NORDVIK

Midtveien 53

2 soverom | 60 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Midtveien 53

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
70	Vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.03.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne 3-roms i 2.etasje fra 2019 | To balkonger | Garasjeplass | A-konto oppvarming | IN-ordning

Prisantydning	**3 350 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**5 985 528,-**
Fellesgjeld	**2 625 742,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**17 694,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Midtveien 53! Presentert av Anders Andersen ved Nordvik

Lys og moderne 3-roms leilighet fra 2019 med en attraktiv og funksjonell planløsning. Boligen holder en gjennomgående god standard og byr på rikelig med naturlig lys. Leiligheten har to balkonger som gir gode uteplasser og fine muligheter for å nyte solen gjennom dagen.

Her bor du i et attraktivt og nyere boligområde med kort vei til kollektivtransport, dagligvarebutikker, servicetilbud og hyggelige grøntområder – perfekt for en praktisk og komfortabel hverdag.

Verdt å merke seg:
-IN-ordning -
-TG 1 på alt
-Felleskostnadene inkluderer A-konto oppvarming.
-Parkeringsplass
-En kjellerbod
-To balkonger
-Heis
-Felles takterrasse

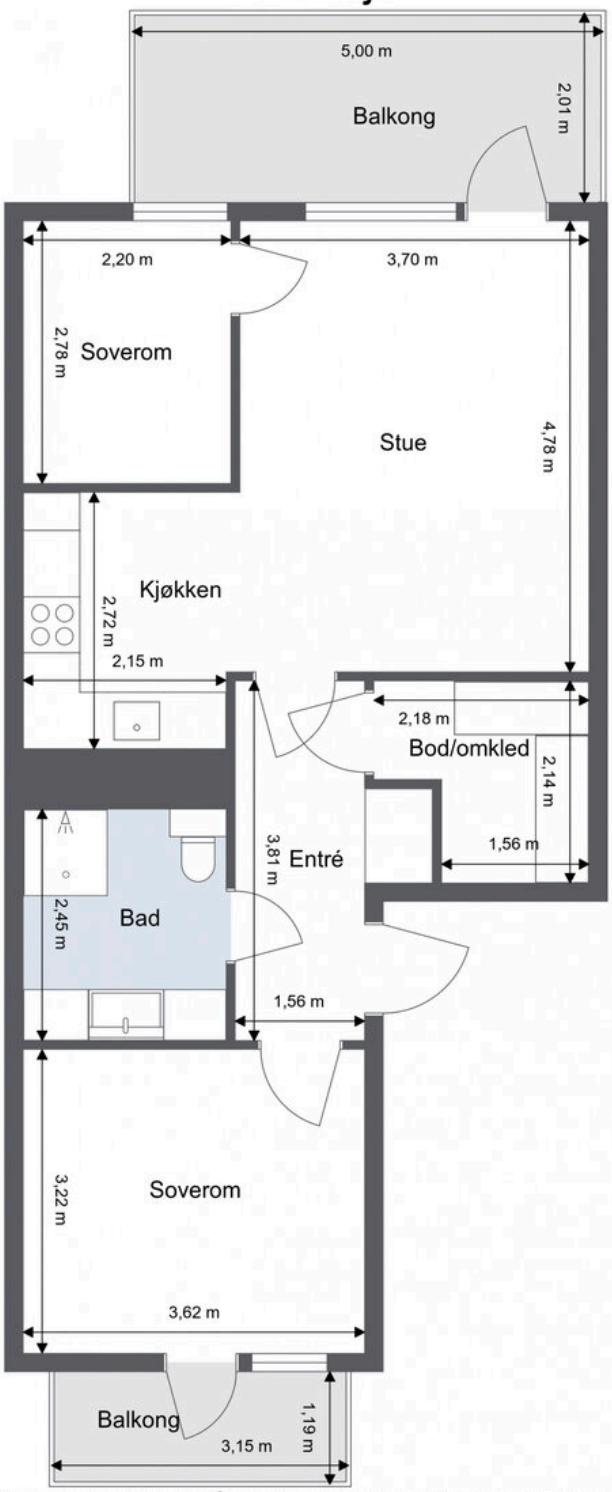
Ved innfrielse av fellesgjeld vil ny felleskostnad

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm

KVADRAT
TAKST AS

Midtveien 53
2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

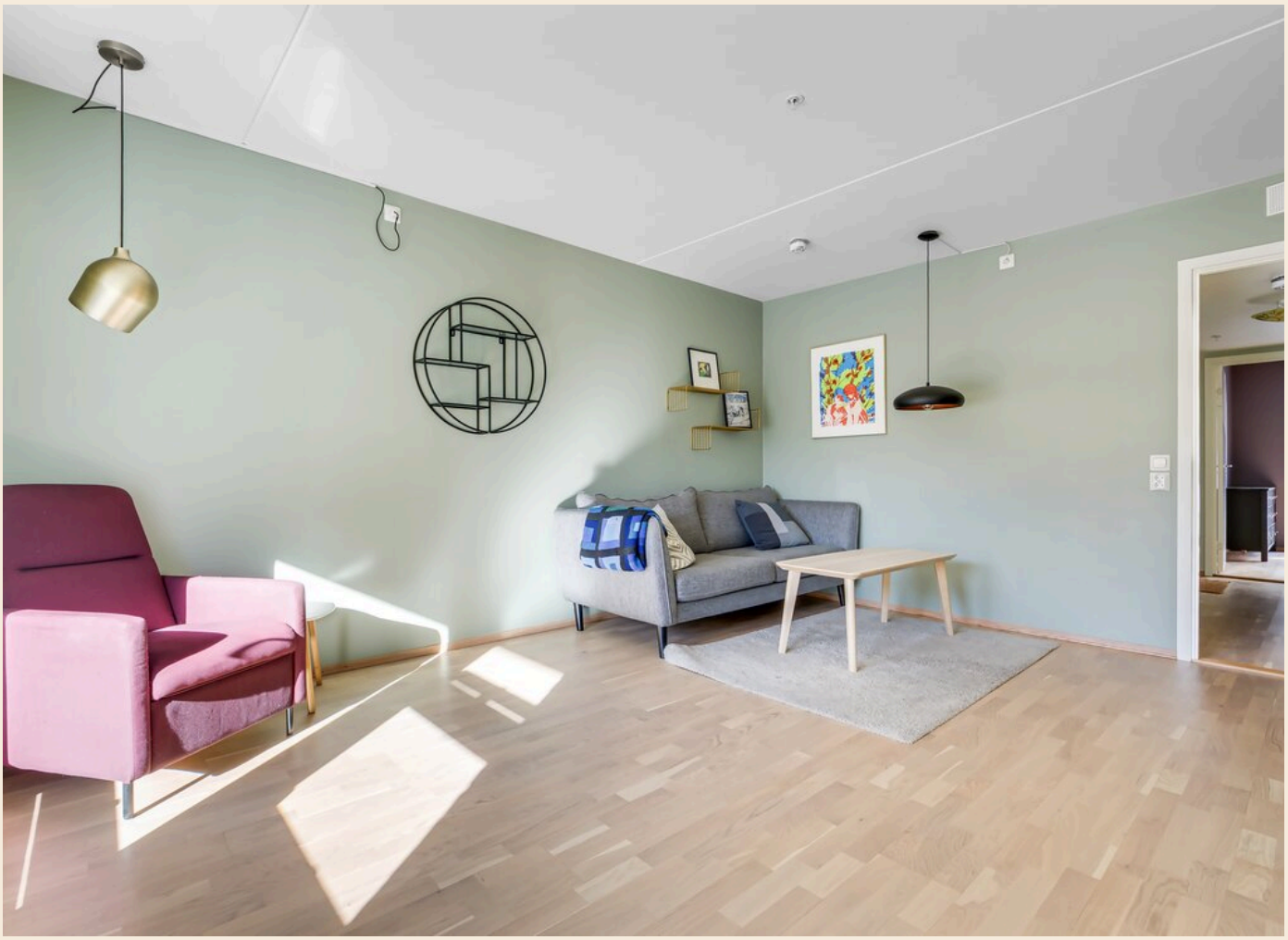







BERGE
FURRE



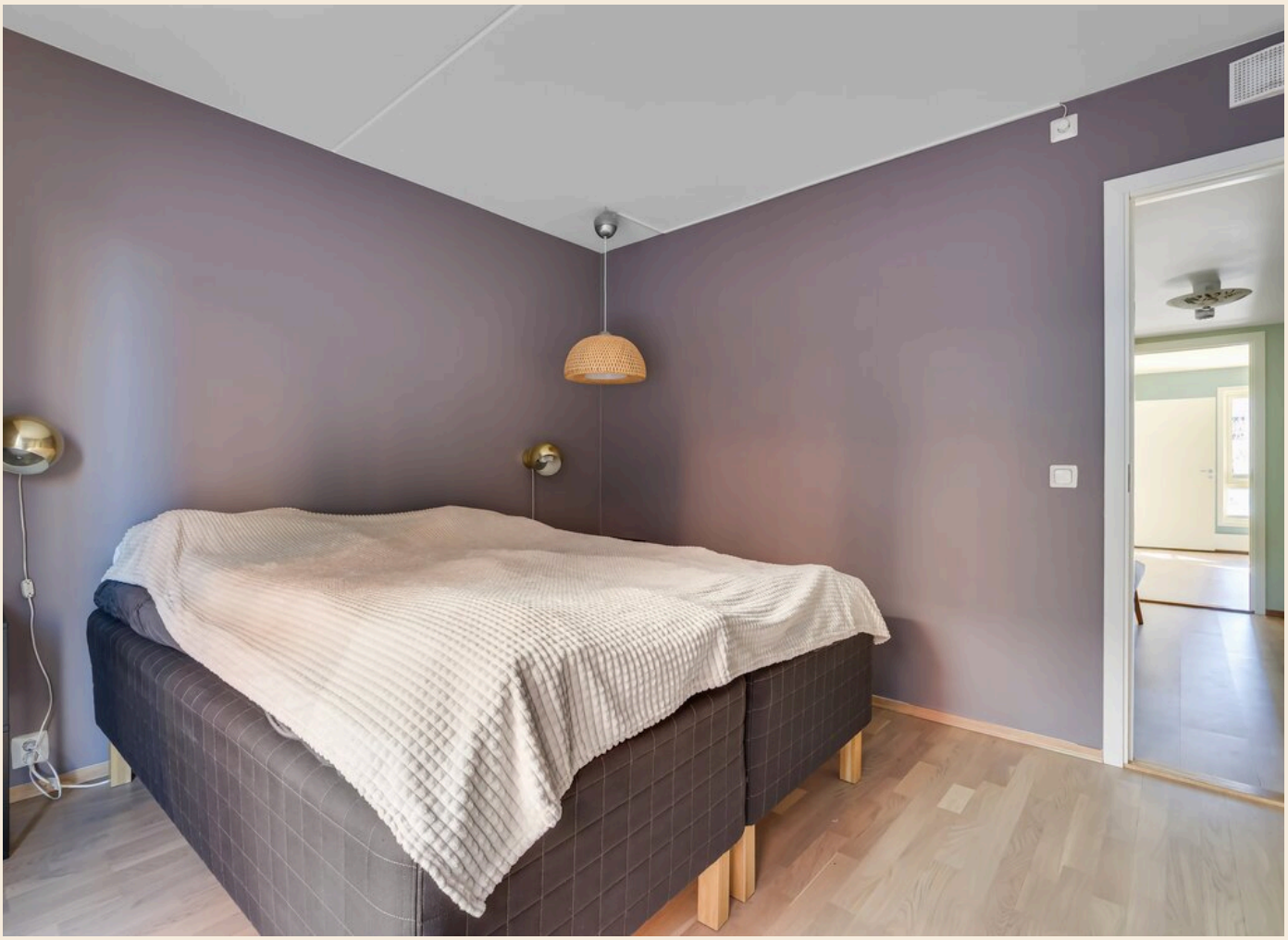







SIEMENS










BOSCH

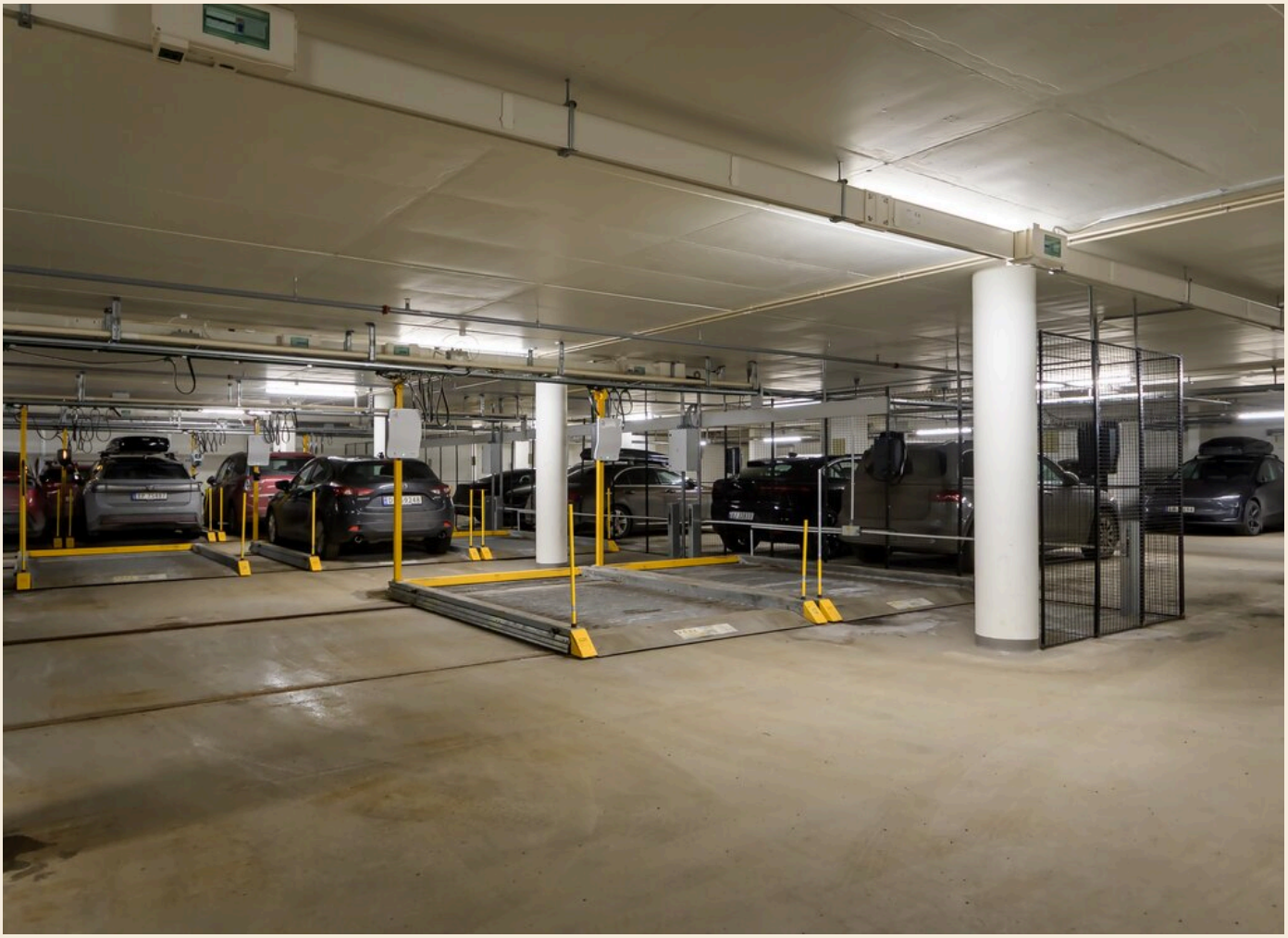


















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0054/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Midtveien 53, 0598 OSLO
Gnr 123, bnr 1402 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 14 i Bekketrappa Borettslag, org.nr. 920666914

Selgere
Lars Helle
Hilde Torgersen

Kjøpesum og omkostninger
3 350 000,- (Prisantydning)
2 625 742,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 975 742,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 985 528,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 995 028,- (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
2019

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse og balkongareal.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder: Entré/gang, bad, 2 soverom, bod/omkledningsrom, stue og kjøkken. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på 5 kvm.

Standard
Entré
Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko på en praktisk måte. Gangen kan enkelt møbleres med kommode, skoskap eller annet oppbevaringsmøblement, noe som gir gode muligheter for en ryddig og funksjonell entrésone.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen med innredning fra Sigdal fra byggeåret. Innredningen har glatte fronter som gir et moderne og tidløst uttrykk, kombinert med laminat benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning under overskapene gir både godt

arbeidslys og en lun atmosfære.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt plass til kjøle-/fryseskap. Det er installert komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

Stue
Lys og innbydende stue med gode lysforhold og en hyggelig romfølelse. Rommet har god plass til sofagruppe, TV-møblement og spisebord, og byr på fleksible møbleringsmuligheter.
Fra stuen er det direkte utgang til en romslig balkong på ca. 10 kvm – et flott uterom med god plass til utemøbler, perfekt for hyggelige stunder utendørs.

Hovedsoverom
Flott og romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter. Fra soverommet er det direkte utgang til en balkong på ca. 3,7 kvm – et hyggelig uterom som gir en luftig romfølelse og gode muligheter for en rolig start på dagen.

Soverom 2
Et praktisk og fleksibelt rom som passer godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Rommet kan enkelt innredes etter behov og har plass til ønsket møblement som seng, garderobeskap eller skrivebord.

Bad
Moderne flislagt bad med vannbåren gulvvarme. Badet fremstår moderne og funksjonelt med praktiske løsninger. Innredningen består av servantskap med glatte fronter og servant nedfelt i laminat benkeplate. Over servanten er det innfelt speil med lysarmatur som gir godt og behagelig belysning.
Badet er videre utstyrt med veggmontert toalett samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjsonen er nedsenket og har svingdører i glass, sluk, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

Innvendig bod
Leiligheten har en praktisk innvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter for klær, sportsutstyr og annet du ønsker å lagre. En funksjonell løsning som bidrar til en ryddig og oversiktlig bolig.

Innvendige overflater
Gulv:
3-stavs parkett.
Vegger:
Glatte, malte flater.
Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Rad to, nr. 24 på plattformsystem i fellesgarasje.

Leiligheten har bruksrett til en garasjeplass iht. borettslagets vedtekter.

Det er totalt 81 plasser i garasjekjelleren, hvorav 39 stk. på parkeringsflåte.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Ellers gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Offentlige og private forhold
28. Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Det er en uavklart situasjon rundt det såkalte plattformsystemet i fellesgarasjen, der styret i borettslaget har hentet inn juridisk og teknisk kompetanse i forbindelse med en mulig reklamasjonssak. Det er ikke konkludert i denne saken, men beboerne skal få en orientering på en ekstraordinær generalforsamling 24. mars 2026.

Bygningssakkyndig
Morten Sæther

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:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utfyllende vegger i trekonstruksjon. Yttervegger forblendet med teglstein. late takkonstruksjoner i armert betong, antas tekket med papp/shingel.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin. Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard. Det søkes ikke etter fukt i våtromsbokser da det ikke gir

pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

Lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Dette medfølger ikke boligen ved salg:
Nattbordlamper blir demontert

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest 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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Varmtvann og oppvarming via fjernvarme. Balansert ventilasjon. Radiator i stue/kjøkken tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg/fjernvarme.
Vannbåren gulvvarme på bad
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 714 kWh med en kostnad på 3 000 kr,- Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 17 694,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: A-konto oppvarming, tv og internett, garasje, vaktmestertjeneste, renhold av fellesarealer, renter og avdrag på lån, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, styrehonorar.

Herav:
A-konto oppvarming 168,00
Lån nr: 9820778597; IN lån 1 - Akonto renter 10 492,81
Lån nr: 9820778597; IN lån 1 - Akonto avdrag 2 649,53
Garasje 330,00
Felleskostnader 4 053,42

Styret opplyser i e-post pr. 12.01 at borettslaget har en sak gående forbindelse med prosjekteringen av garasjeanlegget. Dette vil muligens kunne føre til at borettslaget må ta opp et lån som vil føre til økning i fellesgjelden. Omfang og kostnadsbilde er foreløpig uavklart. Det kan komme økninger i felleskostnader ved eventuelle økninger i kommunale avgifter. Det må derfor ventes av utgiftene for leiligheten kan øke.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 264 585,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 058 341,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Det er Telia som er leverandør av TV og internett, og er inkludert i fellesutgiftene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 127 andelsleiligheter.
Bekketrappa Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920666914, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune.

https://vibbo.no/bekketrappa/om

Styret opplyser i e-post pr. 12.01.26 at:
- Det er ingen pågående eller planlagte prosjekter i borettslaget.
- Borettslaget har en sak gående forbindelse med prosjekteringen av garasjeanlegget.
- Det kan komme økninger i felleskostnader ved eventuelle økninger i kommunale avgifter.
- Det er ikke observert skadedyr i borettslaget.

Garasjesaken:
Borettslagets advokat er for tiden i gang med å vurdere de juridiske spørsmålene i saken, og har fått i oppdrag å utarbeide og presentere de faktiske alternativene borettslaget står overfor. Ett eller flere av disse alternativene krever juridiske avklaringer, og dette arbeidet vil derfor ta noe tid.
Parallelt arbeider styret med et omfattende saksdokument som skal legges frem for beboerne. Dokumentet vil gi nødvendig bakgrunn, vurderinger og forklaringer slik at alle andelseiere får et godt grunnlag for å sette seg inn i saken. Det vil også bli utarbeidet en kortversjon for de som primært ønsker oversikt over alternativene og hovedkonsekvensene.
På nåværende tidspunkt vil styret ikke uttale seg ytterligere om innholdet i alternativene, da dette arbeidet pågår hos advokaten.

Ekstraordinær generalforsamling er avtalt:
Dato: 24. mars 2026 Tid: Kl. 18:00
Styret arbeider mot å publisere saksdokumentene omtrent én uke før EOG.

Vedlikeholdsarbeid
Det har i 2024 også blitt gjennomført noen vedlikeholds- og oppgraderingsaktiviteter:
- Tiltak mot skadedyr: Etter rapporter om mus på balkonger ble eksternt firma engasjert og det ble montert beskyttelse på utsatte steder (i.e. musebørster mellom plater og vegg)
- OBOS-nøkkel ble innført og støttes nå på samtlige inngangsdører og dører mellom garasje og bodområder
- Automatiske døråpnere ble montert på dører mellom garasje, heiser og bodområder
- Brannvarslingsanlegget har blitt utbedret med endringer av kabling samt noe omprogrammering. Dette har blitt utført som reklamasjonsarbeid og dekket av leverandøren
- I ladeanlegget for elbiler har kabling blitt skiftet ut og forbedret for å gi bedre stabilitet. Dette ble utført som reklamasjonsarbeid uten kostnader for borettslaget.

Planer for 2025
Styret har i 2025 planer om oppgradering av videoovervåkningen. Dette er primært for å få dekket alle inngangspartiene. Som følge av at det har skjedd mye på dette området siden vår løsning ble installert vil mest sannsynlig hele anlegget bli oppgradert eller skiftet ut med anlegg med bedre kvalitet og funksjonalitet.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS. Innmelding koster 500,- pr person.

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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 625 742,-pr. 25.02.2026
Avdrag: Kr 0,-

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207785970
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,79%
Restsaldo 247 960 787,00
Innfrielsesdato: 30.07.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207785970
Restsaldo: 2 625 742,67
Kapitalkostnader: 12 819,55
IN-avtale: Ja
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 625 742,67,-, pr. dags dato

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 885,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 21 404 202,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 1 598 031,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.
- Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.
- Det tillates å ha ekstra hyggebelysning men denne må ikke være til sjenanse for andre.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser: Se vedlagt husordensregler punkt 5.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7141235

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 445 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er pent og parkmessig opparbeidet med betongheller, belegningsstein, beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Midtveien 53 ligger fint til i et nyere nabolag på Vollebekk i bydel Bjerke, midt mellom Lunden hageby og Risløkka. Det bygges rundt 1000 nye boliger og området utvikles til å bli et samfunn med store grøntområder, lokale butikker, kaffebar, nybygget skole og moderne barnehage.
Området rundt Vollebekk består av eneboliger, rekkehus og leiligheter i lavblokker omkranset av flotte grøntområder.

Fra Vollebekk er det kort vei til Bjerkedalen park - et prestisjeprosjekt for Oslo kommune som dekker over 40 mål. Parken består blant annet av ballplasser, skøyteis, akebakker, sittegrupper, griller, benker og barnehage. Det er stier gjennom parken, trær og blomster.
For øvrig er det et godt aktivitetstilbud i nærområdet med fotballbane, ballbinger, lekeplasser, skøytebane,

svømmehall, badevann og tennisanlegg. Det er idrettshall på Linderud, idrettsplass på Årvoll og kort vei til Bjerke travbane.

Fra leiligheten er det kort vei til slalåmbakke og lysløyper på Oslo skisenter i Grefsenkollen. Her er det også flotte turstier. I Lillomarka er det gode tur- og rekreasjonsmuligheter. På Bjerke er det treningssenteret Puls og Fitness 24/7 og på Økern finner du Studio Jobbsprek.

Butikker og servering
I nærheten er det flere dagligvarebutikker som Meny, Kiwi og Rema 1000. Det blir et helt nytt torg på Vollebekk med planer om butikker og mulige serveringssteder. Det er kort vei til Linderud senter med over 80 butikker.

Kollektivtilbud
T-banens linje 4 og 5 går hvert 7. minutt til sentrum i begge retninger rundt t-baneringen. Det er kort vei til bussholdeplass hvor busslinje 58 passerer både Storo Storsenter og Alna senter. Flybussen og en rekke andre ulike bussruter finner du ellers på Østre Aker vei.

Barnehager og skoler
Området er familievennlig med kort vei til flere barnehager og skoler. I 2017 åpnet ny barne- og ungdomsskole på Vollebekk og ny barnehage i 2019. For øvrig finnes flere grunnskoler i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.09.22.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
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/

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor/bevertning. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Midtveien - oppgradering av veinett
Saksnummer 2025/10096
Mottatt sak: 18.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202100451
Søknaden gjelder opparbeidelse av vei og vann- og avløpsanlegg, samt landskapsutforming av tilstøtende arealer av Midtveien og fortau Vollebekkveien. Det er sendt inn søknad om ferdigattest for tiltaket.

Midtveien 57 - 71 - Oppføring av boligbygg - Brobekkveien - Felt C2a
Saksnummer: 201709528
Mottatt sak: 19.06.2017
Stauts: Det er gitt brukstillatelse datert 10.01.23

Midtveien 29 B - ombygging, påbygg, bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer
202522939

Vollebekkveien 4 A-H - Oppføring av boligblokk - Hus A-D - Felt D1
Saksnummer: 201806974
Mottatt sak: 23.05.2018
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk

Vollebekk torg - Opparbeidelse av del av torg - T3
Saksnummer: 2025/09143
Mottatt sak: 13.09.2025
Tiltaket omfatter etablering av deler av Vollebekk Torg, herunder belegning, beplanting og inventar.
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 2- vestre halvdel av torget.

Brobekkveien 58 - 60 - Oppføring av bolig- og næringsbygg
Saksnummer: 2025/04186
Mottatt sak: 02.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202108797
Tiltaket gjelder etablering av et kombinert nærings-, og boligbygg. I plan 1 blir det utadrettet virksomheter som blant annet servering og forretning mot gate, og parkering i de mørke arealene. I plan 2 etableres det fellesarealer for boligene, samt arealer for

helsetjeneste/lege/fysioterapi. Det opprettes utearealer i byggets gårdsrom på bakkeplan, og på tak i ulike etasjer.

Brobekkveien 54 - Oppføring av bolig og næringsbygg - Vollebekk A2
Saksnummer 202460931
Status: Under behandling
Tiltaket gjelder riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bebyggelse med tilhørende anlegg. Tiltaket består av ett høyhus (18 etasjer) og to boligblokker (på hhv. 3 og 6-8 etasjer).
Det er ikke fattet noe vedtak i saken, kun sendt inn søknad om rammetilatelse.

Pågående plansaker:
Pågående plansak i området:
Saken gjelder: Brobekkveien 62C og 62D. Boliger. "Stasjonskvartalet".
Saksnr: 201706524
OBOS Nye hjem AS foreslår å omregulere Brobekkveien 62 C og D (Stasjonskvartalet) fra industri til boliger og næring i første etasje mot Vollebekk T-banestasjon. Planforslaget sikrer gatetun og torg rundt kvartalet, offentlig sykkelvei over torget, oppgradering av grøntareal mot Lunden og areal som grenser til T-baneperrongen. Forslaget omfatter cirka 147 boliger i bygg med høyder fra fire til åtte etasjer.

Saksnr
202119677
Saken gjelder
Alf Bjerckes vei 18 med flere - Sporbyen ved Alna stasjon

Saksnr
201707919
Saken gjelder
Østre Aker vei 29. Næring og boliger

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

301/123/1402:
26.02.1848 - Dokumentnr: 900029 - Erklæring/avtale
BEST OM GJERDE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1916 - Dokumentnr: 900628 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1916 - Dokumentnr: 900629 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
FORBUD MOT SJENERENDE BEDRIFT
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1922 - Dokumentnr: 900926 - Erklæring/avtale
VEDT AV BETINGELSER FOR BYGGETILLATELSE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1923 - Dokumentnr: 901021 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1923 - Dokumentnr: 901022 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1927 - Dokumentnr: 900689 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1936 - Dokumentnr: 3710 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1936 - Dokumentnr: 8482 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1940 - Dokumentnr: 3809 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1941 - Dokumentnr: 4927 - Erklæring/avtale
VEDR BENYTTELSE OG FJERNING AV UTHUS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1943 - Dokumentnr: 3952 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1943 - Dokumentnr: 5651 - Erklæring/avtale
BEST OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1943 - Dokumentnr: 6522 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1950 - Dokumentnr: 4146 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning

OVERFØRT FRA GNR 123 BNR 209
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1952 - Dokumentnr: 7047 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1953 - Dokumentnr: 16344 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1955 - Dokumentnr: 7548 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1956 - Dokumentnr: 1481 - Erklæring/avtale
VEDR BETINGELSER VEDR KOMMUNAL OVERTAKELSE AV VEG 3431
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1956 - Dokumentnr: 9821 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1956 - Dokumentnr: 14822 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1958 - Dokumentnr: 10269 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:661
BEST OM VEG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1959 - Dokumentnr: 11348 - Erklæring/avtale
BEST OM KLOAKKLEDNING FOR BNR 336
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1960 - Dokumentnr: 14306 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1962 - Dokumentnr: 9825 - Erklæring/avtale
VEDR FRAF AV KRAV FOR ULEMPER M.V. V/DRIFT AV MASKIN AS PAY & BRINCH
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1962 - Dokumentnr: 12832 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1963 - Dokumentnr: 13179 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1964 - Dokumentnr: 10081 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1965 - Dokumentnr: 14900 - Erklæring/avtale
VEDR TILL TIL INNREDNING AV MIDLERT BILVERKSTED I UTHUS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1965 - Dokumentnr: 17133 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1966 - Dokumentnr: 10260 - Erklæring/avtale
VEDR TILL TIL Å BEBYGGE D.E.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1966 - Dokumentnr: 10918 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1966 - Dokumentnr: 17140 - Erklæring/avtale
VEDR MIDLERT UNNTAK FRA BYGGEFORSKRIFTENE VEDR GARASJE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1977 - Dokumentnr: 6269 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1978 - Dokumentnr: 18208 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1987 - Dokumentnr: 20777 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV VISSE VILKÅR VEDR
UTSKILLELSE/BEBYGGELSE M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18401 - Erklæring/avtale
Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hoved-ledninger for vann- og avløp med kummer på d.e samt fri adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18403 - Erklæring/avtale
Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hoved-ledninger for vann og avløp med kummer på d.e. samt fri adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18405 - Erklæring/avtale
Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hoved-ledninger for vann- og avløp med kummer på d.e. samt fri adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18406 - Erklæring/avtale
Oslo kommune giss rett til å legge og ha liggende hoved-ledninger for vann- og avløp med kummer på d.e. samt fri adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1992 - Dokumentnr: 2782 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
FLERE BESTEMELSER.
Bestemmelse om gjerdeplikt
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Avsnitt 1 t.o.m. 4 slettet.

13.03.1998 - Dokumentnr: 14318 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2000 - Dokumentnr: 69424 - Erklæring/avtale
Nettstasjon nr. 1843
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2001 - Dokumentnr: 4873 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1343
Rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2001 - Dokumentnr: 4873 - Erklæring/avtale
Bruk av nød. grunn for rep. og vedlikehold
av vaskehall
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og
bygn.etat
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208612 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13830056
Allmennheten skal ha adkomstrett over arealer avmerket som gatetun G3
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208641 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208662 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13830057
Allmennheten skal ha adkomstrett over arealer avmerket som gatetun G4
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208679 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13830060
Allmennheten skla ha adkomstrett over arealet avmerket som felt C1 og C2
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1170127 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:661
Oslo Kommune v/Vann- og avløpsetaten får rett til å benytte ledningene

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2018 - Dokumentnr: 634950 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7

11.04.2018 - Dokumentnr: 634973 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1396
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1397
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

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
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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 805,-
Grunnpakke Leilighet og kostnad for utsatt betaling kr. 10 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 11 350,-

Samlet skal selger betale kr. 140 405,- 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 6. mars 2026

Megler
Anders J. Andersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99317361

Megler 2
Sander Ringmann, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95426789

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Midtveien 53

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.)	**4 min**
699 elever, 40 klasser	0.3 km
Linderud skole (1-10 kl.)	**10 min**
391 elever, 29 klasser	0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.)	**20 min**
606 elever, 46 klasser	1.7 km
Årvoll skole (1-10 kl.)	**20 min**
818 elever, 40 klasser	1.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	**5 min**
380 elever, 13 klasser	2.8 km
Bjerke videregående skole	**12 min**
464 elever	0.9 km
Kuben videregående skole	**16 min**

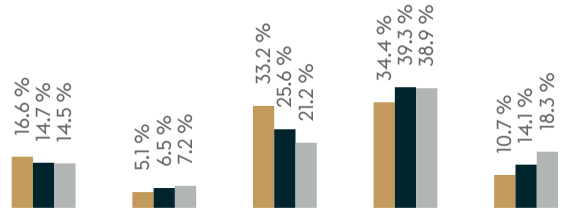
Offentlig transport

Vollebekkveien	**3 min**
Linje 58	0.2 km
Vollebekk	**5 min**
Linje 4, 5	0.4 km
Alna stasjon	**12 min**
Linje L1	1 km
Sinsenkrysset	**5 min**
Linje 12, 17	3.5 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	8.8 km

Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år)	**6 min**
144 barn	0.4 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år)	**8 min**
59 barn	0.6 km
Lunden barnehage (0-5 år)	**8 min**
40 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollebekk	3 064	1 448
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Vollebekkveien skole	5 min
Sverre refstads plass	5 min
PDL Center Oslo (Økern)	14 min
Feel24 Økern Brobekk	15 min

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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

KVADRAT TAKST AS

Midtveien 53, 0598 OSLO

OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 1402

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26075 **Referansenummer:** QZ4712

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

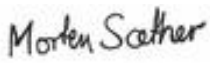
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

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

3-roms leilighet i 2. etasje med to balkonger.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og fremstår som godt vedlikeholdt.
3-stavs parkett på gulv og ellers malte flater.

Balansert ventilasjon.
Varmtvann og oppvarming via fjernvarme.

Åpen kjøkkenløsning i stue med Sigdal innredning fra byggeårene.
Glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med god standard fra byggeårene.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Stue/kjøkken har utgang til balkong.
Ett soverom har utgang til balkong.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.
Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

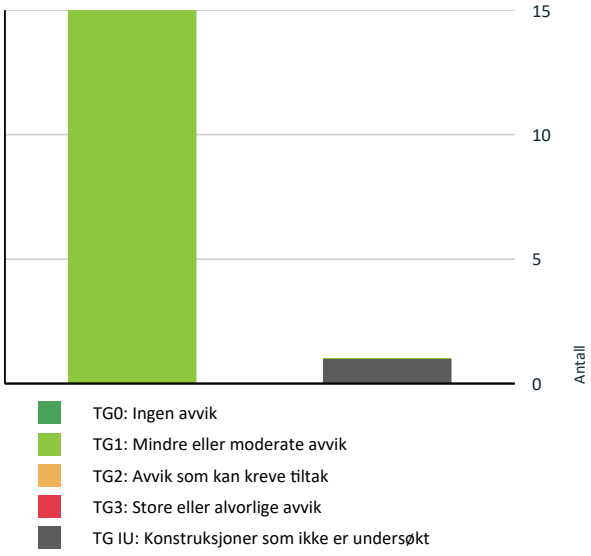
3-roms leilighet i 2. etasje med balkonger:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

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.

3-roms leilighet i 2. etasje med balkonger:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE MED BALKONGER:



Byggeår
2019

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer og garasjekjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene (2018).

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Balkongdører med trerammer og isolerglass fra byggeårene (2018).

–

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeårene.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassebord i impregnert trevirke på betongdekke.
Rekkverk i aluminium med glassfelter. Rekkverkshøyde målt til ca. 124 cm.

Tilstandsrapport

Det er montert screens på siden.

–

Utgang fra ett soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassebord i impregnert trevirke på betongdekke.
Rekkverk i aluminium med glassfelter. Rekkverkshøyde målt til ca. 125 cm.

–

Lysarmatur og stikkontakter er montert på begge.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med belegg/linoleum.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg til alle etasjer.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Utfyllende vegger i trekonstruksjon.
Yttervegger forblendet med teglstein.

Flate takkonstruksjoner i armert betong, antas tekket med papp/shingel.

–

Bygningen stod ferdig i 2019 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke 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.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

–

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv:
3-stavs parkett.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.
Innerdør med glass mellom entrè/gang og stue/kjøkken.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i entrè/gang og i omkledningsrom/bod.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med adkomst fra entré/gang:

Tilstandsrapport

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromsboks) fra byggeårene.

–

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommets oppbygning.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Aluminiumsplater i himling med downlights.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt vannbåren gulvvarme.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 38 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt plastsluk i dusjsone.

–

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.
Dette er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter.
Servant nedfelt i laminat benkeplate.
Innfelt speil med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett, drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Nedsenket dusjhjørne med svingdører, sluk, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

Rør i rør opplegg.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg over klosett.

–

På befaring ble det påvist en liten skade i servant og på servantskap (front).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventilasjon i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromsbokser da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue med Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeårene.

Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksventil på vegg, tilknyttet balansert den balanserte ventilasjonen.
I tillegg er det kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør-opplegg med fordelerskap på bad.
Drenering til rom med sluk.
–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk.
Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Varmesentral

Radiator i stue/kjøkken tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg/fjernvarme.
Vannbåren gulvvarme på bad.

–

Det er montert panelovn (elektrisk) på ett soverom.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
Automatsikringer.
63 Amp hovedbryter og 8 fordelingskurser.

Strømmålere i felles tavle.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Fra byggeår

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Byggeår

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



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

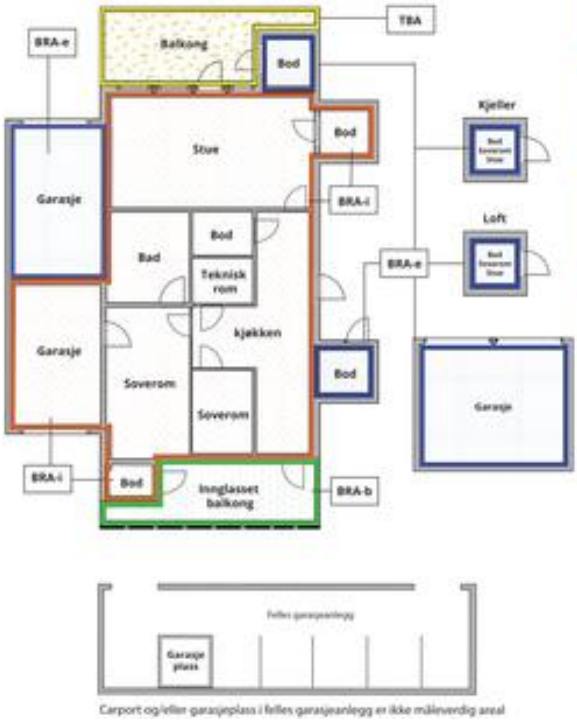
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 2. etasje med balkonger:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	60			60	14
Kjeller(fellesareal)		5		5	
SUM	**60**	**5**			**14**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, bod/omkledningsrom, stue/kjøkken		
Kjeller(fellesareal)		Bod	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, bod/omkledningsrom, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue/kjøkken til balkong med gulvareal på ca. 10 m² (TBA).
Utgang fra ett soverom til balkong med gulvareal på ca. 3,7 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 5 m².

Bod er merket med nr. 104.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Leiligheten er målt til 60,4 m².

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Lars Helle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	1402	0	0	5445 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Midtveien 53

Hjemmelshaver
Bekketrappa Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2018/BEKKETRAPPA BORETTSLAG	920666914	2018	OBOS - 02333	Lars Helle og Hilde Torgersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
14	1 780 000	22 885	*31.12.2025*	2 625 743	*25.02.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gjennomgående 3-roms leilighet med balkonger, beliggende i bygningens 2.etasje.
Boligen er beliggende på Risløkka, bydel Bjerke i Oslo.
Veletablert boligområde, med kort avstand til skole, barnehager, matbutikker og offentlig kommunikasjon.
Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av småhusbebyggelse.
Eiendommen ligger i nær tilknytning til Økern senter, som byr på flere butikker og servicetilbud.
Nærhet til større handlesentre som Linderud og Storo med et bredt spekter av forretninger og servicetilbud.
Kort vei til Lillomarka med flotte turløyper, sommer som vinter.
Området omkring Økern er under utvikling, et satsningsområde som sies å skal bli et av Oslos beste steder med opplevelser, hotell, kultur, boliger, restauranter etc.

Om tomten

Felles eiet tomt på 5 445 m².
Tomten er pent og parkmessig opparbeidet med betongheller, belegningsstein, beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, plass nr: 24
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 17 693,75,-
Herav:
A-konto oppvarming 168,00
Lån nr: 9820778597; IN lån 1 - Akonto renter 10 492,81
Lån nr: 9820778597; IN lån 1 - Akonto avdrag 2 649,53
Garasje 330,00
Felleskostnader 4 053,42

Borettslagets hjemmesider: https://vibbo.no/bekketrappa/om

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker samt noe trehus.
Bygning oppført og ferdigstilt i 2019 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 127 andelsboliger.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 2019.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Borettslaget har lagt til rette for at andelseier(e) kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7141235	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	04.03.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	04.03.2026	Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	27.02.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	27.02.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	27.02.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller 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 med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lars Helle	9578-5997-4-2967557	2026-02-25 15:41:15
Hilde Torgersen	9578-5998-4-992020	2026-02-26 10:58:35

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
25. feb. 2026

Oppdragsnummer
29-0054/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Midtveien 53, 0598 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Lars Helle, Hilde Torgersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. februar 2022

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: 7141235
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Nei

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.?

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Det er en uavklart situasjon rundt det såkalte plattformsystemet i fellesgarasjen, der styret i borettslaget har hentet inn juridisk og teknisk kompetanse i forbindels emed en mulig reklamasjonssak. Det er ikke konkludert i denne saken, men beboerne skal få en orientering på en ekstraordinær generalforsamling 24. mars 2026.

---

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: 29-0054/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hilde Torgersen	**2026-02-26**	**Lars Helle**	**2026-02-25**

Identifikasjon

Hilde Torgersen

Identifikasjon

Lars Helle

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Anders Andersen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: anders.andersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0054/26 . Vår ref.: 0722-1-2018 Dato: 25.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bekketrappa Borettslag
Organisasjonsnr:	920666914
Andelseier:	Helle, Lars
Medeier:	Torgersen, Hilde
Leilighetsnummer:	2018
Adresse:	Midtveien 53, 0598 OSLO
Andelsnummer:	14
Gnr.	123
Bnr.	1402

Borettsinnskudd: Kr. 1 780 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7141235.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike garasjeplassene.
Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Garasjeplass nr. 69, 79 og 7S inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser, og det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av disse.
Bod følger leiligheten. Styret er ansvarlig for nøkkelbrikkebestilling. Send mail til bekketrappa@styrerommet.no med informasjon om antall, brikkenummer og leverings- og fakturaadresse. IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.03 og 30.09. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i Viscenario. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til styret som legger disse inn i Viscenario. Skader som er påført fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon.Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i portalen Viscenario slik at ny eier får

tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på https://product.viscenario.com/users/login. Se Instruksjonsfilm: https://youtu.be/a4dDFAIrsFg

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207785970
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	247 960 787,00
Innfrielsesdato:	30.07.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 17 693,75,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto oppvarming	168,00	
Lån nr: 9820778597; IN lån 1 - Akonto renter	10 492,81	
Lån nr: 9820778597; IN lån 1 - Akonto avdrag	2 649,53	
Garasje	330,00	
Felleskostnader	4 053,42	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	418,-
Fradragsberettigede kostnader:	135 509,-
Annen formue:	22 885,-
Gjeld:	2 631 317,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207785970
Restsaldo:	2 625 742,67
Kapitalkostnader:	12 819,55
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 625 742,67,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon: 22 99 18 52.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Markus Holt Havardsgard, e-post: bekketrappa@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 722
BEKKETRAPPA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BEKKETRAPPA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Thon Hotel Linne, Statsraad Mathiesens vei 12, 0598 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter
8. Endring av Husordensregler
9. Utvidelse av kameraovervåkning
10. Tak på pergolaer
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BEKKETRAPPA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Olav Johnny Olsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0722 Bekketrappa Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024722.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Enstemmig styrevedtak.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350000.

Styrets innstilling

Honoraret ønskes økt av følgende årsaker:

1. Honoraret har ikke blitt justert i tråd med konsumprisindeksen
2.

Arbeidsbelastningen har vært, og er betydelig mer enn det styret anser som naturlig som følge av de tunge og krevende sakene

3. Honorering bør være av en størrelse som bidrar til motivasjon til å arbeide i styret slik at styremedlemmene opplever at innsatsen verdsettes. Erfaringene fra arbeidet med å finne kanditater til styret har vist at det er nødvendig å heve honoraret til et nivå som oppleves mer motiverende.
4. Innleie av styreleder vil alene ha en kostnad over det totale honoraret i dag. Konsekvensene av innleie vil være at resten av styret må ta på seg betydelig mer arbeid for at det skal fungere med ekstern styreleder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350000

Sak 7

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har erfart at man mangler sanksjonsmuligheter i tilfeller hvor beboere får pålegg fra styret om etterlevelse vedtekter og husordensregler og ser behov for å kunne utstede bøter i slike tilfeller.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet tilslutte seg ønsket om fullmakt til å utstede bøter til beboere som ikke følger opp styrets pålegg om å etterleve borettslagets vedtekter eller husordensregler.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tilslutter seg styrets anmodning om å kunne gi bøter til beboere på kroner 1000 i tilfeller hvor beboere som har bryter husordensregler eller vedtekter ikke retter opp i dette etter pålegg fra styret.

Sak 8

Endring av Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til endring av Husordensregler

§3 Bruk av balkongene

Dagens ordlyd:

Balkonger/terrasser skal ikke brukes til oppbevaring /lagerplass av materiell som ikke naturlig tilhører møblement og utstyr for balkong/terrasse. Balkong/terrasse skal kunne brukes som rømningsvei ved brann.

Endres til:

Balkonger/terrasser skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som ikke naturlig tilhører møblement eller utstyr for uteplassen. Balkong/terrasse må holdes ryddig og være tilgjengelig som rømningsvei.

Tillegg til dagens innhold:

Markiser og levegger skal følge de godkjente fargevalgene og størrelsene som ble gitt ved innflytning. Midlertidige løsninger krever styrets godkjenning og må være forsvarlig sikret og ikke til sjenanse for naboer. Midlertidighet beregnes som kortere periode/sesong og skal defineres ved innsend søknad.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr fra balkongen, da dette kan tiltrekke skadedyr og føre til tilgrising av fasaden og fellesarealer.

§4 Parkering
Dagens ordlyd:

§4 Parkering

Endres til:

Endres til §4 Parkering og garasje.

Dagens ordlyd:

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i borettslagets garasjekjeller. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Endres til:

Parkering skal kun skje på anviste plasser i borettslagets. Parkeringsplassen skal ikke brukes til lagring av andre gjenstander enn kjøretøy, med mindre styret har gitt særskilt tillatelse (eksempelvis hjelpemidler grunnet funksjonsnedsettelse). Det er ikke tillatt og utføre reparasjoner eller liknende som kan medføre skade på fellesarealer eller er til sjenanse for andre. De som disponerer garasjeplass, plikter å følge gjeldende bestemmelser vedtatt av styret (eget reglement), inkludert regler for brannsikkerhet, lading av elbil og generell orden.

Felles garasjeanlegg skal holdes ryddig og ikke brukes til annet enn parkering. Feilparkering vil bøtelegges av parkeringsselskap uten unntak. Ulovlig parkering fører til borttauing.

§5 Dyrehold
Tillegg til dagens innhold:

Dyr skal ikke ferdes alene på borettslagets område uten følge av eier eller annen ansvarlig person.

Antall dyr: Borettslaget kan sette begrensninger på hvor mange dyr som tillates per boenhet. Styret kan vurdere dette individuelt.

Midlertidig dyrepass: Kortvarig dyrepass (f.eks. for besøkende) krever ikke godkjenning, men må skje i henhold til reglene for dyrehold. Midlertidig regnes som maks en måned.

§8 Fellesarealer
Tillegg til dagens innhold:

Borettslagets fellesarealer skal være tilgjengelige og trygge for alle beboere. Alle beboere plikter å bruke fellesarealene på en måte som ivaretar fellesskapet, brannsikkerheten og områdets estetiske standard.

Fellesarealer, inkludert oppganger, korridorer, kjellerarealer og garasjeanlegg, skal ikke brukes til oppbevaring, verkstedarbeid, bilreparasjoner eller annen aktivitet som kan være til hinder for fri ferdsel, utgjøre en brannfare eller være til sjenanse for andre.

Personlige eiendeler som sykler, barnevogner, sko og lignende skal ikke plasseres i oppganger eller andre fellesområder, med mindre det er oppmerkede plasser for dette. Gjenstander som etterlates i strid med reglene kan fjernes uten forvarsel.

Røyking er ikke tillatt i oppganger, heiser, garasjeanlegg eller andre innendørs fellesarealer.

Søppel skal kastes i avfallsstasjoner og ikke etterlates i ganger, trapper eller utenfor inngangspartier. Feilaktig avfallshåndtering kan medføre gebyr.

Styrets innstilling

Styret ser behov for å endringer i husordensreglene for å ivareta områder som mangler samt justere og presisere formuleringer i enkelte paragrafer.

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer vedtas.

Sak 9

Utvidelse av kameraovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kameraovervåkningen som ble etablert for en tid tilbake har vært nyttig som hjelpemiddel i forbindelse med innbrudd. Det er i dag garasje og trappenedløp i kjeller som er dekket og styret ser behov for også å dekke inngangspartier. Dagens opptak viser innbruddstyver som kommer ned trapp og forsvinner ut annen trapp, men forklarer ikke hvordan tyvene har kommet inn i bygningen. Det er da uklart om de som kommer inn har brikker, sniker seg inn når noen har gått ut eller inn eller om de ringer på og det er beboere som slipper dem inn.

Styrets innstilling

Styret ser det som hensiktsmessig å ha kameraovervåking på alle dører ut og inn av borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis myndighet til å utvide videoovervåkningen til å dekke inngangsdører.

Sak 10

Tak på pergolaer

Forslag fremmet av:
Johnny Knutsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslåes å gå til anskaffelse presenningstak over pergolaene.

Utføres med trinser og stålvaiere slik at dette blir enkelt å lettvint å håndtere.

Dette vil gjøre pergolaene mere brukervennlige.

Styrets innstilling
Styret har rådført seg med seilmaker og satt i bestilling tak som monteres permanent på pergolaer på blok A, B og C. Det er valgt fastmonterte tak for å unngå blafring og utfordringer med at takene tak ikke blir trukket inn og festet skikkelig etter bruk. Dette er basert på erfaringene fra bruk at terrassene gjennom flere år hvor det har vist seg at ikke alle beboere er ansvarlige og ordner opp etter seg.

Takene, som lages av lys grå seilduk tas ned i vinterhalvåret for å bevare dem lengst mulig.

Det er søkt om å bruke miljømidler fra Obos slik at dette ikke brukes av borettslagets midler.

Pergola på blokk D får ikke tak i første omgang fordi det antas at det kan være ønskelig å kunne sitte under en pergola uten tak.

Forslag til vedtak
Forslaget avvises fordi dette allerede er satt i bestilling.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Markus H Havardsgard

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Erik Søberg Myran
- Lotte Bratli

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emil Golinelli
- Olav Johnny Olsen
- Svein-Håkon Bttolfsen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Olav Johnny Olsen
- Torfinn Myhre

Vedlegg

1. Innstilling Bekketrappa Borettslag 2025.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Det anses som naturlig at styreleder representerer borettslaget i Obob generalforsamling og at styrets nestleder er varadelegat.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Markus H Havardsgard

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kjetil Rønningen Marstein

Styrets årsrapport

Årsrapport 2024

Styret i Bekketrappa borettslag består av styreleder, fire faste styremedlemmer og to varamedlemmer. Styreperiodene er to år hvor styremedlemmene har en forskyvning slik at to medlemmer står på valg hvert år mens to fortsettes inn i neste periode for å sikre kontinuitet og kompetanseoverføring.

Styret for 2024 består av:

Torfinn Myhre – styreleder

Markus Havardsgard – nestleder

Bjørn Erik Søberg Myran – styremedlem

Ina Due-Tønnesen – styremedlem

Lotte Brattli – varamedlem

Svein Håkon Bottolfsen - varamedlem

Styrets arbeid

Styret har fordelt ansvarsområder mellom medlemmene og fulgt opp framdriften i styremøtene hvor alle beslutninger har blitt tatt. Samarbeidet innad i styret og med varamedlemmene har vært konstruktivt og godt.

Administrasjon

I perioden januar til desember 2024 ble det avholdt totalt 17 styremøter med behandling av 217 saker.

Kommunikasjon

Gjennom beboermøter, kvartalsrapporter fra styrets arbeid og jevnlig publisering av informasjon via Vibbo har styret forsøkt å holde beboerne best mulig informert om det som skjer.

Den privateide Facebook-gruppen for borettslaget brukes også av mange beboere og det er nok tilfeller hvor saker som legges ut her hører hjemme på Vibbo.

Vedlikeholdsarbeid

Det har i 2024 også blitt gjennomført noen vedlikeholds- og oppgraderingsaktiviteter:

· Tiltak mot skadedyr: Etter rapporter om mus på balkonger ble eksternt firma engasjert og det ble montert beskyttelse på utsatte steder (i.e. musebørster mellom plater og vegg)

· OBOS-nøkkel ble innført og støttes nå på samtlige inngangsdører og dører mellom garasje og bodområder

· Automatiske døråpnere ble montert på dører mellom garasje, heiser og bodområder

· Brannvarslingsanlegget har blitt utbedret med endringer av kabling samt noe omprogrammering. Dette har blitt utført som reklamasjonsarbeid og dekket av leverandøren

· I ladeanlegget for elbiler har kabling blitt skiftet ut og forbedret for å gi bedre stabilitet. Dette ble utført som reklamasjonsarbeid uten kostnader for borettslaget

Leverandører og tjenestetilbud

· I 2024 ble gartneravtalen sagt opp og ny avtale ble tegnet med Akershusgartneren, som er samme firma som de øvrige borettslagene bruker

· Avtale på anlegget for lading av elbiler ble avsluttet med tidligere leverandør i 2024 og ny avtale ble tegnet med HAKO Elektro. Samtidig ble løsningen endret for å bli mer robust og gi økt fleksibilitet

· Styret begynte også gjennomgang av avtaler og har inn i 2025 satt i gang prosesser for å finne nye leverandører på følgende områder:

o Vaktmestertjenester og renhold

o Elektroinstallasjoner og kontroller

o Nødlys og brannvarslingsanlegg

Spesielle og uforutsette hendelser

· Skader på parkeringsanlegget: Det var to hendelser i 2024 hvor parkeringsanlegget ble påført skade som følge av uaktsomhet fra brukere. Disse tas fram i denne og andre sammenhenger, ikke for å henge ut de som har vært uheldige, men for å bevisstgjøre alle brukere av anlegget på viktigheten av å følge instruksjoner og retningslinjer:

o Første uhellet skjedde etter at en høy varebil med takstativ rygget inn på parkeringsplattform. Takstativet kom bak kablene og da bilen kjørte av plattformen dro den med seg kablene og anlegget ble påført skader.
Moral: Biler skal kjøre med fronten inn. Brukere har også ansvar for å påse at slike ting ikke skjer

o Det andre uhellet skjedde ved at en bil som kom inn og skulle parkere. I stedet for å gå ut av bilen og starte anlegget strakk sjåføren seg ut gjennom vinduet og holdt brikken mot sensoren. Det sjåføren da ikke oppdaget var at en annen brukte anlegget og var i ferd med å rygge av plattformen. Sjåføren i denne bilen signaliserte med bilhornet og sjåføren som hadde startet anlegget svingte sin bil inn for å bryte laserstrålen. Anlegget stoppet, men det hele resulterte i at panelet for anlegget ble knust. Det kunne gått mye verre
Moral: Å bruke et slikt anlegg er et ansvar. Reglene er klare om at man skal forsikre seg om at ingen bruker anlegget før man bruker brikken. Man skal gå ut av bilen og sjekke om det er andre som bruker anlegget før man starter

· Eksplosjonsartet smell og mistanke om setninger i C-blokka: Tidlig i 2024 var det et smell som ble oppfattet som en eksplosjon og politi, brann og ambulanse ble varslet. Etter søk ble det konkludert med at det ikke hadde vært en eksplosjon. Årsak til smellet ble ikke funnet. Humla borettslag hadde en tilsvarende opplevelse noen måneder senere. Heller ikke her ble årsak funnet.

o I oppgang 47 har det i etterkant blitt avdekket noen skjevheter som kan være setningsskader. Oslo Kommune har blitt forespurt i forbindelse med større gravearbeider for vannsystemet i området, men avviser at det har vært noen form for rystelser som følge av dette.

o Styret har dette under oppsyn i tilfelle det skulle bli mer bevegelse eller komme fram informasjon som kan forklare hendelsene og skjevhetene i 47

· Parkeringsplattformens kvalitet, driftskvalitet og leverandørens leveranser av drift var også i 2024 det mest krevende enkeltområdet. Dialog med Obos, Veidekke og Metrisk, sammen med advokat, ga resultater og Metrisk har gjennom 2024 iverksatt store utbedringer og lovnader om økt kvalitet. Styret har vært tilfreds med arbeid og oppfølging fra Metrisk, men stiller likevel spørsmål ved om et slikt anlegg er egnet i en parkeringsgarasje med de vannansamlinger og salt som er tilfelle i Bekketrappa. Metrisk har gått god for at anlegget skal tåle miljøet og har oppgitt forventet levealder på skinner og slitedeler til henholdsvis 10 og 5 år

· Vannansamlinger i garasjen var et stort problem vinteren 23/24. og styret engasjerte både advokat, SINTEF og annen fagekspertise for å vurdere prosjektering og rådgi styret i prosessen mot utbygger. SINTEFS

rapport påpeker brudd på TEK10 ved at garasjens forventede funksjon ikke er tilfredsstillende som følge av vannansamlinger. Veidekke har påberopt seg foreldelse av kravet, hvilket styret og advokaten bestrider. Videre har Veidekke engasjert Norconsult for å svare på SINTEFS rapport. Deres svar er lovet i mars 2025 og ikke tilgjengelig når denne årsrapporten skrives.

Beboeraktiviteter

Styret har hatt et ønske om aktiviteter og tilbud som bidrar til å gjøre Bekketrappa til et trivelig sted å bo med gode naborelasjoner og hygge for alle. I 2024 ble det noen slik tiltak:

· Vårdugnaden gjorde underverker for å få det til å skinne rundt borettslaget og blomstre på takterrassene. Det var god oppslutning, høyt engasjement og god stemning

· I samarbeid med Obos og de andre borettslagene ble det sommerfest til glede for både små og store

· Julegrantenningen ble også et fellesarrangement med Obos og naboene. Som året før ble det hornorkester, gang rundt juletreet, gløgg og hyggelig stemning mens barna fikk tur med hest og slede

· I kjelleren, i oppgang 43, ble det satt ut tredemølle. Etter noen utfordringer med klager og flytting av tredemøllen til bodområdet har tilbakemeldingene vært utelukkende positive. Planene om flere apparater vurderes

Økonomisk oversikt

Bekketrappa har en solid økonomi og styret forsøker å finne en god balanse hvor det avsettes tilstrekkelig buffer til å møte uforutsette kostnader.

Det budsjettert overskuddet for 2024 ble ikke oppnådd. Her er en oversikt over de mest vesentlige avvikene med forklaringer:

1. Konsulent og forvaltningstjenester hadde et avvik fra budsjett på 398’

Overskridelsene skyldes at styret så det som påkrevd å engasjere advokat og konsulenter i forbindelse med utfordringene med parkeringsanlegg og vannproblematikken i garasjen.

Samtidig med at advokat og konsulenter ble engasjert søkte styret om rettshjelpsforsikring, som ble innvilget. Forsikringen dekker inntil 400’, hvilket vil si at kostnadene i 2024 vil bli dekket i 2025, mens kostnader som påløper i 2025 må dekkes av borettslaget. Dette er da lagt inn i budsjett for 2025.

2. Drift og vedlikehold hadde et avvik fra budsjett på 501’

På dette området er det flere poster som ligger til grunn for overskridelsen:

a. Investering i dørautomatikk på dører i garasje og bodområdene

b. Oppgradering av låser for å støtte Obos-nøkkel

c. Elektrisk arbeid økte med flere hundre prosent etter endt reklamasjonsperiode

d. Brannsikring ble nesten dobbelt så høy som budsjettert

For å få best mulig kontroll på kostnadene arbeider styret med å fremforhandle nye avtaler på de viktigste områdene. Størst usikkerhet per mars 2025 knyttes til

· tvistesak knyttet til parkeringsanlegg og vannproblematikk hvor det er umulig å anslå kostnader da dette avhenger av forhandlinger og eventuell rettssak

· serviceavtale for parkeringsanlegg hvor Metrisk har stilt krav om flerdobling av pris for serviceavtale

Planer for 2025

Styret har i 2025 planer om oppgradering av videoovervåkningen. Dette er primært for å få dekket alle inngangspartiene. Som følge av at det har skjedd mye på dette området siden vår løsning ble installert vil mest sannsynlig hele anlegget bli oppgradert eller skiftet ut med anlegg med bedre kvalitet og funksjonalitet.

Til generalforsamlingen i Bekketrappa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BEKKETRAPPA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 666 914, KUNDENR. 722

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 651 132**	**2 594 107**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		21 404 202	18 246 816
Tilbakeføring av avskrivning	15	60 483	53 111
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-73 720
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 082 780	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-20 477 734	-18 166 483
Innsk. øremerk. bankkto		-4 240	-2 699
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-100 069**	**57 025**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 551 063**	**2 651 132**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 004 079	4 329 410
Kortsiktig gjeld	-453 016	-1 678 278
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 551 063**	**2 651 132**

BEKKETRAPPA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 666 914, KUNDENR. 722

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		16 166 453	13 072 596	16 367 648	16 367 648
Innkrevde felleskostnader	2	5 783 305	5 119 959	5 631 352	6 502 588
Ladeinntekter EL-bil		89 649	93 212	50 000	87 347
Andre inntekter	3	22 790	128 149	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 062 197**	**18 413 916**	**22 049 000**	**22 957 583**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 955	-36 351	-36 000	-37 080
Styrehonorar	5	-255 000	-255 000	-255 000	-262 650
Avskrivninger	15	-60 483	-53 111	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 875	-10 875	-20 000	-20 600
Forretningsførerhonorar		-170 020	-161 460	-171 200	-188 320
Konsulenthonorar	7	-458 676	-229 813	-60 000	-375 000
Kontingenter		-25 400	-25 400	-25 400	-26 200
Drift og vedlikehold	8	-1 428 876	-1 059 412	-927 000	-1 067 250
Forsikringer		-285 289	-275 733	-305 000	-366 000
Kommunale avgifter	9	-1 327 426	-1 200 334	-1 290 000	-1 627 350
Energi/fyring	10	-598 304	-589 280	-550 000	-760 500
TV-anlegg/bredbånd		-657 613	-632 206	-665 000	-685 000
Andre driftskostnader	11	-802 978	-768 250	-783 000	-831 602
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 116 895**	**-5 297 225**	**-5 087 600**	**-6 247 552**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**15 945 302**	**13 116 691**	**16 961 400**	**16 710 031**
Innbetalt andel fellesgjeld		20 477 734	18 166 483	0	0
DRIFTSRESULTAT		**36 423 036**	**31 283 174**	**16 961 400**	**16 710 031**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	64 952	36 569	0	0
Finanskostnader	13	-15 083 786	-13 072 927	-15 155 000	-15 112 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-15 018 834**	**-13 036 358**	**-15 155 000**	**-15 112 000**
ÅRSRESULTAT		**21 404 202**	**18 246 816**	**1 806 400**	**1 598 031**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		21 404 202	0		
Til annen egenkapital		0	18 246 816		

BEKKETRAPPA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 666 914, KUNDENR. 722

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	494 326 700	494 326 700
Tomt		127 973 300	127 973 300
Andre varige driftsmidler	15	236 258	296 741
Miljøbankkonto, øremerket		143 113	111 810
SUM ANLEGGSMIDLER		**622 679 372**	**622 708 552**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		33 228	54 138
Forskuddsbetalte kostnader		852 449	755 642
Andre kortsiktige fordringer	16	84 447	236 309
Energiavregning	17	148 422	0
Driftskonto OBOS-banken		471 240	1 919 992
Sparekonto OBOS-banken		1 414 293	1 363 329
SUM OMLØPSMIDLER		**3 004 079**	**4 329 410**
SUM EIENDELER		**625 683 451**	**627 037 962**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 127 * 5 000		635 000	635 000
Opptjent egenkapital	18	108 246 843	86 842 641
SUM EGENKAPITAL		**108 881 843**	**87 477 641**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	267 293 003	288 853 517
Borettsinnskudd	20	248 920 000	248 920 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	135 588	108 525
SUM LANGSIKTIG GJELD		**516 348 591**	**537 882 042**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		374 873	286 245
Påløpte renter		78 143	1 329 518
Påløpte kostnader		0	7 500
Energiavregning	17	0	50 034
Annen kortsiktig gjeld		0	4 981
SUM KORTSIKTIG GJELD		**453 016**	**1 678 278**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**625 683 451**	**627 037 962**

Pantstillelse	22	622 300 000	622 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025
Styret i Bekketrappa Borettslag

Torfinn Myhre/s/	Ina Due-tønnessen/s/	Kjetil R. Marsteintredet/s/
Bjørn Erik Søberg Myran/s/	Markus Holt Havardsgard/s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 390 823
Garasjeleie	320 760
Eiendomsskatt	42 644
Kabel-TV	19 728
Parkeringsleie	10 450
Kapitalkostnader på IN-lån	16 107 858
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	58 595
Overført til kapitalkostnader	-16 166 453
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 784 405**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 783 305**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Telenor - Leie 2024	22 790
SUM ANDRE INNTEKTER	**22 790**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 955
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 955**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 255 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 210, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-222 175
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 065
Andre konsulenthonorarer	-214 336
SUM KONSULENTHONORAR	**-458 676**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-503 061
Drift/vedlikehold elektro	-122 868
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-218 201
Drift/vedlikehold heisanlegg	-205 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-135 389
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 189
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-152 098
Egenandel forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-7 757
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 428 876**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-42 698
Vann- og avløpsavgift	-825 553
Renovasjonsavgift	-459 175
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 327 426**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-307 755
Andre fyringskostnader	-290 549
SUM ENERGI / FYRING	**-598 304**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-8 200
Verktøy og redskaper	-6 000
Driftsmateriell	-4 832
Vaktmestertjenester	-247 895
Renhold ved firmaer	-287 780
Snørydding	-129 331
Andre fremmede tjenester	-25 446
Kontor- og datarekvisita	-6 789
Trykksaker	-3 678
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 533
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 210
Andre kontorkostnader	-57 083
Porto	-100
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 156
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 251
Velferdskostnader	-8 094
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-802 978**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 594
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 532
Andre renteinntekter	826
SUM FINANSINNTEKTER	**64 952**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-15 083 673
Renter på leverandørgjeld	-113
SUM FINANSKOSTNADER	**-15 083 786**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2019	494 326 700
SUM BYGNINGER	**494 326 700**

Tomten ble fusjonert inn i 2018.
Gnr.123/bnr.1402
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Diverse installasjoner		
Tilgang 2022	126 353	
Avskrevet tidligere	-21 059	
Avskrevet i år	-15 794	
		89 500
Hagemøbler		
Tilgang 2021	42 554	
Avskrevet tidligere	-15 958	
Avskrevet i år	-5 319	
		21 277
Hagemøbler		
Tilgang 2020	197 007	
Avskrevet tidligere	-98 504	
Avskrevet i år	-24 626	
		73 878
Lekeapparat		
Tilgang 2023	73 720	
Avskrevet tidligere	-7 372	
Avskrevet i år	-14 744	
		51 604
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**236 258**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-60 483**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning IN-lån	71 813
Ladeinntekter El-bil desember	12 634
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**84 447**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 194 316
SUM INNTEKTER	**-1 194 316**

KOSTNADER

Techem	139 066
Fjernvarme	1 203 671
SUM KOSTNADER	**1 342 738**

SUM ENERGIAVREGNING	**148 422**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 666 273
Egenkapital fra IN tidligere år	84 526 483
Egenkapital fra IN 2024	20 477 734
Reduksjon EK fra IN	-423 647
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**108 246 843**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-373 380 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 082 780	
Nedbetalt tidligere, IN	84 526 483	
Nedbetalt i år, IN	20 477 734	
		-267 293 003
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-267 293 003**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd 2018	-114 574 488
Borettsinnskudd 2019	-134 345 512
SUM BORETTSINNSKUDD	**-248 920 000**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-135 588
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-135 588**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	248 920 000
Pantelån	267 293 003
Beregnede IN-forpliktelser	104 580 570
TOTALT	**620 793 573**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	494 326 700
Tomt	127 973 300
TOTALT	**622 300 000**

0722 Bekketrappa Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Markus H Havardsgard	Adresse: Midtveien 47 E-postadresse:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ina Due-Tønnessen	Adresse: Midtveien 47 E-postadresse:
Navn: Kjetil Rønningen Marstein	Adresse: Midtveien 51 E-postadresse:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Bjørn Erik Søberg Myran	Adresse: Midtveien 49 E-postadresse:
Navn: Lotte Bratli	Adresse: Midtveien 47 E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Emil Golinelli	Adresse: Midtveien 49 E-postadresse:
2. Navn: Svein-Håkon Bottolfsen	Adresse: Midtveien 53 E-postadresse:
3. Navn:……..	Adresse……... E-postadresse……...
4. Navn:……..	Adresse……... E-postadresse……...

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn Markus H Havardsgard	Adresse: Midtveien 47

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn Kjetil Rønningen Marstein	Adresse: Midtveien 51

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Olav Johnny Olsen	Adresse: Midtveien 41 E-postadresse: olav.olsen@frognerbk.no
Navn: Torfinn Myhre	Adresse: Midtveien 43 E-postadresse: torfinnmyhre@gmail.com
Navn:	Adresse: E-postadresse:

F. Andre utvalg

Navn:……..	Adresse……...
Navn:……..	Adresse……...

Navn:…….. Adresse……...

Dato: 27/3-2025
I valgkomiteen for Bekketrappa Borettslag

Olav J Olsen *Axel Magnus Maurer*

…….. ……..

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 722 **Selskapsnavn:** BEKKETRAPPA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BEKKETRAPPA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 920666914
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Thon Hotel Linne, Statsraad Mathiesens vei 12, 0598 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Olav Johnny Olsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. Protokollvitne Kristoffer Johansen

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Enstemmig styrevedtak.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350000.

Styrets innstilling
Honoraret ønskes økt av følgende årsaker:

1. Honoraret har ikke blitt justert i tråd med konsumprisindeksen
2. Arbeidsbelastningen har vært, og er betydelig mer enn det styret anser som naturlig som følge av de tunge og krevende sakene
3. Honorering bør være av en størrelse som bidrar til motivasjon til å arbeide i styret slik at styremedlemmene opplever at innsatsen verdsettes. Erfaringene fra arbeidet med å finne kanditater til styret har vist at det er nødvendig å heve honoraret til et nivå som oppleves mer motiverende.
4. Innleie av styreleder vil alene ha en kostnad over det totale honoraret i dag. Konsekvensene av innleie vil være at resten av styret må ta på seg betydelig mer arbeid for at det skal fungere med ekstern styreleder.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 350000

✓ **Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall**

7. Endring av vedtekter

Styret har erfart at man mangler sanksjonsmuligheter i tilfeller hvor beboere får pålegg fra styret om etterlevelse vedtekter og husordensregler og ser behov for å kunne utstede bøter i slike tilfeller.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet tilslutte seg ønsket om fullmakt til å utstede gebyr til beboere som ikke følger opp styrets pålegg om å etterleve borettslagets vedtekter eller husordensregler.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tilslutter seg styrets anmodning om å kunne gi gebyr til beboere på kroner 1000 i tilfeller hvor beboere som har bryter husordensregler eller vedtekter ikke retter opp i dette etter pålegg fra styret.

✓ **Vedtatt. Vedtatt mot 9 stemmer mot.**

8. Endring av Husordensregler

Forslag til endring av Husordensregler

§3 Bruk av balkongene

Dagens ordlyd:

Balkonger/terrasser skal ikke brukes til oppbevaring /lagerplass av materiell som ikke naturlig tilhører møblement og utstyr for balkong/terrasse. Balkong/terrasse skal kunne brukes som rømningsvei ved brann.

Endres til:

Balkonger/terrasser skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som ikke naturlig tilhører møblement eller utstyr for uteplassen. Balkong/terrasse må holdes ryddig og være tilgjengelig som rømningsvei.

Tillegg til dagens innhold:

Markiser og levegger skal følge de godkjente fargevalgene og størrelsene som ble gitt ved innflytning. Midlertidige løsninger krever styrets godkjenning og må være forsvarlig sikret og ikke til sjenanse for naboer. Midlertidighet beregnes som kortere periode/sesong og skal defineres ved innsend søknad.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr fra balkongen, da dette kan tiltrekke skadedyr og føre til tilgrising av fasaden og fellesarealer.

§4 Parkering

Dagens ordlyd:

§4 Parkering

Endres til:

Endres til §4 Parkering og garasje.

Dagens ordlyd:

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i borettslagets garasjekjeller. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Endres til:

Parkering skal kun skje på anviste plasser i borettslagets. Parkeringsplassen skal ikke brukes til lagring av andre gjenstander enn kjøretøy, med mindre styret har gitt særskilt tillatelse (eksempelvis hjelpemidler grunnet funksjonsnedsettelse). Det er ikke tillatt og utføre reparasjoner eller liknende som kan medføre skade på fellesarealer eller er til sjenanse for andre. De som disponerer garasjeplass, plikter å følge gjeldende bestemmelser vedtatt av styret (eget reglement), inkludert regler for brannsikkerhet, lading av elbil og generell orden.

Felles garasjeanlegg skal holdes ryddig og ikke brukes til annet enn parkering. Feilparkering vil bøtelegges av parkeringsselskap uten unntak. Ulovlig parkering fører til borttauing.

§5 Dyrehold

Tillegg til dagens innhold:

Dyr skal ikke ferdes alene på borettslagets område uten følge av eier eller annen ansvarlig person.

Antall dyr: Borettslaget kan sette begrensninger på hvor mange dyr som tillates per boenhet. Styret kan vurdere dette individuelt.

Midlertidig dyrepass: Kortvarig dyrepass (f.eks. for besøkende) krever ikke godkjenning, men må skje i henhold til reglene for dyrehold. Midlertidig regnes som maks en måned.

§8 Fellesarealer

Tillegg til dagens innhold:

Borettslagets fellesarealer skal være tilgjengelige og trygge for alle beboere. Alle beboere plikter å bruke fellesarealene på en måte som ivaretar fellesskapet, brannsikkerheten og områdets estetiske standard.

Fellesarealer, inkludert oppganger, korridorer, kjellerarealer og garasjeanlegg, skal ikke brukes til oppbevaring, verkstedarbeid, bilreparasjoner eller annen aktivitet som kan være til hinder for fri ferdsel, utgjøre en brannfare eller være til sjenanse for andre.

Personlige eiendeler som sykler, barnevogner, sko og lignende skal ikke plasseres i oppganger eller andre fellesområder, med mindre det er oppmerkede plasser for dette. Gjenstander som etterlates i strid med reglene kan fjernes uten forvarsel.

Røyking er ikke tillatt i oppganger, heiser, garasjeanlegg eller andre innendørs fellesarealer.

Søppel skal kastes i avfallsstasjoner og ikke etterlates i ganger, trapper eller utenfor inngangspartier. Feilaktig avfallshåndtering kan medføre gebyr.

Styrets innstilling

Styret ser behov for å endringer i husordensreglene for å ivareta områder som mangler samt justere og presisere formuleringer i enkelte paragrafer.

Forslag til vedtak:

Foreslåtte endringer vedtas.

Vedtatt. Det ble stemt over endring av hver enkel § i tekst ovenfor

§3 - vedtatt

✓ **§4 - vedtatt**

§5- vedtatt

§8- vedtatt

9. Utvidelse av kameraovervåkning

Kameraovervåkningen som ble etablert for en tid tilbake har vært nyttig som hjelpemiddel i forbindelse med innbrudd. Det er i dag garasje og trappenedløp i kjeller som er dekket og styret ser behov for også å dekke inngangspartier. Dagens opptak viser innbruddstyver som kommer ned trapp og forsvinner ut annen trapp, men forklarer ikke hvordan tyvene har kommet inn i bygningen. Det er da uklart om de som kommer inn har brikker, sniker seg inn når noen har gått ut eller inn eller om de ringer på og det er beboere som slipper dem inn.

Styrets innstilling

Styret ser det som hensiktsmessig å ha kameraovervåking på alle dører ut og inn av borettslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 15 stemmer mot 27 stemmer for 1 blank**

10. Tak på pergolaer

Det foreslåes å gå til anskaffelse presenningstak over pergolaene.

Utføres med trinser og stålvaiere slik at dette blir enkelt å lettvint å håndtere.

Dette vil gjøre pergolaene mere brukervennlige.

Styrets innstilling
Styret har rådført seg med seilmaker og satt i bestilling tak som monteres permanent på pergolaer på blok A og C. Det er valgt fastmonterte tak for å unngå blafring og utfordringer med at takene tak ikke blir trukket inn og festet skikkelig etter bruk. Dette er basert på erfaringene fra bruk at terrassene gjennom flere år hvor det har vist seg at ikke alle beboere er ansvarlige og ordner opp etter seg.

Takene, som lages av lys grå seilduk tas ned i vinterhalvåret for å bevare dem lengst mulig.

Det er søkt om å bruke miljømidler fra Obos slik at dette ikke brukes av borettslagets midler.

Pergola på blokk D får ikke tak i første omgang fordi det antas at det kan være ønskelig å kunne sitte under en pergola uten tak. Tak på pergola på blokk B vil skygge for morgensolen til enkelte balkonger og vil derfor ikke bli montert. Duk anskaffes slik at denne kan monteres senere dersom det skulle bli aktuelt. I motsatt fall blir det reserveduk.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget avvises fordi dette allerede er satt i bestilling.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Markus H Havardsgard

Følgende stilte til valg:
Markus H Havardsgard

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lotte Bratli
Bjørn Erik Søberg Myran

Følgende stilte til valg:
Lotte Bratli
Bjørn Erik Søberg Myran

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Svein-Håkon Bttolfsen
Emil Golinelli

Følgende stilte til valg:
Svein-Håkon Bttolfsen
Emil Golinelli

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Torfinn Myhre
Olav Johnny Olsen

Følgende stilte til valg:
Torfinn Myhre
Olav Johnny Olsen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Det anses som naturlig at styreleder representerer borettslaget i Obob generalforsamling og at styrets nestleder er varadelegat.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Markus H Havardsgard

Følgende stilte til valg:
Markus H Havardsgard

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjetil Rønningen Marstein

Følgende stilte til valg:
Kjetil Rønningen Marstein

Vedtekter

for Bekketrappa borettslag org nr 920 666 914

vedtatt i stiftelsesmøte 05.03.2018, endret på ekstraordinær generalforsamling 02.05.2019 og ordinær generalforsamling 14.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bekketrappa borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Fellesfunksjoner med andre boligselskaper
Borettslaget vil ha en del fellesfunksjoner med de andre boligselskapene på Vollebekk. Det legges opp til at kostnadene forbundet med drift og vedlikehold av disse fellesfunksjonene fordeles mellom eierne etter en brøk basert på antall boliger eller bebygget areal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, 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) Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Vedrørende fasader vises til husordensreglene.

(6) Andelseierne disponerer i fellesskap tre takterrasser, beliggende i hhv. blokk A, B og D. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å sikre at dør til fellesterrassen alltid er lukket slik at barn ikke kommer ut på terrassen uten følge av voksne.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg som ligger i byggets underetasje. Det er totalt 81 plasser i garasjekjelleren, hvorav 39 stk. på parkeringsflåte.

Andelseier plikter å følge parkeringsinstruksene som følger parkeringsflåten. Det er eiers ansvar dersom anlegget påføres skade som følge av at instruksen ikke blir fulgt.

Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(8) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han/hun eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(9) Noen av andelseierne til parkeringsplassene i garasjeanlegget har kjøpt ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring

av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet

er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler. Styret kan gi gebyr til beboere på kroner 1000 i tilfeller hvor beboere som bryter husordensregler eller vedtekter ikke retter opp i dette etter pålegg fra styret.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 BEKKETRAPPA BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 09.05.2022

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
101	70	69		022	
102	71			021	
103	50			011	
104	51			009	
105	52			010	
106	53			003	
1001	72	32S		023	
1002	73			024	
1003	74			026	
1004	75	33S		044	
1005	76			039	
1006	77			040	
1007	78	34S		047	
1008	79	35S		034	
1009	80	36S		068	
1010	81			067	
1011	82			064	
1012	83	37S		066	
1013	1	23S		079	
1014	2			077	
1015	3			078	
1016	4	60		098	
1017	5			099	
1018	6			112	
1019	7	61		114	
1020	8			094	
1021	9	62		113	
1022	54	26S		016	
1023	55			015	
1024	56			028	
1025	57	27S		014	
2001	84	73		027	
2002	85			002	
2003	86	39S		029	
2004	87	40S		045	
2005	88			041	
2006	89	41S		042	
2007	90	78		049	
2008	91	42S		033	
2009	92			048 + 128	
2010	93	43S		075	
2011	94			076	
2012	95			065	
2013	96	44S		060	
2014	10	63		074	
2015	11			084	
2016	12	70		085	

2017	13	25S		103	
2018	14	24S		104	
2019	15	57		115	
2020	16	56		116	
2021	17			100	
2022	18	55		117	
2023	58	28S		006	
2024	59			013	
2025	60			019	
2026	61	5S		012	
3001	97	45S		030	
3002	98			035	
3003	99	46S		036	
3004	100	47S		046	
3005	101	4S		053	
3006	102	75		050	
3007	103	48S		032	
3008	104			051 + 129	
3009	105	72		061	
3010	106			062	
3011	107			091	
3012	108	68		063	
3013	19	67		090	
3014	20	7S		080	
3015	21	10S		081	
3016	22	11S		105	
3017	23	12S		106	
3018	24	38S		118	
3019	25	49		119	
3020	26			101	
3021	27	53		120	
3022	62	29S		007	
3023	63			018	
3024	64			020	
3025	65	30S		017	
4001	109	1S		043	
4002	110			037	
4003	111	2S		038	
4004	112	3S		054	
4005	113	81		055	
4006	114	77		057	
4007	115	6S		031	
4008	116			052 + 131	
4009	117	18S		069	
4010	118			059	
4011	119			092	
4012	120	58		070	
4013	28	71		082	
4014	29			083	
4015	30	14S		086	
4016	31	15S		107	
4017	32	16S		108	
4018	33	17S		121	

4019	34	51		122	
4020	35			102	
4021	36	50		123	
4022	66	31S		005	
4023	67			008	
4024	68			001	
4025	69	66		025	
5001	121	80		056	
5002	122	8S		004	
5003	123			058 + 130	
5004	124	76		071	
5005	125			072	
5006	126			093	
5007	127	9S		073	
5008	37	74		087	
5009	38	79		088	
5010	39	52		089	
5011	40	19S		110	
5012	41	20S		111	
5013	42	21S		124	
5014	43	54		125	
5015	44			127	
5016	45	22S		126	
6001	46	13S		095	
6002	47			096	
6003	48	59		097	
6004	49	64 + 65		109	

HUSORDENSREGLER FOR

BEKKETRAPPA BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 29.03.2019. Endret på ordinær generalforsamling 09.05.22

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, samt sikre god husorden, sikkerhet og forsvarlig behandling av eiendommen.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Balkonger/terrasser skal ikke brukes til oppbevaring /lagerplass av materiell som ikke naturlig tilhører møblement og utstyr for balkong/terrasse. Balkong/terrasse skal kunne brukes som rømningsvei ved brann.

Det er ikke tillatt å riste gulvtepper/ryer, sengetøy over kanten på balkong.

Det tillates å ha ekstra hyggebelysning men denne må ikke være til sjenanse for andre.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i borettslagets garasjekjeller. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass, farlige gjenstander og gjenstander som er for store til avfallstårnene må beboerne selv frakte til riktig leveringssted. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Det er forbudt å oppbevare poser for husholdningsavfall/søppel på balkong/trasse og i fellesareal i oppgangene. Avfallsposer skal oppbevares inne i egen bolig inntil de kastes i avfallstårn. Dette p.g.a av fare for å tiltrekke skadedyr, som eks. rotter, mus og gir dårlig lukt i oppgangene

§ 8 Fellesarealer

På taket av hus A, B og D er det opparbeidet takterrasser. Alle beboere i borettslaget har rett til å bruke disse. Andelseierne plikter å bruke terrassene i henhold til regler som er slått opp ved inngangen til takterrassene. Styret har rett til å endre disse reglene hvis nødvendig.

Grilling er tillatt på plasser der det er anlagt metallplater for dette. Kun gass og elektriske griller er tillatt.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

Fargekoder er oppgitt i Viscenario. Solavskjerming og innsynsavskjerming er ikke en permanent løsning og krever ikke søknad om fasadeendring.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …….. søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

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

……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift:

……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

   ……

…..……., den ……../…… Styrets leder:

……..



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

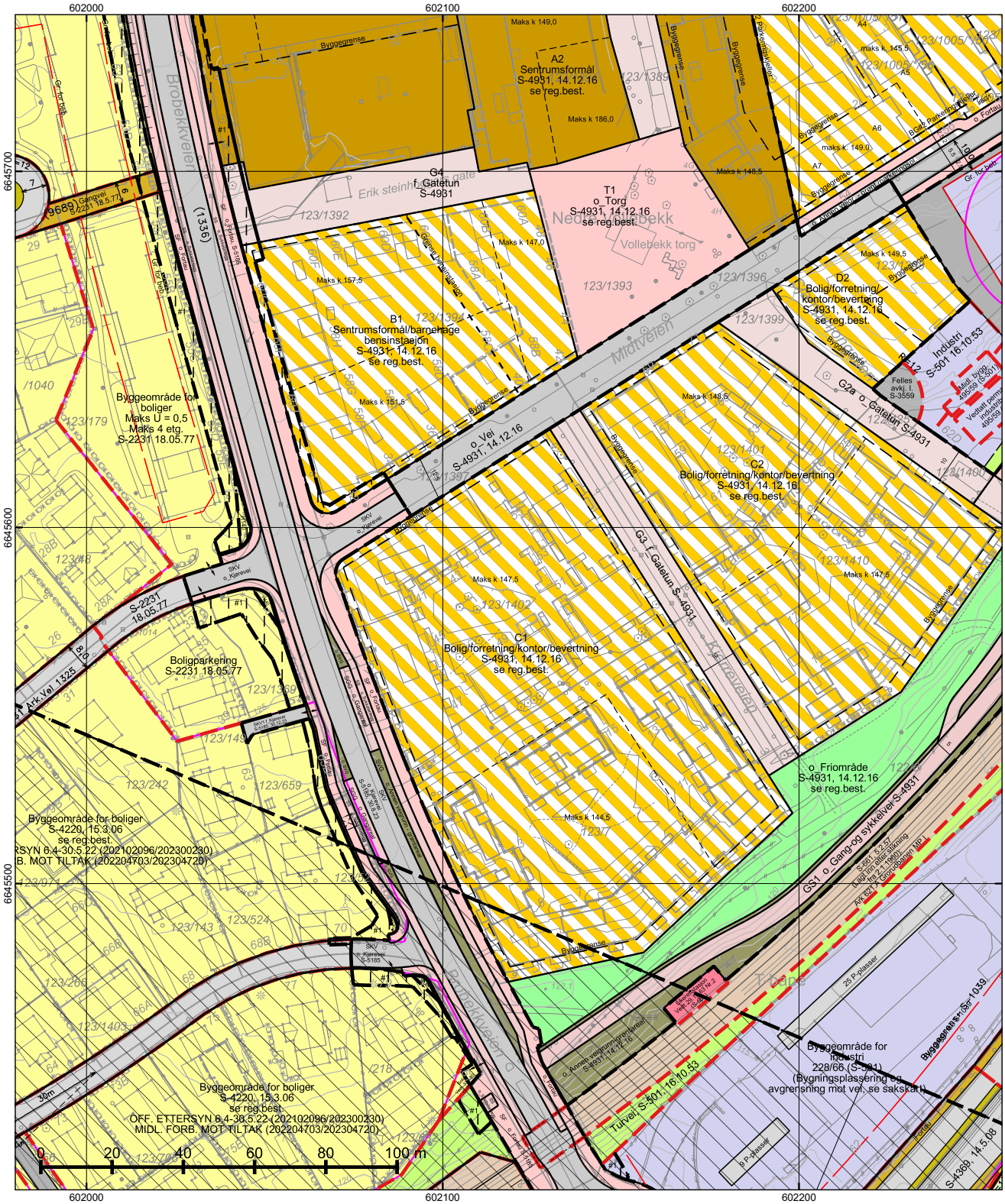
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151320/ 86524508
Adresse: Midtveien 55
Gnr/Bnr: 123/1402

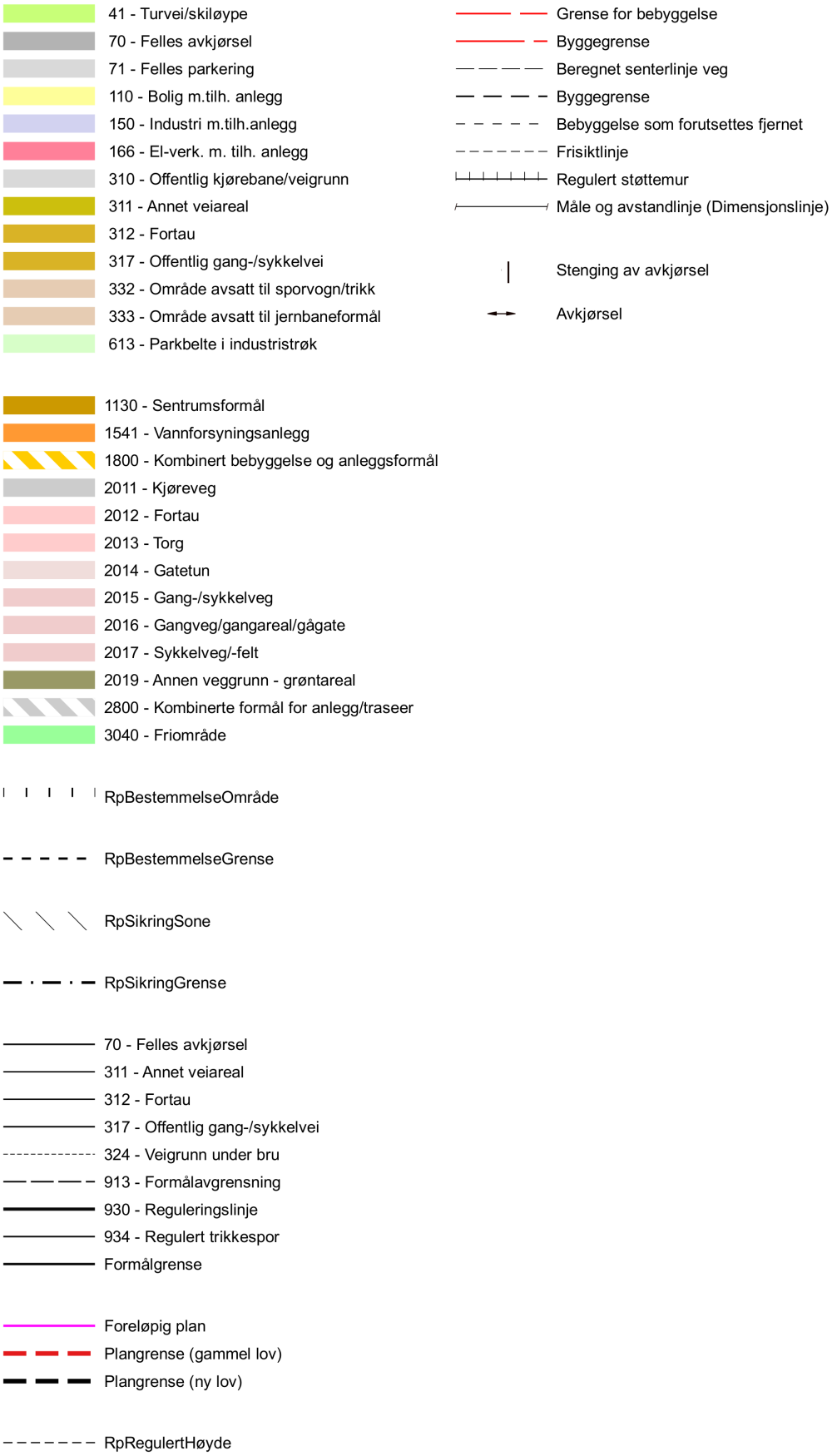
Deres ref.:
Kommentar:

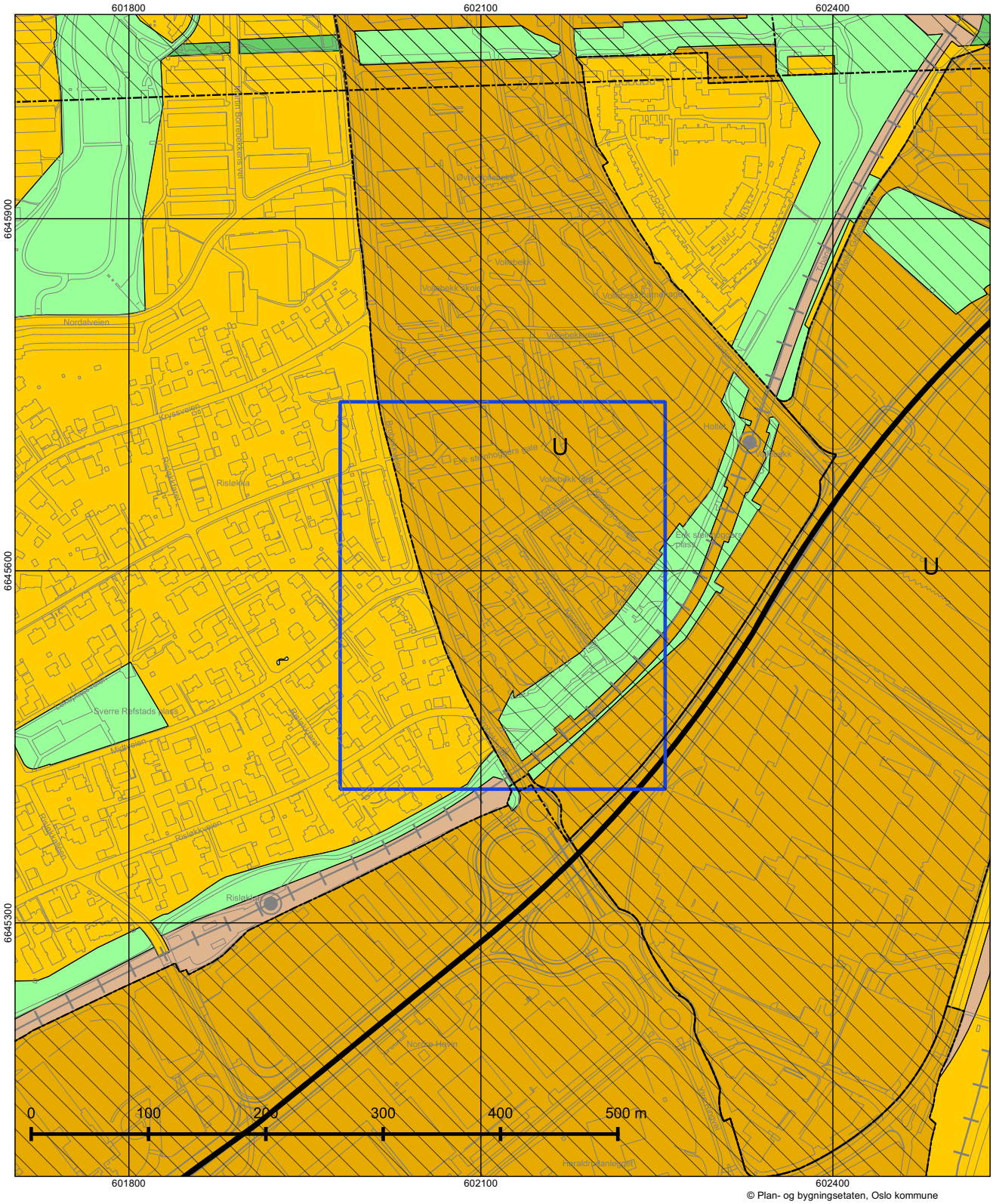
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


602000
602100
602200
6645700
6645600
6645500
A2
Sentrumsformål
S-4931, 14.12.16
se reg.best.
Maks k 149,0
Maks k 186,0
G4
f_Gatetun
S-4931
T1
o_Torg
S-4931, 14.12.16
se reg.best.
Maks k 148,5
Maks k 147,0
Maks k 157,5
B1
Sentrumsformål/barnehage
bensinstasjon
S-4931, 14.12.16
se reg.best.
Maks k 151,5
Byggeområde for
boliger
Maks U = 0,5
Maks 4 etg.
S-2231 18.05.77
o_Vei
S-4931, 14.12.16
Maks k 147,5
C1
Bolig/forretning/kontor/bevertning
S-4931, 14.12.16
se reg.best.
C2
Bolig/forretning/kontor/bevertning
S-4931, 14.12.16
se reg.best.
G3_Gatetun S-4931
D2
Bolig/forretning/
kontor/bevertning
S-4931, 14.12.16
se reg.best.
Maks k 149,5
Maks k 148,5
G2a_Gatetun S-4931
Maks k 147,6
Maks k 144,5
o_Friområde
S-4931, 14.12.16
se reg.best.
GS1 o_Gang-og sykkelvei S-4931
Boligparkering
S-2231 18.05.77
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for
Industri
228/66 (S-501)
(Bygningsplassering og
avgrensning mot vei, se sakskart)
Turvei S-501, 16.10.53
Midtveien
Erik steinhaugs gate
Vollebekk torg
Nedre Vollebekk
Broekkveien
Kirkeveien
Kirk.Vei 1325
(336)
(9689)
Gatevei
S-2231 18.05.77
Maks k 149,0
maks k. 145,5
maks k. 149,0
Maks k 147,6
Maks k 148,5
Maks k 149,5
Maks k 147,5
Maks k 144,5
Byggegrense
Gr. for bebyggelse
Gr. for parkeringsanlegg
Gr. for veg
Gr. for turveg
Gr. for gang-/sykkelveg
Gr. for annen veggrunn - grøntareal
Gr. for annen veggrunn - teknisk anlegg
Gr. for fortau
Gr. for kjørefelt
Gr. for kjørefelt for kollektivtrafikk
Gr. for kjørefelt for sykkel
Gr. for kjørefelt for gående
Gr. for kjørefelt for parkering
Gr. for kjørefelt for varelevering
Gr. for kjørefelt for annen veggrunn - grøntareal
Gr. for kjørefelt for annen veggrunn - teknisk anlegg
Gr. for kjørefelt for fortau
Gr. for kjørefelt for gang-/sykkelveg
Gr. for kjørefelt for turveg

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




601800
602100
602400
6645900
6645600
6645300
U
U
Nordalveien
Risløkka
Sverre Rafstads vei
Risløkkveien
Risløkka
Volbekkveien
Volbekk
Volbekk Hotell
Volbekk Kjøkkenhage
Volbekk Kjøkkenhage
Volbekk Hotell
Volbekk Hotell
Volbekk Hotell

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Oslo

A-LAB AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.09.2022
Jan Petter Seim	201704210 - 53 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Sundvor	

Adresse:	MIDTVEIEN 41 - 55	Eiendom:	123/1402/0/0
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS	Søker:	A-LAB AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Midtveien 41 - 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 3 boligblokker med underjordisk garasje, felt C1a, mottatt 14.09.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

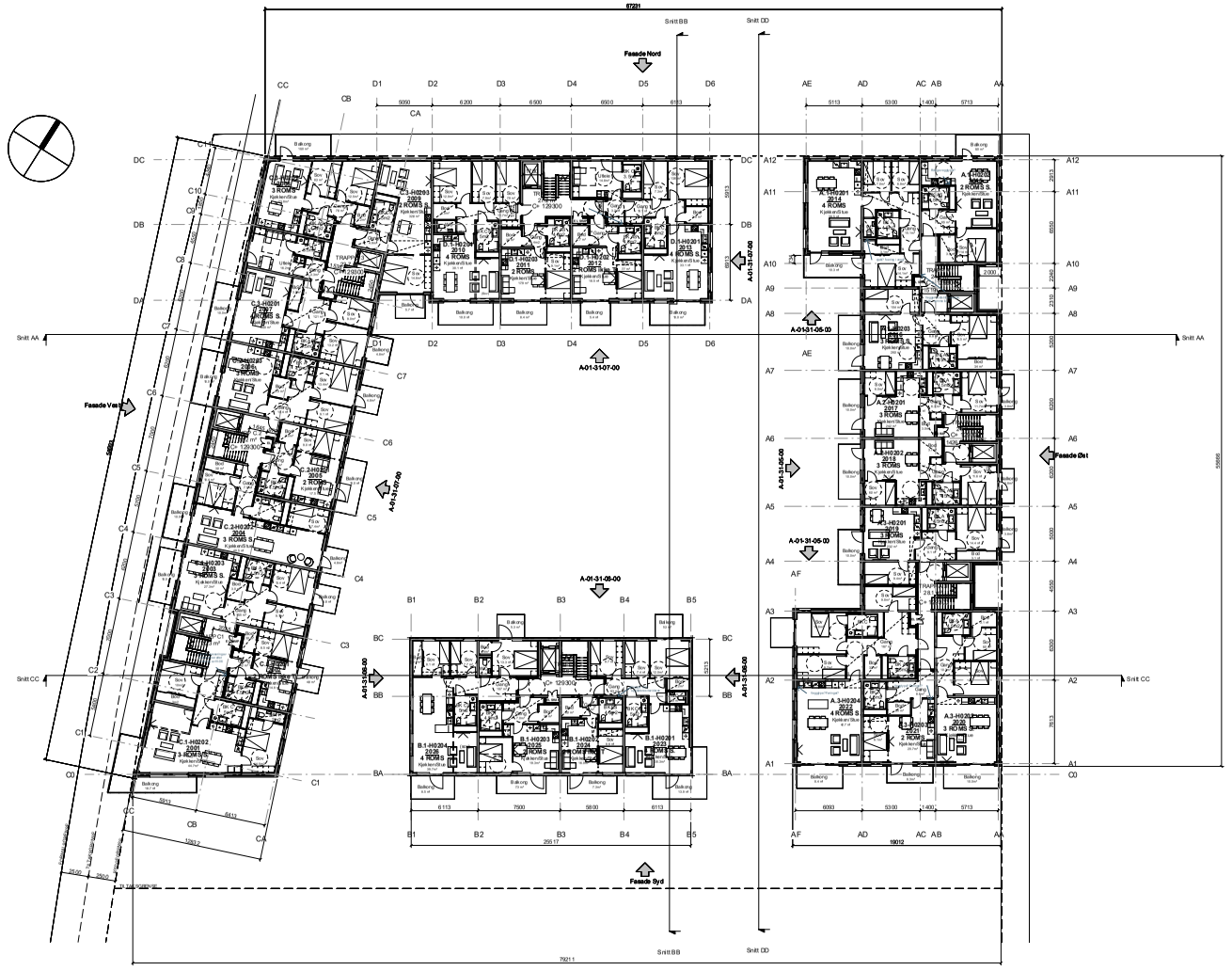
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201704210			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-02	10.03.2017	1/25
Avkjørselsplan	D01 A	01.03.2017	1/26
Avkjørselsplan 2	D02 A	01.03.2017	1/27
Takplan uteromsplan	A-01-11-TA-00	10.03.2017	1/39
Landskapsplan	L--10	08.06.2018	20/7

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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



Rev	Dato	Endring
A	08.06.2017	Oppdaterte planløsninger

Skala	Tegnings nr.	dato / egen / sidemann	Index
A1/1:200	A-01-11-02-00	10.03.2017 / SJBKT / SP	A

Innhold
Plan - 2. etasje

Prosjekt
Vollebekk C1a

Prosjekt nr.
50-16-1550

Tiltakshaver/Byggherre
OBOS Nye Hjem AS

Arkitekt:
A_LAB
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

RIB :
RIE :
RIV :

Innhold
Plan - 2. etasje

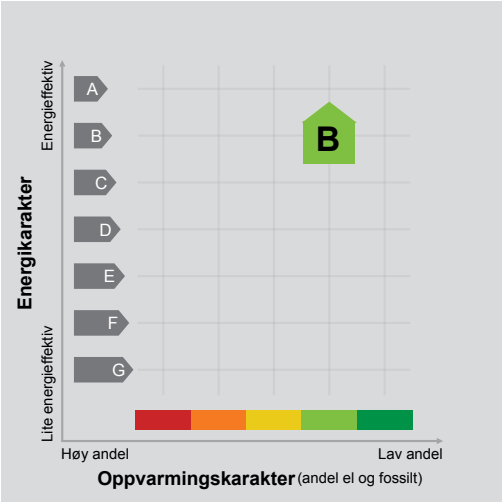
Tegn. Status
Rammesøknad

Vedlegg nr.
E-06

Skala	Tegnings nr	Index
A1/1:200	A-01-11-02-00	A

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BEKKETRAPPA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0598
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	1402
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300632416
Merkenummer	Energiattest-2025-220662
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	Student



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

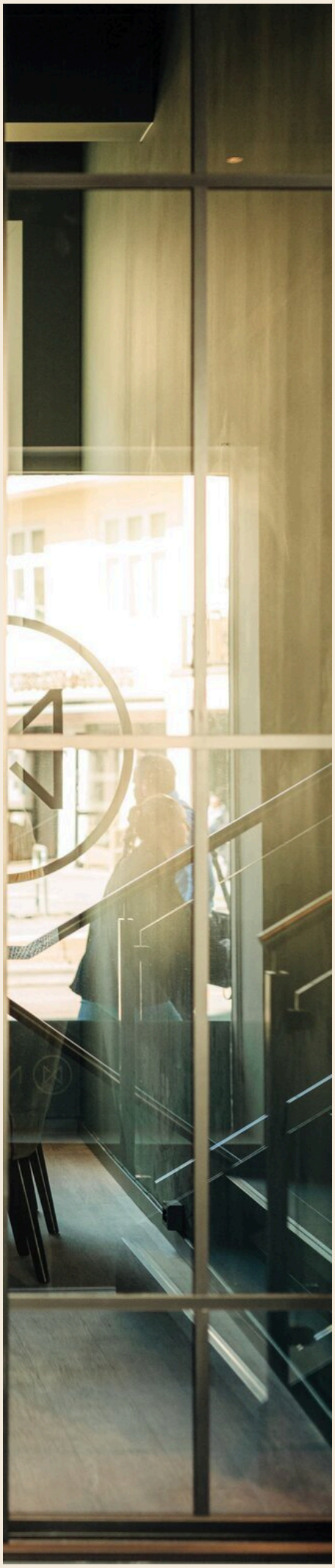
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: 29-0054/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Midtveien 53 0598 OSLO
Matrikkel: Gnr 123, bnr 1402 (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)

Denne boligen er presentert av:



Anders J. Andersen
Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
anders.andersen@nordvikbolig.no
993 17 361



Sander Ringmann
Eiendomsmeglerfullmektig
Sagene Eiendomsmegling AS
s.ringmann@nordvikbolig.no
954 26 789

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