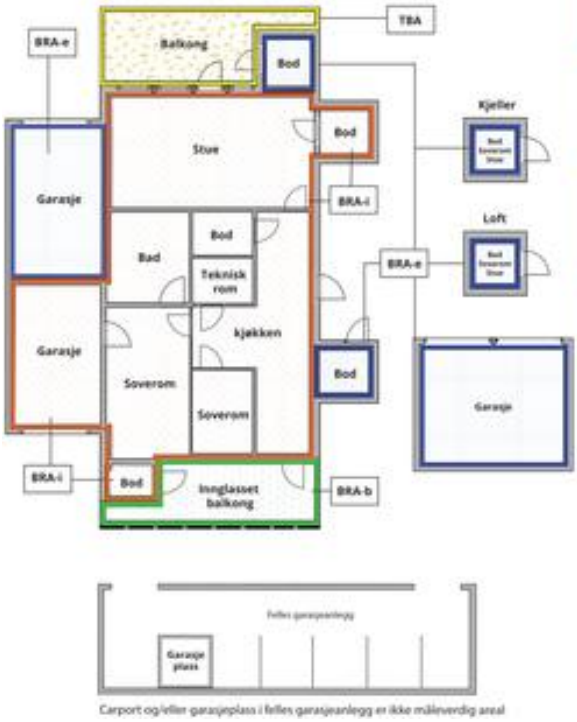
Hva er måleverdig areal?

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 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						7	7
2. etasje	36			36			36
Kjeller		5		5			5
SUM	**36**	**5**				**7**	**48**
SUM BRA	**41**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
2. etasje	Entré, bad, bod, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 7 m².
- En kjellerbod på ca. 5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Bård Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	87	9		0	39779.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Selvbyggerveien 50, 0591 OSLO

Hjemmelshaver
Skauen Borettslag, Org.nr: 948 677 202

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKAUEN BORETTSLAG	948677202		BOLIGBYGGELAGET USBL Organisasjonsnummer: 950 285 680	Ingvill Rasmussen og Bård Larsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
89	25 296	*31.12.2025*	119 331	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP586825			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingvill Rasmussen	9578-5999-4-1175975	2026-08-14 12:51:00
Bård Larsen	9578-5999-4-1444777	2026-08-10 12:32:18

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. aug. 2026

Oppdragsnummer
20-0403/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Selvbyggerveien 50, 0591 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Bård Larsen, Ingvill Rasmussen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. juli 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586825
Forsikret i: If skadeforsikring - NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget, 2006

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moderne VVS AS

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2020, Privatmegleren

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0403/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bård Larsen	**2026-08-10**	**Ingvill Rasmussen**	**2026-08-14**

Identifikasjon

Bård Larsen

Identifikasjon

Ingvill Rasmussen

Signicat

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

Boligopplysninger:

Skauen Borettslag		**Vår ref.:**	31/185	**Fødselsdato eier:**	05.03.1970
Selvbyggerveien 50		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	31.01.1964
0591 OSLO		**Eiere:**	Ingvill Rasmussen, Bård Larsen		
Organisasjonsnr:	948 677 202	**Andelsnr:**	89		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 090**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avsetning vedlikeholdsfond	138
	Felleskostnader drift	2 756
	Avdrag IN-lån 2	64
	Lånekostnader avdrag	11
	Avdrag IN-lån	614
	Renter IN-lån	287
	Renter IN-lån 2	202
	Lånekostnader renter	18

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.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	115 225	Gjeld siste årsoppg.:	119 331
Klient ajourf. lån:	29 169 458,88	Klient gj. s. årsoppg.:	27 112 435

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987163901, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.08.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 06.08.2026: 15 831 658

Andel av saldo: 65 868

Første termin/første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.12.2033)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 83987189889, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.08.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 06.08.2026: 1 640 108

Andel av saldo: 4 141

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2045)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 83987223440, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.08.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 324

Saldo per 06.08.2026: 4 396 692

Andel av saldo: 45 216

Første termin/første avdrag: 30.08.2023 (siste termin 30.07.2053)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 83987249350, Handelsbanken

Boligopplysninger:

Skauen Borettslag	**Vår ref.:**	31/185	**Fødselsdato eier:**	05.03.1970
Selvbyggerveien 50	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	31.01.1964
0591 OSLO	**Eiere:**	Ingvill Rasmussen, Bård Larsen		

Organisasjonsnr: 948 677 202

3: Fellesgjeld

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.08.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112
Saldo per 06.08.2026: 4 103 842
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Gina Kristiansen Borgersrud
Adresse: Snoveien 25B
Postnr/-sted: 1363 HØVIK
Telefon: Mob.: 93626557
E-post: skauen@mittusbl.no
Webside: skauen.borettslag.net

5: Restanse felleskostnader pr. 06.08.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	119 331	Andre inntekter:	602
Annen formue:	25 296	Utgifter:	6 720		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	1 610
Andelsnr:	89	Partialobligasjonsnr:	89

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1953
Gårds/bruksnr: 87/9
Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	39296

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586825

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:
Oppvarming: Fjernvarme, husleie er inkl. fyring og v.v.

Skauen Borettslag	**Vår ref.:**	31/185	**Fødselsdato eier:**	05.03.1970
Selvbyggerveien 50	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	31.01.1964
0591 OSLO	**Eiere:**	Ingvill Rasmussen, Bård Larsen		

Organisasjonsnr: 948 677 202

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkering: Eget garasjelag for borettslaget. Brl. eier selv 8 garasjer for utleie. For øvrig kan styreleder i Skauen Garasjelag kontaktes.

Borettslaget har fellesvaskeri, koster kr. 1.500,- pr 2026

Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets felleslån som ikke er omfattet av en IN ordning reguleres iht. bankens betalingsplan.

Det medfølger ikke garasje med hver bolig, men garasje kan være er registrert på Skauen Garasjelag SA og kan selges separat. Dersom garasjen skal selges med boligen må dette meldes om til avdeling eierskifte. Alle overføringer/salg utløser et eierskiftegebyr. Se prisliste.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

TV/bredbånd: Selskapet har avtale med Årvoll Kabelnett. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Parkering: Dersom selger leier en p-plass i borettslaget må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker.

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.

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



INNKALLING 2026

Skauen Borettslag

Tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00

Aula - Tonsenhagen skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- 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, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Skauen Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - Aula - Tonsenhagen skole. Møt gjerne opp i god tid for innregistrering og en prat med naboen. Det blir enkel servering.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Skauen Borettslag det kommende året.
Send gjerne inn eventuelle spørsmål til årsregnskapet eller annet på forhånd, slik at vi kan gi best mulig svar i møtet. Spørsmål og andre henvendelser kan sendes på e-post til skauen@mittusbl.no eller legges i styrets postkasse. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Individuell måleravlesning

5.2 Opprettelse av bomiljøgruppe i borettslaget

5.3 Forslag om økt varme

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

I følge borettslagsloven Borettslagsloven § 8-4: skal "Eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsetjast av generalforsamlinga.»

Styrehonoraret forutsettes å være en kompensasjon for ordinært styrearbeid, herunder deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeide samt gjennomføring av prosjekter. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden mars 2025 til mars 2026, og kostnadsfører i regnskapet for 2026.

Styret foreslår å øke styrehonoraret fra NOK 400 000,- for forrige styremøte til NOK 410 000,- i tråd med generell prisøkning.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 410.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Individuell måleravlesning

På ordinær generalforsamling 04.05.2023 ble følgende vedtak fattet:

Styret innhenter pristilbud på komplett installasjon av individuell måling av oppvarming og varmtvann fra 2-4 leverandører.
Styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for å behandle om det skal installeres individuell måling av oppvarming og varmtvann.

Dette var for tre år siden, og det er bare å beklage at denne saken ikke har blitt fulgt opp tidligere.

Rørføringen i sjaktene ved baderomsrehabilitering i 2006 ble lagt på en måte som gjør det umulig å installere vannmålere uten ombygging av alle badene. Vi har derfor ikke hentet inn pristilbud på dette.

Slik generalforsamlingen ba om, har styret innhenter pristilbud fra tre leverandører for installasjon:

Ista: kr. 527 003,- Techem: kr. 527 003,-* Ecogard: kr. 506 625,-

* Ca. 300 radiatormålere inngår ikke i tilbudet.

Det har ikke vært mulig å komme frem til en totalkostnad. Leverandørene tar en rekke forbehold i forhold til radiatorer og rør i leilighetene og borettslagets infrastruktur generelt, og det er blant annet mulig at det vil være behov for å skifte ut blant annet radiatorer og ventiler.

I tillegg til installasjon, tilkommer løpende kostnader til drift, vedlikehold, avlesning og administrasjon. Disse kostnadene vil spise opp deler av en eventuell besparelse, og vi vil fortsatt måtte betale for oppvarming av fellesrom, varmetap i og mellom blokkene (utformingen av borettslaget vårt gjør at vi har lange rørstrekk mellom blokkene).

I arbeidet med denne saken har styret også sett på eventuelle fordeler og ulemper med individuell måleravlesning.

Fordeler:

- Beboer får en nøyaktig oversikt over hvor mye fjernvarme som brukes i leiligheten, og man betaler kun for eget forbruk. (Dette stemmer bare delvis, for alle må i tillegg være med på å betale for oppvarming av fellesarealer og varmetap i rør som går mellom blokkene osv., noe som fortsatt vil bli fakturert via husleien).
- Kan gi insentiv til lavere forbruk.
- Fordelen vil være størst for den som bor alene, ikke har yttervegger og er tilfreds med en lav innetemperatur.

Ulemper:

- Det er usolidarisk. Blokkene våre er «selvbygget», dvs. at kvaliteten på veggene varierer sterkt.
- Endeleiligheter har ofte høyere varmetap enn sentrale leiligheter.
- Øverste etasje har kaldt loft over seg, noe som gir et minus.
- Det kan også være variasjoner i installasjonskvalitet og isolasjon.
- Enkelte leiligheter har større andel varmerør som avgir varme enn andre. Blant annet har de øverste leilighetene mindre andel åpne varmerør enn øvrige leiligheter.
- Mange av de eldre radiatorene har slitte eller defekte ventiler som ikke fungerer som de skal. Flere bør trolig byttes før et målesystem kan fungere rettferdig. I tillegg må vi regne med at også en del radiatorer må byttes ut.
- Installasjon av individuell fjernvarme er dyrt. I tillegg til å betale en engangssum for installasjon og målere, betaler hver beboer en fast sum i året (eventuelt hver måned), og det er vanskelig å fastslå hva den faktiske, totale prisen vil bli.
- For lave temperaturer kan føre til fukt og mugg.
- Merarbeid for styret / mer administrasjon – det vil totalt være snakk om over 1000 komponenter.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at det ikke innføres individuell måleravlesning av varme.

Styrets innstilling: Etter en grundig vurdering av kostnader, administrasjon og praktiske forhold, innføres det ikke individuell måleravlesning av varme.

5.2 Opprettelse av bomiljøgruppe i borettslaget

Arbeidsmengden til styret har økt mye de siste årene. Skal fremtidige styrer få gjort alle oppgavene som trengs i borettslaget og vi skal være sikker på at det også blir sommerfest, julegrantenning og andre sosiale arrangementer fremover, bør det opprettes en bomiljøgruppe som kan planlegge dette. Dette skal selvsagt være med god hjelp fra styret, men på sikt er det et mål om at bomiljøgruppen skal bli mer selvstendig.

Forslag til vedtak: Det opprettes en miljøgruppe i borettslaget bestående av de beboerne som måtte melde seg på generalforsamlingen eller gir beskjed til styret frem til generalforsamlingen.

5.3 Forslag om økt varme

Styret har vært informert om, og har selv vært og målt temperaturen i min leilighet som aldri kommer over 19 grader, og som befinner seg mellom 17-19 grader selv om alle radiatorer står på for fullt hele tiden Det betyr at temperaturen ligger opp til flere grader under det som er anbefalt innetemperatur fra folkehelsa.
Før styret innførte sparetiltak og begynte å regulere ned maks temperatur i borettslaget hadde jeg god varme i leiligheten og kunne regulere varmen avhengig av om jeg var hjemme eller ikke, eller i forhold til hvilket rom jeg oppholdt meg i. Jeg kan ikke lenger styre romtemperaturen med radiatorene, som jo er borettslagets varmekilde. Alle radiatorer står på fullt hele tiden, likevel oppnår jeg aldri temperatur over max 19 grader. Dette betyr at jeg får betydelig høyere strømutgifter da jeg må finansiere strømmen selv for å komme opp i en forsvarlig innetemperatur, eller til grensen styret har satt, som er 21 grader. Dette er ikke forsvarlig i forhold til helse og trivsel eller rettferdig. Forøvrig har jeg byttet vinduer, verandadør og betalt nærmere 6000 kr for tetting av 3 lufteluker. Jeg har bodd her siden 2012 og oppvarming av boligen har aldri vært et problem før styret pga sparetiltak nedjusterte leveringen av varme til beboerne.
Vi som har kaldere leiligheter betaler fellesutgifer som alle andre. Noen er svært heldige og har 23 grader eller mer i leiligheten. Akkurat som med vannbruk betaler de som er enslige uforholdsmessig mye i forhold til familier, og slik må det også være i forhold til oppvarming at de som har varmere boliger må være med å finansiere varmen til de som har det kaldere. Styret har et ansvar for å ivareta beboernes primære behov når det gjelder boligen, og oppvarming er helt basalt for å ivareta vår helse, sikkerhet og trivsel i vinter mnd.
Det kan ikke være slik at styret kan overstyre beboernes mulighet til forsvarlig oppvarming av egen bolig med det formål å redusere borettslagets utgifter. Da må man se på andre poster for innsparing. For kald innetemperatur er belastende for helse og trivsel og for eldre og de med f.eks hjertelidelser er det en betydelig helserisiko.
Styret har valgt å justere på leveringen av varme til beboerne pga prisutviklingen de siste årene, og for å unngår drastisk økning i husleie. I et borettslag spleiser vi på utgiftene. Mine fellesutgifter gir ikke meg en varm bolig, men f.eks en annen beboer som er heldig å bo i en leilighet som har 23 grader eller mer (slik et styremedlem fortalte at det var hjemme hos ham). De som bor alene finansierer gjennom fellesutgiftene vannbruket til familiene. Slik er det i et borettslag. Når prisene går ekstremt opp så innebærer det at alle må betale mer i fellesutgifter. Fremdeles er det et spleiselag.

Forslag til vedtak: Styret kan ikke foreta justeringer på levering av oppvarming til borettslagets beboere, som ikke sikrer at absolutt alle, uansett boenhet, har forsvarlig oppvarming av boligen, dvs. 20-22 grader i oppholdsrom, og at man har mulighet til selv å regulere temperaturen i eget hjem, dvs. skru opp temperaturen inntil 24 grader, som er anbefalt for eldre og syke da de er lite fysisk aktive.

Styrets innstilling: Styret bestreber seg på å holde en temperatur som tilfredsstiller astma- og allergiforbundets anbefaling om 20 til 22 grader hos alle beboere, med mindre det foreligger særlige forhold. Styret vurderer situasjonen fortløpende, og har økt leveringstemperaturen to ganger i løpet av vinteren, etter henvendelser om manglende varme. Styret har også søkt bistand fra et konsulentfirma om saken.

Dersom vi skal heve varmen til 24 grader i alle leiligheter via sentralanlegget, vil kostnadene kunne bli så store for borettslaget at husleien må skrus opp.

Styret innstiller derfor på at forslaget ikke tas til følge.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sascha Mokry, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 2 år
Nestleder, Sigrid Thorbjørnsrud, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nils Dyrnes, Valgt fra 14.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bjørn Berdahl, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sille Ohrem, Valgt fra 14.03.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Jarl Gabrielsen, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Andreas Torp, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Maja Dervisevic, Valgt fra 13.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Sascha Mokry har valgt å trekke seg som styreleder. Generalforsamlingen må derfor velge ny styreleder.

Valgkomiteen foreslår Gina Kristiansen Borgersrud som ny styreleder for en periode på 1 år. Hun vil presentere seg selv på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Gina Kristiansen Borgersrud velges som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer. Valgkomiteen vil presentere sin innstilling på generalforsamlingen.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre nye varamedlemmer. Valgkomiteen vil presentere sin innstilling på generalforsamlingen.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat.

6.5 Valg av valgkomite

Det skal velges tre medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen vil presentere sin innstilling på generalforsamlingen.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**5 299 905**	**3 014 263**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	4 854 607	1 219 618
Tilbakeføring av avskrivning	195 450	133 519
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	-432 500	0
Kjøp / salg anleggsmidler	372 577	-1 210 475
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 995 047	1 635 714
Endringer i andre langsiktige poster	787 935	507 267
B. Årets endring disponible midler	**2 783 022**	**2 285 643**
C. Disponible midler	**8 082 927**	**5 299 905**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	8 684 681	6 558 588
Kortsiktig gjeld	-601 754	-1 258 683
C. Disponible midler	**8 082 927**	**5 299 905**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Skauen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	16 831 143	16 274 616	16 808 023	17 531 224
Leie forretningslokaler	1	192 600	180 840	180 840	205 104
Sum leieinntekt		**17 023 743**	**16 455 456**	**16 988 863**	**17 736 328**
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	432 500	0	0	0
Diverse inntekt	3	152 555	83 550	75 500	90 500
Sum annen inntekt		**585 055**	**83 550**	**75 500**	**90 500**
Sum inntekt		**17 608 798**	**16 539 006**	**17 064 363**	**17 826 828**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	52 625	660 747	128 040	56 400
Styrehonorar	4	400 000	386 000	386 000	400 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	195 450	133 519	0	193 452
Driftskostnad					
Energikostnad		2 055 974	2 258 658	3 950 000	3 350 000
Kostnad eiendom/lokale	6	1 399 728	808 225	1 105 631	1 438 818
Kommunale avgifter/renovasjon		1 631 207	2 278 202	2 500 000	2 600 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	20 044	18 223	40 000	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	154 437	100 810	127 000	157 000
Reparasjon og vedlikehold	9	3 955 632	5 538 702	2 782 000	4 344 000
Revisjonshonorar		16 893	15 728	17 520	18 000
Forretningsførerhonorar		336 369	323 743	336 500	352 000
Andre honorar	10	148 691	100 832	175 516	121 000
Kontorkostnad		5 309	26 174	34 000	29 000
TV/bredbånd		531 117	597 951	693 000	822 938
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		25 174	91 002	30 000	30 000
Kontingent og gaver		74 679	96 700	94 600	106 900
Forsikring		632 439	577 243	660 283	673 074
Andre kostnader	11	48 541	-17 153	63 000	63 000
Sum kostnad		**11 684 310**	**13 995 305**	**13 123 090**	**14 785 582**
Driftsresultat før IN		**5 924 488**	**2 543 701**	**3 941 273**	**3 041 246**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		251 804	157 940	0	0
Driftsresultat etter IN		**6 176 292**	**2 701 641**	**3 941 273**	**3 041 246**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		238 405	251 833	0	0
Rentekostnad		1 560 089	1 733 855	1 705 756	1 398 770
Netto finansposter		**1 321 684**	**1 482 022**	**1 705 756**	**1 398 770**
Årsresultat		**4 854 607**	**1 219 618**	**2 235 517**	**1 642 476**
Overført til/fra annen egenkapital		4 731 553	1 067 043	0	0
Andre overføringer		123 055	152 575	374 243	623 738
SUM OVERFØRINGER		**4 854 607**	**1 219 618**	**374 243**	**623 738**

Balanse 2025 Skauen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 869 887	1 869 887
Bygninger	5	19 265 805	19 265 805
Påkostninger	5	75 000	75 000
Garasjer	5	156 497	156 497
Andre driftsmidler	5	1 582 024	1 717 551
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	6 900	6 900
Øremerkede bankinnskudd	13	275 630	163 872
Sum anleggsmidler		**23 231 743**	**23 255 512**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		29 121	46 880
Kundefordringer		2 000	8 100
Andre kortsiktige fordringer		48 874	0
Forskuddsbetalte kostnader		269 605	202 111
Innestående konsernkonto og bank		8 335 081	6 301 497
Sum omløpsmidler		**8 684 681**	**6 558 588**
SUM EIENDELER		**31 916 425**	**29 814 100**

Balanse 2025 Skauen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		23 700	23 700
Sum innskutt egenkapital		**23 700**	**23 700**
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		275 630	152 575
Annen egenkapital		-336 970	-5 068 523
Sum opptjent egenkapital		**-61 340**	**-4 915 948**
Sum egenkapital	**14**	**-37 640**	**-4 892 248**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	27 112 428	30 107 475
Borettsinnskudd		833 175	833 175
IN nedbetalt fellesgjeld	15	3 188 508	2 288 815
Andre innskudd		218 200	218 200
Sum langsiktig gjeld		**31 352 311**	**33 447 665**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		70 790	15 766
Leverandørgjeld		204 316	814 491
Skyldig off. myndigheter		0	29 297
Påløpne renter		7 502	6 835
Annen kortsiktig gjeld		319 145	392 293
Sum kortsiktig gjeld		**601 754**	**1 258 683**
Sum gjeld		**31 954 065**	**34 706 348**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 916 425**	**29 814 100**
Pantstillelser	16	31 352 311	33 447 665

Sted:_____ Dato:_____

Sascha Mokry Styreleder	Sigrid Thorbjørnsrud Nestleder	Nils Dyrnes Styremedlem
Sille Ohrem Styremedlem	Bjørn Berdahl Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.
For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavt
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
Felleskostnader bokføres og inntektsføres 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	12 474 760	12 206 112
3608 Utleielokalet	43 350	19 000
3609 Leie parkering	221 760	215 550
3618 Leietillegg strøm	27 893	7 666
3625 Avsetning vedlikeholdsfond	499 324	183 402
3627 Leie trimrom	72 800	79 300
3640 Tomteleie	54 535	54 535
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 566 120	1 704 187
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 853 100	1 779 263
3690 Bodleie	17 500	25 600
3605 Leie forretningslokaler	192 600	180 840
Sum	**17 023 743**	**16 455 456**

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2025	2024
3894 Salg av anleggsmidler (v/gev .)	432 500	0
Sum	**432 500**	**0**

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	44 000	25 800
3993 Utbetaling forsikringsoppgjør	54 655	0
3999 Vaskeri inntekter	53 900	57 750
Sum	**152 555**	**83 550**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	0	456 536
5102 Overtid fra lønnssystemet	0	29 011
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	15 000
5150 Påløpne feriepenger	0	60 066
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	0	1 390
5280 Andre fordeler fra lønn	0	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	0	-5 782
5400 Arbeidsgiveravgift	57 305	122 097
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	8 469
5424 Sliterordningen	0	11 911
5425 Sluttvederlagsordningen	0	552
5753 Tjenestepensjon OTP	869	11 509
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	5 549	-54 404
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	-11 098	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	400 000	386 000
Sum	**452 625**	**1 046 747**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Minitraktor Gressklipper	Snøplog	Callinganlegg	Traktor A85N	Gressklipper med utstyr	Vaskemaskiner/T
Anskaffelseskost pr.01.01 :	199 999	85 509	805 734	458 963	85 203	235 471
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	199 999	85 509	805 734	458 963	85 203	235 471
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	199 999	85 509	805 734	458 963	85 203	235 471
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2007	2006	2009	2005	2012	2015
Antatt levetid i år :	10	10	15	10	7	5

	Vaskemaskiner/T	Varmekabler takrenner/nedløp	Elbillading	Robotgressklipp	Nye vannmålere	Perloga og platting
Anskaffelseskost pr.01.01 :	299 470	75 000	920 603	285 025	841 500	83 950
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	299 470	75 000	920 603	285 025	841 500	83 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	299 470	0	490 988	35 628	60 775	19 588
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	75 000	429 615	249 397	780 725	64 362
Årets avskrivninger :	0	0	92 060	28 502	56 100	16 790
Anskaffelsesår :	2016	2018	2020	2024	2024	2024
Antatt levetid i år :	5		10	10	15	5

	Gressklipper Husqvarna	Garasjer	Tomt	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	156 497	1 869 887	19 265 805
Årets tilgang :	59 923	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 923	156 497	1 869 887	19 265 805
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 997	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	57 926	156 497	1 869 887	19 265 805
Årets avskrivninger :	1 997	0	0	0
Anskaffelsesår :	2025	1955	1955	1955
Antatt levetid i år :	5			

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polisenr. SP586825.

Borettslaget består av 236 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 87, b.nr 9 i Oslo kommune. Byggeår er 1953. Eiertomt på 39 296 kvm hvor borettslaget eier tomten.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	409 004	0
6341 Brannalarm	598	0
6360 Annet renhold, sanitærartikler	21 488	75 973
6361 Fast renhold	366 077	340 404
6362 Skadedyrutryddelse	48 417	47 274
6391 Snømåking/strøing/feiing	250 440	178 150
6392 Avfallshåndtering	64 565	119 290
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	239 139	47 134
Sum	**1 399 728**	**808 225**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	14 034	12 098
6490 Leie trimromutstyr	6 010	6 125
Sum	**20 044**	**18 223**

Note 8 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	10 159	15 777
6540 Inventar	25 983	37 090
6550 Lyspærer, batterier, sikringer	35 756	856
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	35 014	13 780
6552 Driftsmateriell	47 524	29 005
6570 Arbeidstøy	0	4 302
Sum	**154 437**	**100 810**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	101 577	0
6602 Vedlikehold VVS	658 998	162 271
6603 Vedlikehold elektro	101 369	99 795
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	455
6613 Vedlikehold uteområder	946 332	201 109
6616 Vedlikehold vaskeri	0	20 282
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	176 151	187 348
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	62 022	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	20 760	9 424
6644 Fasade/balkonger	0	50 000
6645 Vedlikehold tak/pipe	463 140	0
6648 Vedlikehold dører og porter	634 720	337 358
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	4 454 223
6663 Vedlikehold ventilasjon	790 563	6 438
Sum	**3 955 632**	**5 538 702**

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

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	0	5 214
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	88 697	73 673
6730 Teknisk honorar	35 790	9 344
6750 Vakthold	24 204	12 602
Sum	**148 691**	**100 832**

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	32 481	-38 744
7719 Møter, div. styret	3 483	3 610
7720 Generalforsamling	4 000	4 000
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	4 672
7770 Betalingskostnader	2 849	1 300
7772 Omkostninger inkasso	35	460
7773 Omkostninger innkreving	4 689	4 799
7790 Andre kostnader	776	500
7792 Øredifferanse	0	-2
7795 Korrigering IN-avregning	230	2 251
Sum	**48 541**	**-17 153**

Note 12 - Aksjer og andeler

252 aksjer à kr 25 i Årvoll Kabelnett AS
6 andeler à kr 100 i Årvoll Samfunnshus

Note 13 - Øremerkede midler

Konto 1395 øremerkede midler speiles mot konto 2075 og 8976. De utgjør per 31.12.2025 kr. 275 629,87.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	23 700	0	23 700
Sum innskutt egenkapital	**23 700**	**0**	**23 700**
Opptjent egenkapital			
Fond	152 575	123 055	275 630
Årets resultat	-5 068 523	4 731 553	-336 970
Sum opptjent egenkapital	**-4 915 948**	**4 854 608**	**-61 340**
Sum egenkapital	**-4 892 248**	**4 854 608**	**-37 640**

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Utskifting av vinduer og balkongdører	Oppgradering av parkeringsplasser inkl. ladeinfrastruktur		Utskifting av vinduer og balkongdører	
Lånenummer:	**83987223440**	**83987189889**	**83987163901**	**83987241066**	**83987249350**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020	2016	2024	2024
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.05 %	5.80 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.07.2053	30.06.2045	30.12.2033	02.10.2024	30.06.2054
Opprinnelig lånebeløp:	4 816 585	1 900 000	38 165 000	4 244 500	4 211 215
Lånesaldo 01.01:	4 638 141	1 702 235	19 569 652	0	4 197 448
Avdrag i perioden:	197 310	36 141	2 702 456	0	59 134
Lånesaldo 31.12:	**4 440 831**	**1 666 094**	**16 867 197**	**0**	**4 138 314**
Saldo 5 år frem i tid:	4 018 293	1 379 959	7 129 482	0	3 767 124
Andelssaldo 01.01:	85 967	0	2 202 848	0	0
Innbetalt IN i perioden:	128 722	0	1 022 775	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 796	0	250 007	0	0
Andelssaldo 31.12:	**212 894**	**0**	**2 975 616**	**0**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**4 653 724**	**1 666 094**	**19 842 813**	**0**	**4 138 314**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987163901	1	192 764	192 764
	1	192 606	192 606
	1	135 865	135 865
	1	132 876	132 876
	1	132 760	132 760
	2	132 432	264 864
	1	129 265	129 265
	5	125 642	628 210
	3	125 562	376 686
	3	125 089	375 267
	2	123 836	247 672
	10	123 362	1 233 620
	1	121 922	121 922
	1	117 423	117 423
	1	115 468	115 468
	1	108 895	108 895
	1	106 379	106 379
	1	105 916	105 916
	1	103 203	103 203
	1	102 566	102 566
	1	102 135	102 135
	2	99 146	198 292

Langsiktig gjeld

	1	94 901	94 901
	1	94 427	94 427
	1	91 912	91 912
	92	84 678	7 790 376
	1	83 464	83 464
	3	81 511	244 533
	1	80 337	80 337
	1	77 328	77 328
	2	76 034	152 068
	1	71 544	71 544
	2	70 750	141 500
	4	69 455	277 820
	1	64 310	64 310
	1	58 930	58 930
	1	54 332	54 332
	2	48 760	97 520
	39	47 754	1 862 406
	1	45 305	45 305
	1	40 227	40 227
	4	32 860	131 440
	1	31 646	31 646
	3	18 525	55 575
	1	124	124
	3	117	351
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987189889	5	11 669	58 345
	1	11 393	11 393
	25	11 073	276 825
	138	7 462	1 029 756
	6	7 186	43 116
	1	7 080	7 080
	56	4 207	235 592
	1	3 993	3 993
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987223440	2	140 010	280 020
	2	128 207	256 414
	1	127 748	127 748
	1	106 564	106 564
	1	90 290	90 290
	2	82 537	165 074
	24	82 078	1 969 872
	3	82 058	246 174
	1	66 854	66 854
	2	60 893	121 786
	4	57 931	231 724
	11	45 670	502 370
	4	36 408	145 632
	3	30 447	91 341
	1	23 104	23 104
	1	15 876	15 876

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987249350	1	155 596	155 596
	1	150 584	150 584
	1	124 660	124 660
	1	103 183	103 183
	1	101 920	101 920
	1	100 825	100 825
	2	100 241	200 482
	13	99 731	1 296 503
	1	81 279	81 279
	2	73 806	147 612
	1	70 946	70 946
	6	69 305	415 830
	1	63 922	63 922
	1	56 996	56 996
	1	56 449	56 449
	12	55 354	664 248
	1	44 376	44 376
	2	37 998	75 996
	1	37 450	37 450
	2	36 903	73 806
	1	32 400	32 400
	3	18 451	55 353
	2	13 949	27 898

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	30 519 136
Innskuddskapital	833 175
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**31 352 311**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**21 367 189**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 896 055,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Skauen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skauen Borettslag

Styreleder	Sascha Mokry (sign.)	01.03.2026
Styremedlem	Nils Dyrnes (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Bjørn Berdahl (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Sigrid Thorbjørnsrud (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Sille Ohrem (sign.)	26.02.2026

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 Skauen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skauen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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.

© 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

Penneo Dokumentnøkkel: FM39S-BVNR3-MY9G7-OOQ3H-BZ020-MZ6JD

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FM39S-BVNR3-MY9G7-OOQ3H-BZ020-MZ6JD

PENNEO

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:08:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FM39S-BVNR3-MY9G7-OOQ3H-BZ020-MZ6JD

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 2025 - Skauen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sascha Mokry
Nestleder, Sigrid Thorbjørnsrud
Styremedlem, Nils Dyrnes
Styremedlem, Bjørn Berdahl
Styremedlem, Sille Ohrem
Varamedlem, Jarl Gabrielsen
Varamedlem, Andreas Torp
Varamedlem, Maja Dervisevic

Styret i Skauen Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Skauen 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. Skauen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948677202

Skauen Borettslag består av 234 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Skauen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586825. 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 bolig 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.

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Det har blitt installert branndører på loftet i 40/42 og 46-62.
- Det har blitt utført branntetting av alle tavlerom samt branntetting av alle rør- og kabelgjennomføringer i fellesarealer.
- Det elektriske anlegget i garasjene har blitt oppdatert.
- Det er foretatt årlig hovedettersyn av lekeplassutstyr.
- delt ut batterier etc

Styrets arbeid

Styret har i 2025 avholdt 25 styremøter og behandlet 300 saker. Varamedlemmene har vært innkalt på samme måte som styremedlemmene. I tillegg til styremøtene har det blitt avholdt møter i ulike arbeidsgrupper og det har blitt gjennomført befaringer både av styret og med eksterne samarbeidspartnere.
Styreleder har i perioder ikke vært tilgjengelig, og resten av styret har i hans fravær tatt over hans oppgaver.

Dette har blitt gjort i 2025:

- Traktor med utstyr og en sittegressklipper er solgt.
- Undersentralene i 52, 58 og 60 er pusset opp.
- Inngangspartiet i 127 har blitt reparert etter påkjørsel av søppelbil.
- Det har blitt drenert utenfor 52-54 etter vanninntrenging, og samtidig ble nærvarmerør i 54 har blitt etterisolert.
- Det har blitt arrangert skrotinnsamling, og rydding på loft og i kjellere.
- Takene på 40-62 har blitt vasket og impregnert, og det er installert kobberbånd. Det ble rapportert om mangelfull sikring på tak under disse arbeidene. Planen er at takene på 129-145 skal vaskes i 2026, og det er satt av penger i budsjettet til dette. Det vil være høyt fokus på HMS ved inngåelse av ny kontrakt og andre kontrakter som styret inngår. Når alle takene er vasket, skal skader på takrenner og taknedløp alle blokker repareres.
- Råtten takbjelke i 56 har blitt skiftet som følge av taklekkasje.
- Juletreet har fått ny belysning og stjerne, som ble tent for første gang 1. søndag i advent. Som vanlig spilte korpset, og det var sang, besøk av nissen og utdeling av gløgg og pepperkaker.
- Varmtvannsbeholder i undersentralen i 141 har blitt skiftet ut.
- Takviftene i blokkene 44–46, 48–50 og 131–133 er skiftet ut i. Anskaffelsen, med en samlet kostnad på nærmere kr 800000,- ble gjennomført uten forutgående styrevedtak og uten innhenting av alternative tilbud. Styret har i etterkant etablert tydeligere rutiner for større anskaffelser for å sikre korrekt saksbehandling fremover. Det planlegges rensing av ventilasjonsanlegget samt kontroll og eventuell utskifting av defekte vifter i 2026 og 2027.
- Det ble arrangert høstfest med hoppeslott og Bingokongen i samarbeid med beboere.
- Vi har installert Bauer vannbehandlingssystem for å rense vannet som går i og fjerne smuss fra radiatorene.
- Det er inngått en ny femårs avtale med Skauen barnehage.
- I tillegg er det utbedret mindre asfaltskader og lekkasjer på varmtvannsanlegget.

Garasjene

- Portene er skiftet ut, og det elektriske anlegget har blitt oppdatert.
- Ytterligere to garasjer er leid ut, og en tredje er gjort om til sykkelparkering.

Energiforbruk og økonomi

- Borettslagets økonomi er god, men på grunn av varslede økninger på kommunale avgifter, andre tjenester og generell prisøkning, valgte vi å øke husleia med 5 %.
- Borettslaget har inngått avtale om Norgespris. Dette bidrar til å holde energikostnadene nede.
  Se for øvrig årsregnskapet.

Vaktmester

Etter at vaktmester sluttet 01.01.2025, har styret leid inn hjelp av håndverkkyndig beboer og kjøpt eksterne tjenester. I tillegg har styret hatt ansvar for en del av den daglige driften, men dette er ikke holdbart i lengden, og styret arbeider nå med å finne en mer permanent løsning.

Oppgradering og vedlikehold av uteområde

- Det har blitt arrangert to dugnader, en vår og en høst med godt oppmøte og stor innsats fra beboerne.
- Bedene foran 40/42 og 48/50 har blitt oppgradert (delvis finansiert av USBL). De vil bli beplantet til våren og i tråd med borettslagets skjøtselplan. I 2026 er planen at flere blokker skal oppgraderes på samme måte.
- Det er etablert ny platting til sittegruppe ved sandkasse i 48, og lekeplassen ved nr. 36 har fått ny bord/ benk.
- To store grantrær og tre mindre trær er felt, etter råd fra arborister. Det har blitt plantet nye trær, og dette arbeidet fortsetter i 2026. En ny plan for treplanting er under utarbeidelse.
- Det har blitt opprettet en egne plantekassegruppe.
- Vi har testet ut å etablere blomstereng i skråningen bak blokkene 44/46 og 48/50.
- Vi har kjøpt inn flere robotgressklippere, og vil utvide områdene som slås av roboter i 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 17.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skauen Borettslag tirsdag 17.03.2026
Aula - Tonsenhagen skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Espen Thorud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 39
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 42

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr 410.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Individuell måleravlesning

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at det ikke innføres individuell måleravlesning av varme.

Vedtak:

Forslag til vedtak fikk flertall.
Det innføres ikke individuell måleravlesning.

5.2 Opprettelse av bomiljøgruppe i borettslaget

Forslag til vedtak:
Det opprettes en miljøgruppe i borettslaget bestående av de beboerne som måtte melde seg på generalforsamlingen eller gir beskjed til styret frem til generalforsamlingen.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.
Karoline Brekke Lauvrak melte seg til gruppen på generalforsamlingen, og fikk mandat til å få med seg flere andelseiere.

5.3 Forslag om økt varme

Forslag til vedtak:
Styret kan ikke foreta justeringer på levering av oppvarming til borettslagets beboere, som ikke sikrer at absolutt alle, uansett boenhet, har forsvarlig oppvarming av boligen, dvs. 20-22 grader i oppholdsrom, og at man har mulighet til selv å regulere temperaturen i eget hjem, dvs. skru opp temperaturen inntil 24 grader, som er anbefalt for eldre og syke da de er lite fysisk aktive.

Vedtak:

Forslagstiller endret forslag til vedtak til:
Styret kan ikke foreta justeringer på levering av oppvarming til borettslagets beboere, som ikke sikrer at absolutt alle, uansett boenhet, har forsvarlig oppvarming av boligen, dvs. 20-22 grader i oppholdsrom, og at man har mulighet til selv å regulere temperaturen i eget hjem, dvs. skru opp temperaturen inntil 22 grader.

Det ble fremmet benkeforslag:
Generalforsamlingen oppfordrer styret til å øke temperaturen fra dagens nivå.

Forslaget til vedtak fikk ikke flertall.
Benkeforslag vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Gina Kristiansen Borgersrud for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Lars Huseby Lilleaas for 2 år.
Valgt ble: Andreas Wilhelmsen for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Anne Line Faksvåg for 1 år.
Valgt ble: Mahima Venkateswaran for 1 år.
Valgt ble: Jarl Gabrielsen for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling.

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Haldor Røyne, Helene Langsether og Karoline Brekke Lauvrak for 1 år

Møtet avsluttet 20:20

Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Gina Kristiansen Borgersrud (2026-2027)
Styremedlem, Bjørn Berdahl (2025-2027)
Styremedlem, Sigrid Thorbjørnsrud (2025-2027)
Styremedlem, Lars Huseby Lilleaas (2026-2028)
Styremedlem, Andreas Wilhelmsen (2026-2027)
Varamedlem, Anne Line Faksvåg (2026-2027)
Varamedlem, Mahima Venkateswaran (2026-2027)
Varamedlem, Jarl Gabrielsen (2026-2027)

Protokoll for Skauen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	18.03.2026
Protokollvitne	Espen Thorud (sign.)	18.03.2026

Husordensregler for Skauen Borettslag

1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Regler for parkering, bruk av vaskeriene, trimrom, hobbyrom, retningslinjer for grøntområder, krav til baderomsutbedring og annet, er også å anse som en del av husordensreglene.

2. Ro i borettslaget

- Det skal være ro mellom klokken 22:00–07:00, men fra 24.00 på lørdager.
- Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. skal beboere henge opp nabovarsel i begge oppgangene i blokka senest 3 dager før arbeidet starter. Varselet skal inneholde dato og tidspunkt for når støyende arbeid vil foregå, samt kontaktinformasjon. Arbeider som medfører støy tillates i tidsrommet:
    - hverdager klokken 07:00–20:00
    - lørdager klokken 10:00–18:00
- Musikkøvelser tillates
    - hverdager klokken 07:00–20:00
    - lørdager klokken 10:00–18:00
- På søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager tillattes ikke støyende arbeid og musikkøvelser.
- Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med borettslagets styre og med samtykke fra beboerne i tilstøtende leiligheter.
- Høylytt musikk utendørs er ikke tillatt (gjelder også balkong).

3. Balkonger

- Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen.
- Balkongen må ikke benyttes til oppbevaringsplass for uvedkommende ting.
- Balkongen skal til enhver tid være fri for snø.

- Blomsterkasser på balkongen kan henge både på innsiden og utsiden av balkongen. Blomsterkasser på utsiden må tas inn om vinteren, drenes bort fra balkongen og være forsvarlig festet.
- Småvask kan tørkes på balkongen så sant det benyttes lave tørkestativer.
- Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.
- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på balkongen.

4. Trappeoppgang, kjeller og loft

- Røyking og bruk av åpen flamme i kjeller, loft og trappeoppganger er ikke tillatt.
- Trappeoppgangene skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som ski, kjelker, sykler, baller og lignende.
- Barnevogner kan plasseres under trapp i perioden de er i bruk. Styret kan gi tillatelse til oppbevaring under trapp i spesielle tilfeller.
- Unødvendig opphold, lek eller støy i kjeller, loft og trappeoppganger er ikke tillatt.
- Trapperomsvinduer skal vanligvis være lukket og settes bare opp når lufting er nødvendig.
- Oppbevaring av brennbare væsker (bensin, parafin) e.l. samt gasser (propan) er forbudt i kjellere, loft og fellesrom.

5. Avfall

- Søppelsjaktene er kun til husholdningsavfall.
- All søppel skal være godt innpakket og poser skal knytes igjen med dobbelknute.
- Avfall skal kildesorteres.
- Papir- og glass/metall-avfall kastes i spesialcontainere som er satt ut i borettslaget.
- Batterier kastes i batteribeholder satt ut av borettslaget, eller leveres inn på godkjent resirkuleringsstasjon.
- Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
- iSekk og annen bortkjøring av avfall fra oppussing skal følge styrets gjeldende regelverk for bestilling av avfallshåndtering i privat regi.

6. Varme, ventilasjon og sanitær

- Alle rom må holdes så mye oppvarmet at ikke vannet i ledninger fryser.
- Hver beboer skal vite hvor stoppekranene for vannet til sin leilighet er.
- Vedlikehold av kraner og avløp er hver enkelt beboers ansvar.
- Før arbeid med rehabilitering av bad påbegynnes, må det sendes skriftlig søknad til og få godkjenning av styret. Skriftlig søknad, som inneholder beskrivelse av

planlagte arbeider, informasjon om involverte firmaer, tidsrom sendes til styret før kontrakt inngås. Når styret har godkjent søknaden skal beboere i hele blokka varsles. Etter ferdigstilling leveres ferdigattest og FDV-dokumentasjon til styret. Borettslaget har egne krav til baderomsutbedringer som må følges (se eget dokument).

- Skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Beboerne skal søke å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Meld fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- Utlufting gjennom entrédør er ikke tillatt.
- La aldri vinduene stå oppe i lengre tid om gangen når det skal luftes i den kalde årstiden. For hybelleilighetene er det ikke tillatt å lufte gjennom nødutgangsvindu.
- Det er ikke tillatt å tilkoble ventilatorer eller egne vifter til det interne ventilasjonsanlegget på kjøkken og baderom.

7. Uteområdene

- Parkering og unødvendig kjøring på stikkveier er ikke tillatt.
- Se egne regler for borettslagets parkering- og garasjeplasser.
- Vask, reparasjoner, smøring o.l. av kjøretøy skal ikke finne sted på borettslagets område.
- Vern om planter og beplantinger, spesielt om våren.
- Plener kan benyttes til ballspill, men i god avstand fra blokkene. Benytt i størst mulig utstrekning områder avsatte til lek.
- Legg ikke ut mat til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
- Matter, tepper og tøy kan bankes fra kl. 08.00 til kl. 20.00 men ikke på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.
- Ved planting eller lignende er det retningslinjer for grøntområder som må følges.

8. Vaskeri

- Vaskeriene har egne ordensregler som er oppslått i vaskeriene.

9. Dyrehold

- Det er ikke tillatt å ha dyr i borettslaget uten å ha innhentet tillatelse fra styret gjennom godkjent søknad.
- Søknadsskjema for dyrehold, med erklæring om ansvar og plikter ved dyrehold, fås utlevert ved henvendelse til styret, eller lastes ned fra borettslagets nettside www.skauen.borettslag.net
- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.

10. Brannvern

- I hver leilighet skal det være minst ett godkjent brannslokningsapparat og en røykvarsler.
- Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Eier av leiligheten har ansvaret for at røykvarsleren fungerer som den skal. Dette innebærer å sikre at den er riktig installert, at batteri skiftes hvert år, og at den testes jevnlig.
- Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Brannslukkingsapparatet skal vendes minst en gang i året.
- Beboerne må reparere eller bytte røykvarsler/ brannslukningsapparat ved feil eller mangler.
- Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.
- Se for øvrig egen HMS- og brannverninstruks.
- Brannforskriftene setter grenser for hva som kan lagres i kjeller og på loft, følg disse.
- Rømningsluke på balkong skal være lett tilgjengelig, og den skal ikke være tildekket.
- Beboerne må melde ifra til styret ved feil, mangler eller rot i forbindelse med rømningsveier og andre tiltak tilknyttet brannvernarbeidet.

11. Annet

- Bygningsmessige endringer i leilighetene tillates kun med godkjennelse fra styret. Det vil bli stilt krav om at relevant dokumentasjon forelegges styret i ettertid.
- Alle vinduer skal ha sprosser.

- Markiser, skilt, flaggstenger og andre gjenstander må ikke anbringes utvendig på bygningen uten tillatelse fra styret.
- Antenner i tillegg til det oppsatte fellesanlegg tillates ikke, heller ikke tilkobling av amatørsender.
- Respekter skiltingen i borettslaget.

12. Framleie

- Framleie må godkjennes av borettslagets styre.
- Det er vedtatt egne retningslinjer for styret i framleiesaker. Innehaver av leiligheten har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av eventuell framleier.

13. Meldinger og henvendelser

- Meldinger fra borettslagets styre eller USBL til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder som tillegg til husordensreglene.
- Henvendelser til styret skal skje skriftlig.

14. Brudd på ordensreglene

- Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

(Vedtatt på generalforsamling 13.03.2025)

Vedtekter

for

Skauen borettslag org nr 948 677 202

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8. desember 1955
med senere endringer, og sist den 4. mai 2023

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Skauen 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 Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget 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 10% 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, jfr vedtektenes pkt 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 pkt 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 andelseier med tilstøtende leilighet forkjøpsrett dersom denne har til hensikt å slå sammen en treroms- og en ettroms leilighet til en femroms leilighet. Deretter følger forkjøpsrett for andre andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget.

(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 pkt 3-2, jfr 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 15 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 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 andelseier 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, radiatorer 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, radiatorer og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Det gis ikke anledning til å fjerne radiatorer i leiligheter, og det skal normalt ikke skiftes radiatorer med mindre det er noe feil på radiatorer som tilsier at de må skiftes. Dersom det skal skiftes radiatorer eller ventiler må det søkes styret i forkant av utførelse. Utskifting av radiatorer og ventiler skal primært skje utenfor fyringssesongen, og radiatorer skal skiftes til radiatorer med samme heteflate som radiatoren som skiftes ut.

Andelseier er ansvarlig for tilstrekkelig oppfylling av vann og utlufting i alle leiligheter som blir berørt av radiator- eller ventilskiftet. Andelseiere som fjerner radiatorer eller som endrer radiatorstørrelse er ansvarlig for eventuelle økonomiske konsekvenser dette medfører på det felles varmeanlegget. Borettslaget kan kreve tiltaket omgjort dersom andelseier gjør endringer på varmeanlegget innenfor egen leilighet uten at dette på forhånd er godkjent av styret.

Borettslaget er ikke ansvarlig for manglende varmeleveranse til en enkeltleilighet dersom installert effekt på radiatorer er redusert fra opprinnelig installert effekt i leiligheten.

(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, jfr 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.

Ved utskifting av vinduer og ytterdører inkludert balkongdører, skal den/de aktuelle andelseiere bære kostnadene ved et særskilt tillegg til ordinære månedlige felleskostnader.

(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, jfr 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, jfr 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 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 lagforholdet 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 fortrinnsvis to år, men kan ved særskilte tilfeller settes til ett 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, jfr 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 5% 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 20 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 pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Valg av valgkomité.
5. Eventuelt valg av revisor.
6. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
7. 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 pkt 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, jfr 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 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 707/52.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 5. november 1951 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 87 br.nr. 9, blokk 5.

Tomt nr. vei nr. Vei 1178.

Eier: A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Torggt. 9, Oslo.

Anmelder: A/L Ungdommens Selvbyggerlag arkitektkontor, Torggt. 9, Oslo.

Ansvarshavende: Murmester A. N. Løvstad, c/o Ungdomsbygg, Tekn. avd. Årvold.

Arbeidet er approbert den 8/12-1951 og utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning den 4/1-1956 ble det ikke funnet noe lovstridig.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes anmeldelse og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelig approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 26. mai 1956.

Feiervesenet 26. oktober 1953.

vann- og kloakkvesenet 4. november 1954.

~~Helskontrollen~~

~~Gebyr beregnet etter regulativet.~~

Oslo, bygningskontrollen den 27. juni 1956.

H. Stangeland.

BYGNINGSINSPEKTØR i Østre distrikt.

Skjema B. 23. 5000. 10-54. J. & N.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XI * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting balkonger

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Selvbyggerveien 48-50	Gnr.87,bnr.9	84/2920

Byggherre

Skauen Borettslag
Selvbyggerveien 50

0591 OSLO 5

Ansvarshavende

Siv.ing. Helge Schjerve
Klingenbergsgata 5

0161 OSLO 1

KV/ts

Dato
23.januar 1967.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C 18. ANDVORG.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Multibygg AS
Ostensjøveien 17
0661 OSLO

Dato: 30 OKT. 2006

Deres ref: FP | Vår ref (saksnr): 200503333-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Gunn Flovik Espeland | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Selvbyggerveien 50 m.fl.	Eiendom:	87/9/0/0
Tiltakshaver:	Skauen Borettslag v/Bjørn Tore Foss	Adresse:	Selvbyggerveien 50, 0591 OSLO
Søker:	Multibygg AS v/Frank Pettersen	Adresse:	Østensjøveien 17, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SELVBYGGERVEIEN 50 MFL

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Kjell Grønseth
for avdelingsenhetsleder

Gunn Flovik Espeland
saksbehandler

Kopi til:
Skauen Borettslag v/Bjørn Tore Foss, Selvbyggerveien 50, 0591, OSLO

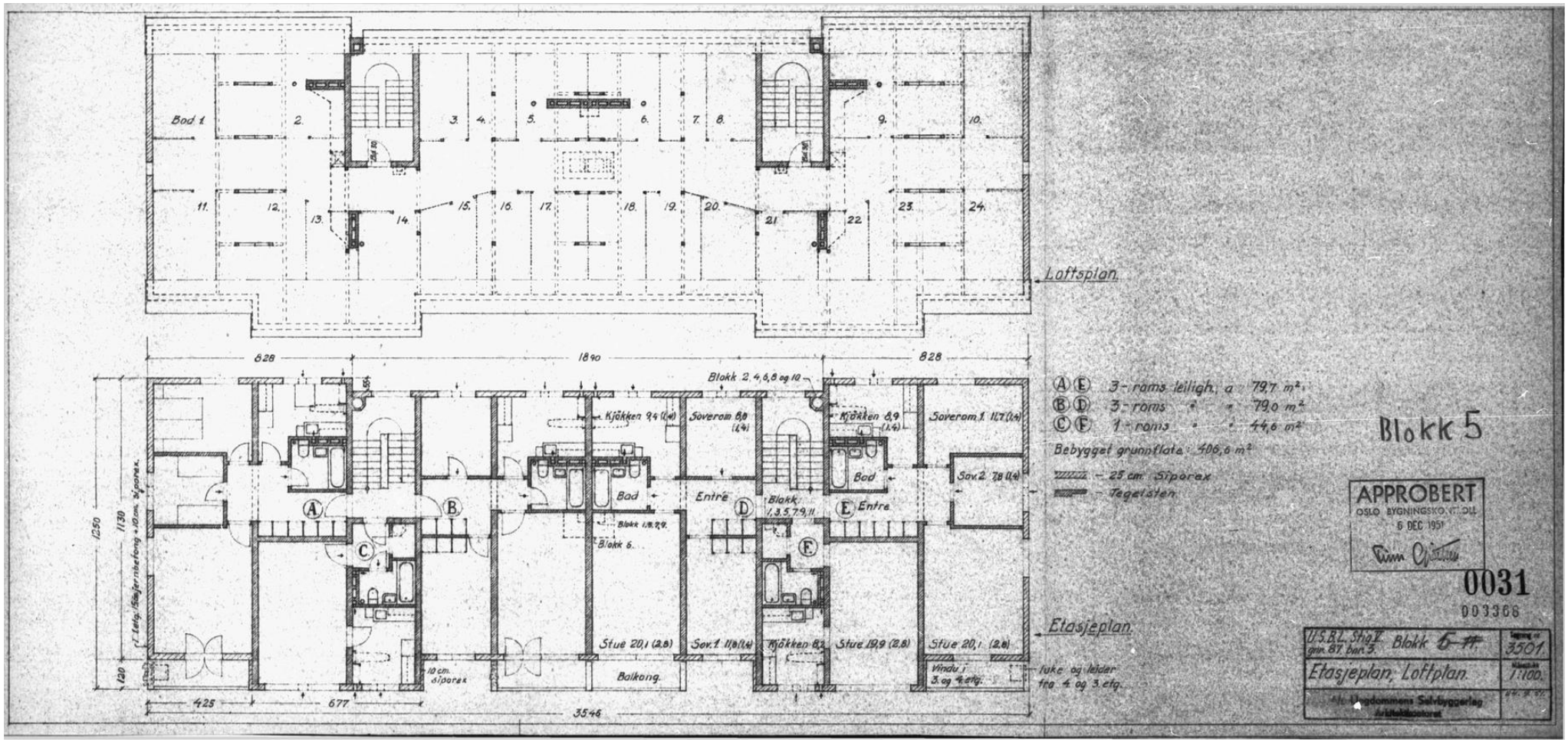
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


Bod 1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
21
22
23.
24.
Loftsplan.
828
1890
828
Blokk 2, 4, 6, 8 og 10
Kjökken 9,4 (L4)
Soverom 8,8 (L4)
Kjökken 8,9 (L4)
Soverom 1. 11,7 (L4)
Bad
Entre
Blokk 1, 3, 5, 7, 9, 11
Entre
Bad
Sov. 2. 7,8 (L4)
Blokk 1, 3, 7, 9.
Blokk 5.
A
B
C
D
E
F
1250
1130
120
(1. etg. Siporex 10 cm. Siporex)
Stue 20,1 (2,8)
Sov. 1. 11,8 (L4)
Kjökken 8,2
Stue 19,9 (2,8)
Stue 20,1 (2,8)
10 cm. Siporex
Balkong.
Vindu i 3. og 4. etg.
425
677
3546
Etasjeplan.
luke og leider fra 4. og 3. etg.
A E 3-roms leiligh. a 79,7 m²
B D 3-roms " " 79,0 m²
C F 1-roms " " 44,6 m²
Bebygget grunnflate 406,6 m²
25 cm. Siporex
Tegelsten
Blokk 5
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTOR
6 DEC 1951
0031
003368
U.S.B.L. Stig V gnr. 87, bnr. 3 Blokk 6-11.
3501.
Etasjeplan, Loftplan.
1:100.
A/L Ungdommens Selvbyggerlag

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

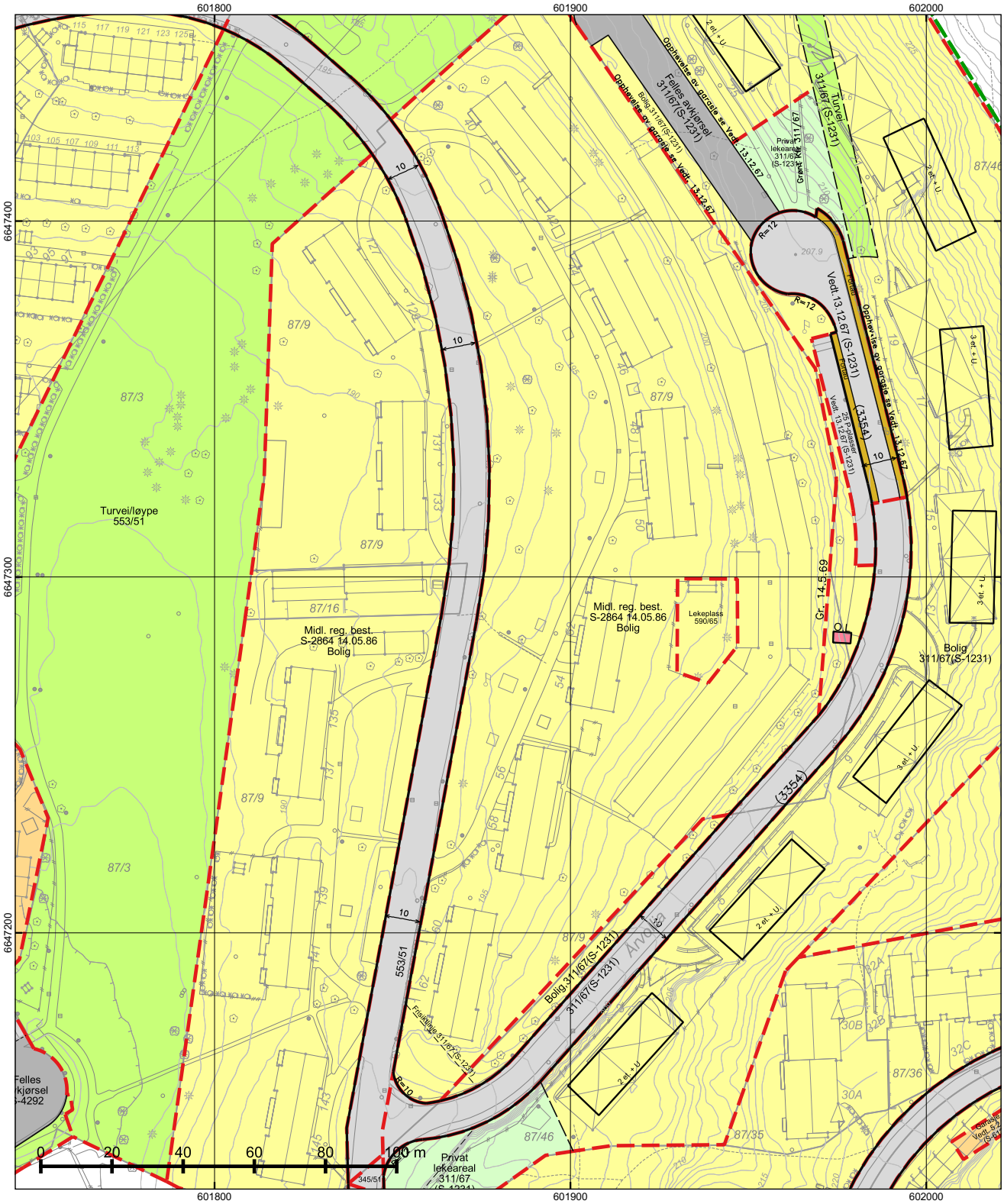
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161130/ 86537346
Adresse: SELVBYGGERVEIEN 50
Gnr/Bnr: 87/9

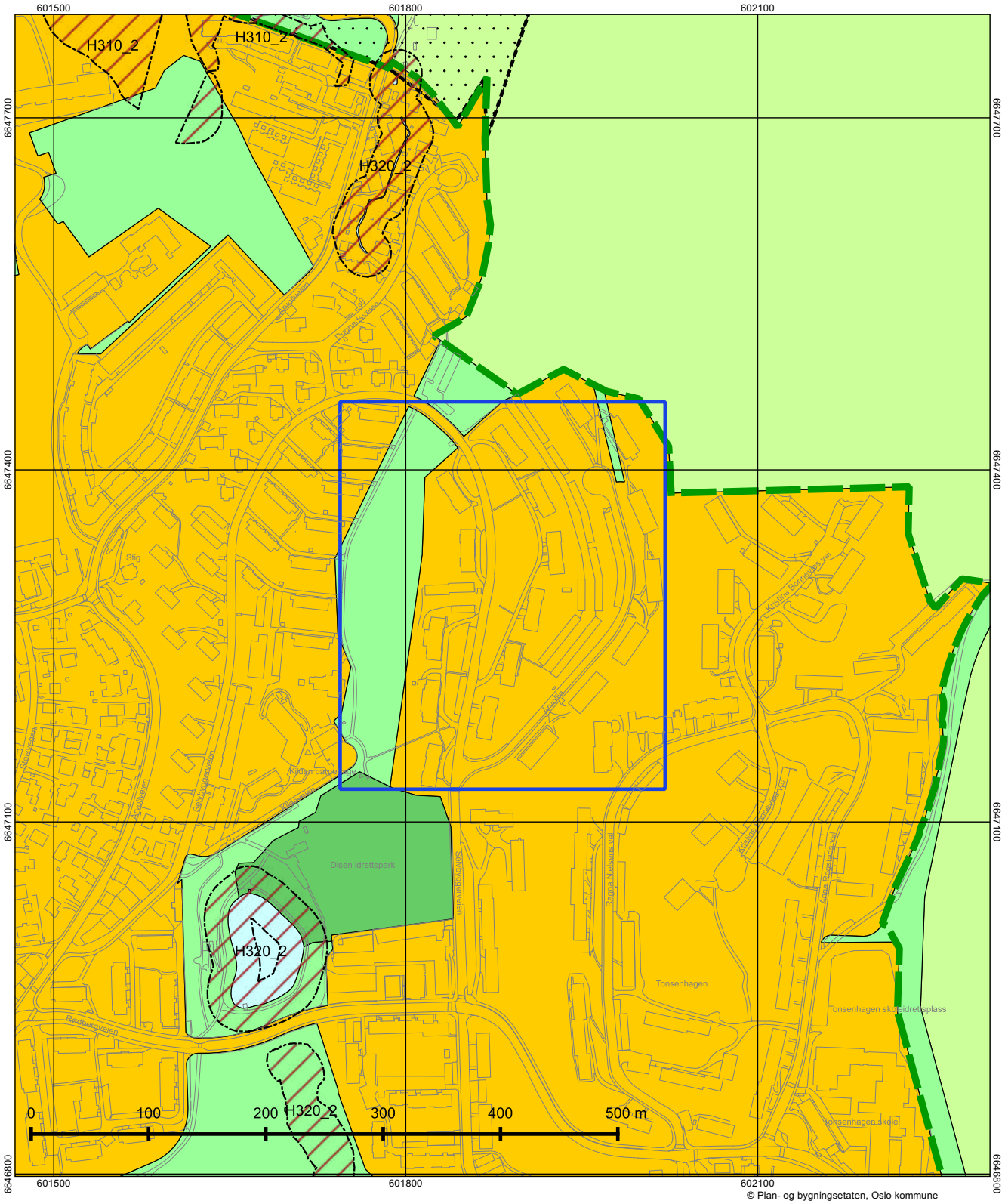
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161130/86537346
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 05.08.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537346
Deres ref: 2277

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 87, BNR. 9.

Vi viser til bestilling av 05.08.2026 for eiendom gnr. 87, bnr. 9.

GNR. 87 BNR. 9

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.08.1953.

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

39800 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

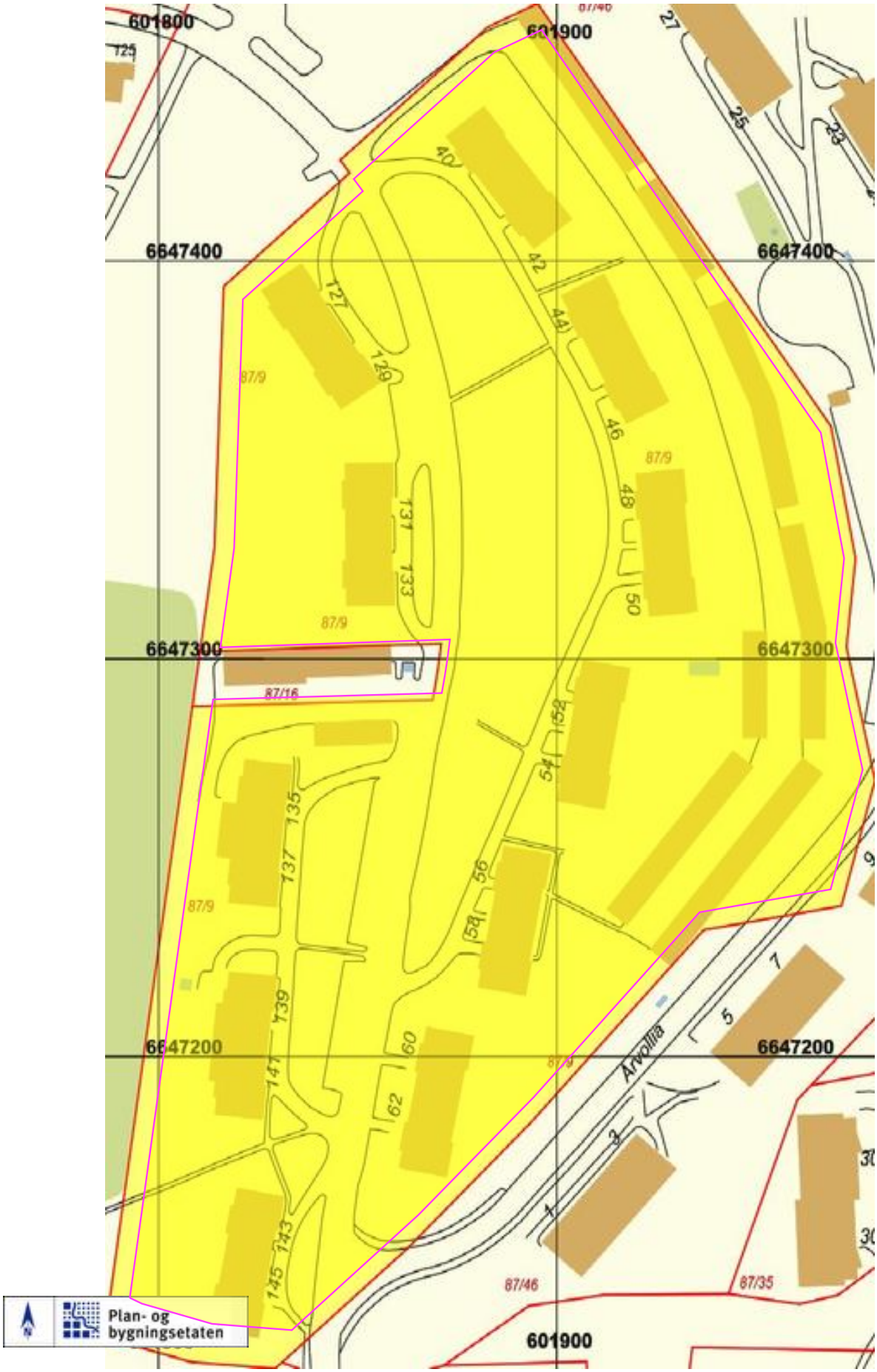
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


601800
601900
6647400
6647300
6647200
87/9
87/16
87/46
87/35
Arvollia
Plan- og bygningsetaten


6647800
601800
602000
6647800
6647600
6647600
6647400
6647000
6646800
601800
6646800
Disen idrettspark
Tonsenhagen
Skoleidrettsplass
Tonsenhagen skole
Rødbergveien
Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

59065

Gnr.87 Bnr.9, Årvoll - Felles garasjeanlegg for borettslaget Skauen.

59065 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196503312

Vedtaksdato: 02.11.1965
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

55351

Bebyggelseplan for del av gnr. 87 bnr. 3 området D av Årvoll. Ungdommense selvbyggerlag.

55351 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.12.1951
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 195102796
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Lagt inn etter eiendomsgrense.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

31167

Endring av stedfestet regulerings- og bebyggelseplan S-1231, for del av Årvoll Skog gnr. 87 bnr. 1.

31167 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196702553

Vedtaksdato: 26.07.1967
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1231

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Stempelmrk. Kr. 76 — Oslo
Kassert den 13 — 1 — av

13 JAN 1955 1/49

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til Borettslaget Skauen A/L.
en del av eiendommen gnr. 87, bnr. 3.
Denne har fått gnr. 87, bnr. 9.
og er 39296 m² stor. Målebrev, datert 12/9-1953, tinglyst 13/2-1954 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/3-1953 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.947.- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 2,50 pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 30/6-1953.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 4. januar 1955

Som fester: Sv. O. Steneesen

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Johansen & Nielsen, Oslo

A/L Garasjelaget "Skauen", v/A.Andersen, Selvbyggerveien 46,
Oslo 5.

ERKLÆRING

2/2.1966.

4235
28 MARS 1966

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Selvbyggerveien nr. 54-56. gnr. 87 bnr. 9 i Oslo.

~~Matr.nr.~~ .....

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å ~~oppføre og~~ bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Vei nr. 3354 opparbeides i 10.0 m bredde når kommunen forlanger det.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 23/3 1966

Einar Kristiansen Erling Walter With

SKAUEN BORETTSLAG
SELVBYGGERVEIEN NR.
ÅRVOLL

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 23/3 1966

Erling W. With

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.

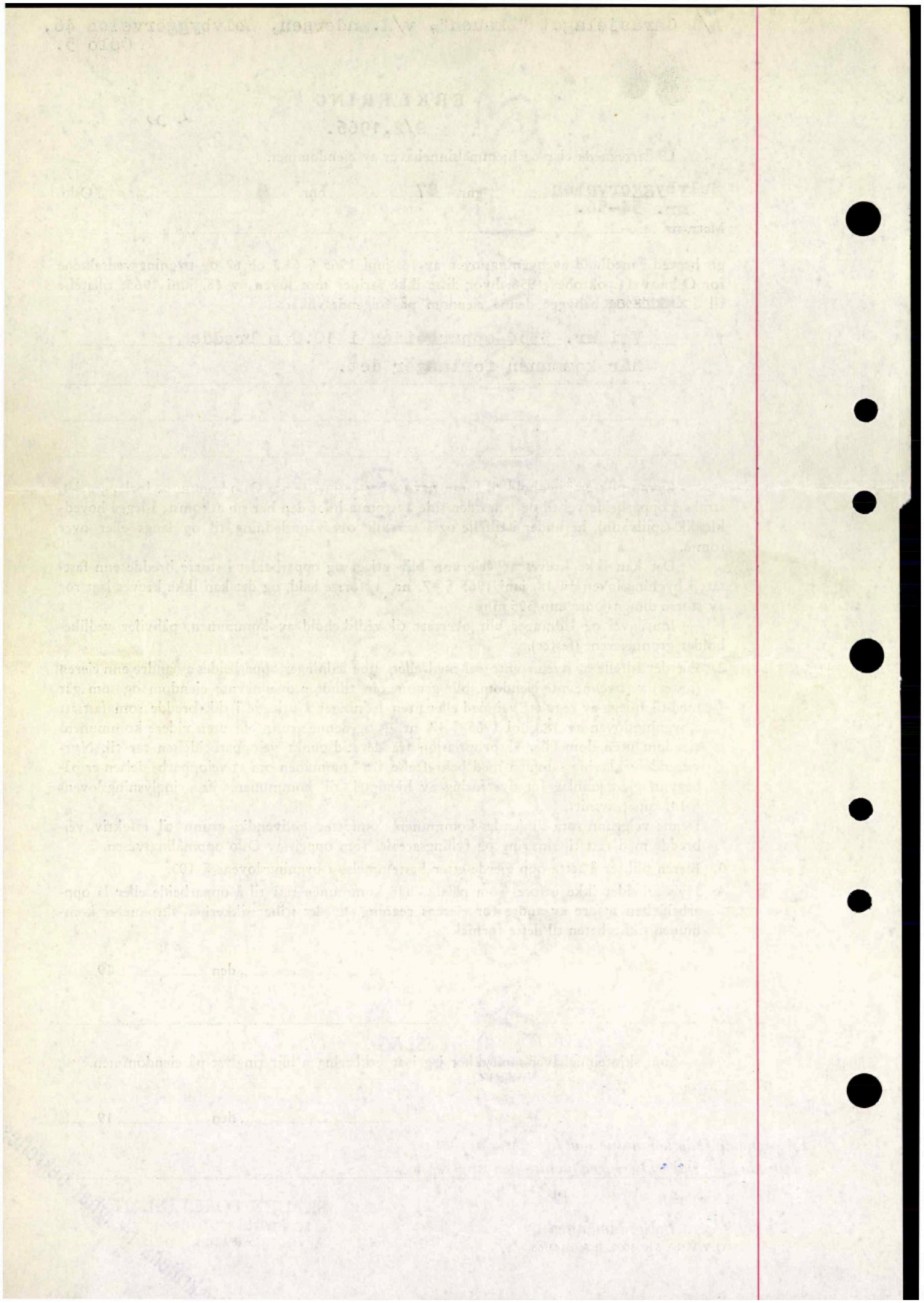
Oslo, den 28/3 1966

Boligrådmannen

O. V. A. Kr. 5 b. 1000 B 6.6141/66.

SKAUEN BORETTSLAG
SELVBYGGERVEIEN NR.
ÅRVOLL

Avskriftens riktighet bekreftes



4478

5 MARS 1973

Erklæring.

For framtidig tilknytting til offendtlig overvannsledning.

Undertegnede som eier av matr.nr. 48-5o. Selvbyggerveien. gr.nr. 87. br.nr 9. avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av Selbyggerveien 48-5o forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsavløp til offendtlig overvannsledning når som helst kommunen måtte forlange det, og innbetale det av Oslo Formannsskap fastsatte gebyr for tilknytting.

Anders Østby. Borghild S. Andersen.
.....
Eiere av Selvbyggerveien 48-5o, Skauen Borettslag

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og kr..... betalt.

Oslo Byskriverembete.....distrikt.....

DAGBOKFØRT

15.DEC.86 082143

BYSKRIVEREN I OSLO

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE.

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdrar og skjøter Oslo kommune herved til:

SKAUEN BORETTSLAG

den grunn som inngår i

gnr. 87 bnr. 9 ~~39.296 m2~~

og som borettslaget i dag fester av kommunen.

Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd, satt til

kr. 1.768.320.- . I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som USBL gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei, og omfatter ikke festegrunn som (i eldre målebrev) måtte være målt til midten av offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§ 3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

Avskriftens riktighet bekreftes

§ 4 (Siteres i sin helhet).

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsvarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger – eller i medhold av § 5 tillater – inngjerding av en tomt – har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (Siteres i sin helhet).

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (Siteres i sin helhet).

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

- 3 -

§ 7 (Siteres i sin helhet).

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanering- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Kjøper er innforstått med at salg er konsesjonspliktig for tomter over 5 mål og at det derfor kan ta noen tid før skjøtet kan tinglyses. Selger har ikke ansvar for de ulemper som dette kan volde kjøper.

Oslo, den 17. oktober 1986

OSLO KOMMUNE

SKAUEN BORETTSLAG

Bjørn Thore Foss

Jarl Gabrielsen

Vi bekrefter herved at: Bjørn Thore Foss og Jarl Gabrielsen
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Oslo, den 27/10-86

Navn: Øyvind Gerhardsen
Født: 13/6-51
Adresse: Selvbyggerveien 133
0591 Oslo 5

Navn: Bodil Østvold
Født: 18/3-57
Adresse: Selvbyggervn. 129
0591 Oslo 5

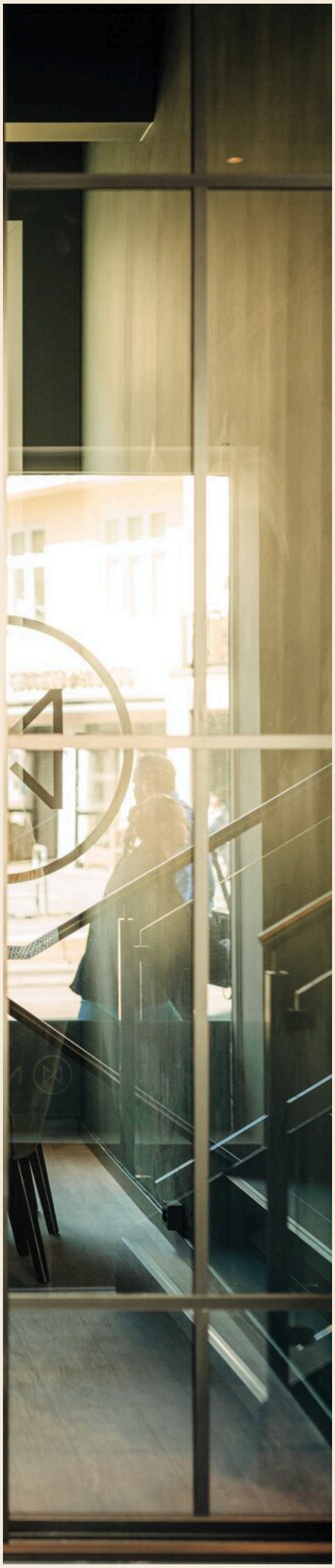
2189A

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0403/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Selvbyggerveien 50 0591 OSLO
Matrikkel: Gnr 87, bnr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Elisabeth Hjertenes

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
e.hjertenes@nordvikbolig.no
926 94 242