

Herregårdsveien 93B



Velkommen til

Herregårdsveien 93B



Salgsoppgaven produsert 24. april 2025

Fiskevollen / Nordstrand

Attraktiv 2(3)-roms | Vestvendt balkong med sjøutsikt og kveldssol | Nytt bad 2024 | Garasje

Prisantydning	4 550 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 551 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 166,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1985

Megler	Frode Bergheim Koppergård
Telefon	994 88 822
E-post	f.koppergard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Attraktiv 2(3)-roms rekkehusleiligheten med fantastisk utsikt over fjorden! Her bor du i stille omgivelser i et veletablert borettslag på Ljan, omringet av fjord og fin natur. Å gå i borettslaget er nesten som å gå i en liten sørlandsby, bare med kort vei inn til Oslo sentrum. Leiligheten fremstår i sin helhet meget attraktiv med et helt nytt bad, pene overflater og stor og solrik balkong. Foran bygget er den liten voll som tar unna lyden fra E18 som gjør at man kan nyte sola i rolige omgivelser.

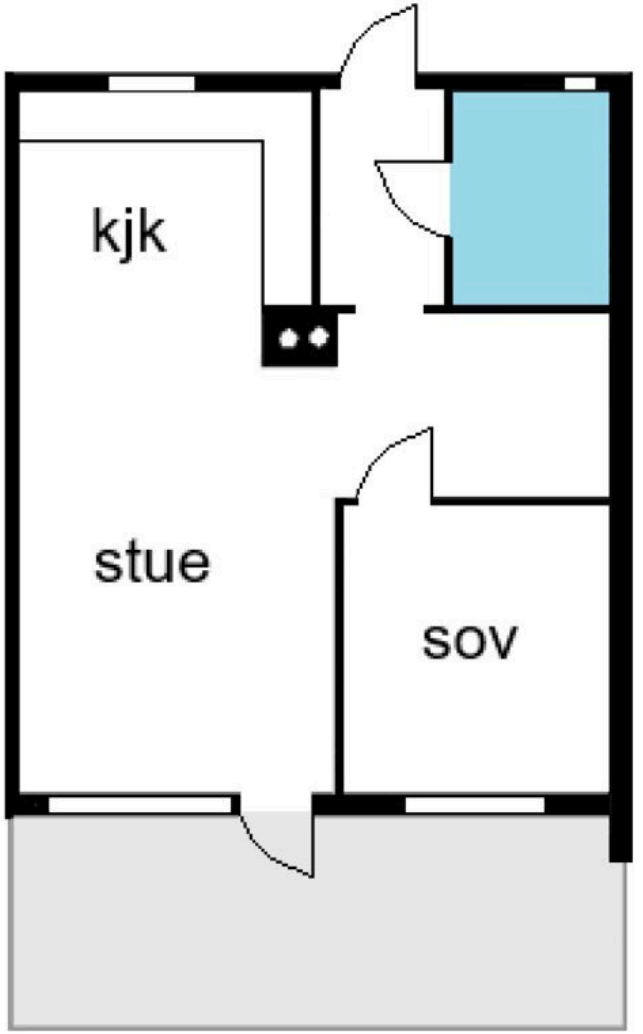
- Vestvendt balkong med kveldssol
- Fantastisk sjøutsikt
- Garasjeplass
- Pent og oppusset bad fra 2024
- Lave fellesutgifter
- Svalgang med morgensol
- God planløsning - kan bygges om
- Bod på 4 kvm

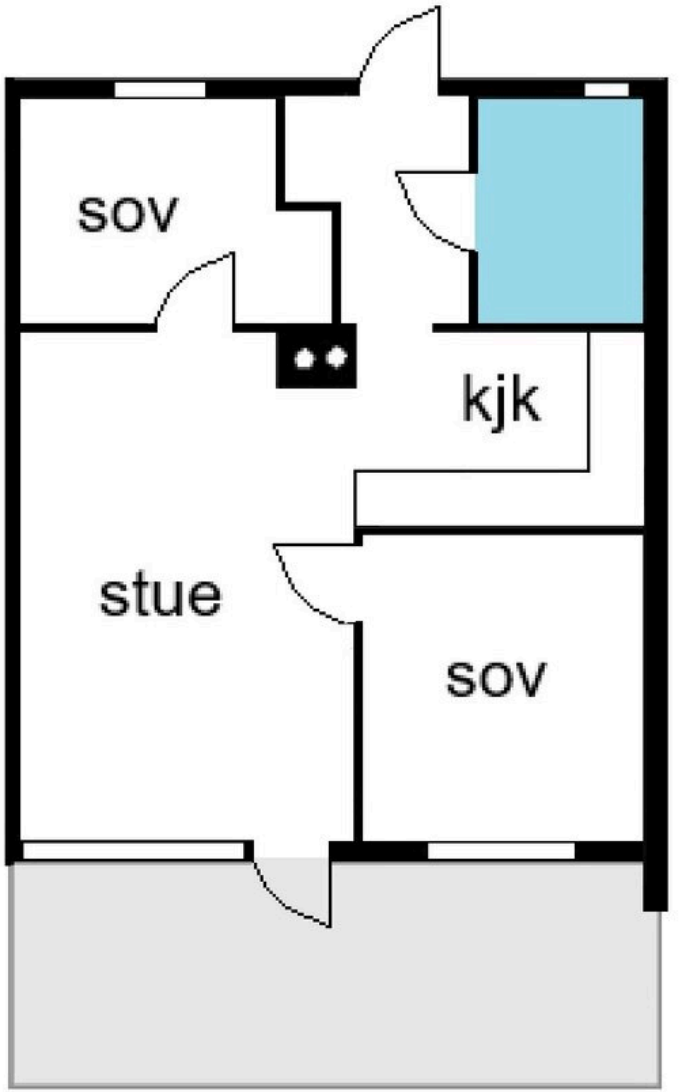
Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	55 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, stue/kjøkken, entré og soverom.
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 16 kvm.





Alternativ plantegning

Informasjon

Herregårdsveien 93B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0089/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Herregårdsveien 93B, 1168 OSLO
Gnr 185, bnr 74 i Oslo kommune
Andelsnr 47 i Fiskevollen Borettslag, org.nr. 948611988

Selger
Asbjørn Dahlen

Kjøpesum og omkostninger
4 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 551 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 560 650,- (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.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, stue/kjøkken, entré og soverom.
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Romhøyden i stuen er 2,34 meter.

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

Leiligheten er byggemeldt med en innvendig bod (tilleggsdel) som i dag er innlemmet inn i stuen (hoveddel). Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel slik som dette tilfellet er søknadspliktige. Det foreligger ingen søknad eller godkjennelse hos plan og bygningsetaten i Oslo kommune for dette tiltaket. Ellers er det registrert at utvidelsen av verandaen er byggemeldt, men det foreligger ikke ferdigattest på dette tiltaket.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Yttertak: Over halvparten av forventet brukstid på taktekkingen og undertaket er oppbrukt. På loftet over leiligheten er det ellers påvist enkelte fuktmerker i undertaksplatene (sutaksplatene) samt enkelt svertesopp/kondenssopp. Det er påvist at luftespaltene mot takutstikkene, hvor taket møter ytterveggen, er begrenset enkelte steder som følge av at undertaksplatene har seget og tettet de opprinnelige luftespaltene. Dette begrenser luftingen på kaldtloftet, og kombinert med at det kan være enkelte punkteringer i dampsperren i taket i leiligheten under, vil dette føre til høyere luftfuktighet på loftet. Ellers bemerkes det at tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra verandaen og fra loftet over leiligheten og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Dette betyr at det kan eksistere andre skader eller avvik enn det som er beskrevet over, og som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, og i dette tilfellet i regi av styret i borettslaget ettersom eier informerer om at det er borettslaget som har vedlikeholdsansvaret for yttertaket.
Konsekvens/tiltak: For å senke luftfuktigheten på loftet over leiligheten må det som første tiltak etableres bedre luftespalter ut mot takutstikkene. Ellers anbefales det at det utføres en inspeksjon av taket under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, og i dette tilfellet i regi av styret i borettslaget ettersom eier informerer om at det er borettslaget som har vedlikeholdsansvaret for yttertaket. Årstall: 1985

- Vinduer: Vinduene bærer preg av elde og værslitasje, og soveromsvinduet subber i karmen.
Konsekvens/tiltak: Vinduenes hovedfunksjon er ivaretatt, men det må påberegnes vedlikeholdsarbeider i form av overflatebehandling, justering og lufttetting. Utskifting av vinduene kan vurderes som et tiltak for å bedre energieffektiviteten i leiligheten.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er lavere enn minimuimshøyden på oppføringstidspunktet (2014), og bærer ellers preg av værslitasje og avflassing av maling.
Konsekvens/tiltak: For å tilfredstille byggtekniske krav på oppføringstidspunktet må rekkverkshøyden økes til minimim 100 cm. Dette er også et krav som må være utbedret for å kunne søke om ferdigattest på tiltaket (byggingen av verandaen mangler ferdigattest). Værslitt rekkverk må tørkes skikkelig opp, og løs maling må skrapes av før trevirket grunnes og senere påføres nytt malingsbelegg.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stue/kjøkken og soverommet i leiligheten. Det ble registrert høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom rommene samt en høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke.
Konsekvens/tiltak: Erfaringsmessig er disse type peipeløpene utsatt for innvendige sprekkdannelser mellom elementene i pipen som oppstår over tid, og det kan derfor ikke utelukkes et behov for rehabilitering av denne pipen i nær fremtid. Nøyaktig tidspunkt for dette er ikke mulig å fastslå. Følg med på tilstanden over tid, og
se etter sprekkdannelser i overflaten på pipeløpet som er et symptom på at en rehabilitering nærmer seg. Det anbefales å montere en ildfast plate under sotluken uavhengig av rehabilitering eller ei. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke.

- Bad, overflater gulv: Fallforholdet mot sluk på baderomsgulvet er mindre/svakere enn minimumskravet i byggteknisk forskrift og enkelte partier på gulvet er flate helt uten fall mot sluket.
Konsekvens/tiltak: Ifølge fremvist dokumentasjon er det etablert en membranoppbrett av gulvmembranen ved terskelen til baderomsdøren. Denne oppbretten skal være 15 mm over gulvflisen og er skjult bak feielisten som støter mot terskelen. Denne oppbretten hindrer vannlekkasjer ut av badet, og badet fungerer derfor med det påviste avviket.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Bad, sanitærutstyr og innredning: Innbyggingen/innkassingen til toalettet gir etter når man legger press/vekt på doskålen, som tyder på for lite stivhet i konstruksjonen rundt toalettrammen i innbyggingen.
Konsekvens/tiltak: Det er ingen synlige sprekker i fliser eller fugemassen mellom flisene som vil være en konsekvens av lite stivhet i konstruksjonen. Det er ikke nødvendig med tiltak dersom dette ikke oppstår.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Bad, Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved hulltakning ble det påvist at det er montert en dampsperre/plastduk på stuesiden av veggen mot dusjsonen. Veggoppbyggingen er en uheldig løsning da det er nå både et tett sjikt på baderomssiden (membran) og et tett sjikt på stuesiden. Dette fører til at fukt som kan vandre via f.eks. damp fra badet ikke har mulighet til å tørke ut da fuktigheten blir fanget mellom tettesjiktene på hver side. Ved fuktmåling i trevirket på befaringsdagen ble det ikke påvist forhøyede fuktnivåer, og dette er altså derfor ikke er problem i dette området.
Konsekvens/tiltak: Følg med på tilstanden og vurder tiltak dersom det skulle oppdages fuktighet ved fuktmålinger i veggen. I det tilfellet må plasten på stuesiden fjernes.

- Vannledninger: Vannrørene mellom bad og kjøkken er kobberør fra byggeår, 1985 som er skjult under gulvet. Vanntiøførselen til leiligheten er også kobberør fra byggeår. Over halvparten av forventet brukstid på disse vannrørene er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsrørene og det er påvist at avløpsrøret/systemet ikke er luftet over tak, men kun via en vakuumventil på loftet.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved en fremtidig oppgradering bør lufting føres ut over tak for en bedre og mer forutsigbar/varig løsning.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Ventilasjon: Eier informerer om at avtrekksmotoren er ca. 20 år gammel, og det ikke er utført service på anlegget de senere årene.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utføre en service på ventilasjonsanlegget, og en utskifting av viften i nær fremtid kan ikke utelukkes med tanke på alderen på motoren.

- Naboens ventilasjon: Ved stoppekranen på utsiden av badet ble det påvist at naboens ventilasjonsrør (fra loftet) er klemt sammen, og har en punktering/skade.
Konsekvens/tiltak: Punkteringen kan føre til at det kommer matlukt og fuktighet inn i denne leiligheten, og bør derfor tettes. Ettersom røret også er delvis klemt sammen vil det trolig være et behov for å bytte ut deler eller hele ventilasjonsrøret. Nærmere undersøkelser anbefales.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet til det elektriske anlegget er montert i entréen. Eier informerer om at sikringene ble skiftet ut for ca. 15-20 år siden. Dette arbeidet ble utført av Svein Moen Elektro AS, men eier har ikke samsvarserklæringen for dette arbeidet. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk gulvvarme på bad og i entré. Ellers vegghengte panelovner. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Øvrig standard
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning med eldre skrog som i 2015 ble pusset opp med nye fronter og ny laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Nisje til kjøleskap, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på leilighetens avtrekksanlegg med motor montert på loftet.

- Bad: Flislagt bad fra 2024 hvor badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Fremvist dokumentasjon beskriver ellers at vegger er kledd med våtromsplater/membranplater som er forsterket med mansjetter/fiberbånd og smøremembran. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med glassdører. Rommet er ventilert via leilighetens mekaniske ventilasjonsavtrekk montert på loftet.

- Veranda: Vestvendt veranda på 16 m2 med utgang fra stuen. Verandaen er en understøttet trekonstruksjon fra 2014 med trerekkverk. Verandaen er utstyrt med en elektrisk styrt markise fra 2019.

- Innvendig overflater: Gulvet i entréen er flislagt, ellers er innvendige gulv er belagt med parkett og laminatgulv. Innvendige vegger er bestående av malte slette flater. Innvendige tak er bestående av takessplater, furupanel og fabrikkmalt MDF-panel.

- Dører og vinduer: Leiligheten har malte trevinduer fra 1984 med 3-lags isolerglass foruten vinduet på badet som ble skiftet i 2024. Fabrikkmalt ytterdør (Harmoni) fra 2019. Fabrikkmalt verandadør (NorDan) fra 2019 utført med 3-lags isolerglass.

- Tekniske installasjoner: Vannrørene internt på kjøkkenet og badet ble skiftet ut i 2024 og 2025. Åpne kobberrør med automatisk stoppekran på kjøkkenet. På badet er vannrørene lagt opp som et rør-i-rør-system. Avløpsrørene i leiligheten er plastrør fra byggeår, 1985. 120 liters varmtvannstank fra 2025 montert i kjøkkeninnredningen. Leiligheten er ventilert via en avtrekksventilator montert på loftet som trekker ut luft fra kjøkken og bad.

Parkering

Hver leilighet har garasje. I tillegg til garasje er det opparbeidet parkeringsplass på nordsiden av garasjebygningene, og vest for garasjene.
Borettslaget har ladestasjoner som er forbeholdt andelseiere som har elbil og betaler for bruk.
Hvis en husstand i borettslaget anskaffer elbil, evt. ladbar hybrid, kan beboer kontakte styret for å få tilgang til ladeanlegget. Man betaler for eget forbruk ved lading, og en sperreavgift løper dersom bilen blir stående over flere dager. Se nettsiden for mer informasjon om sperreavgiften.
Det er ikke lov å lade i garasjeanlegget.

I nordenden av garasjeanlegget finnes en asfaltert vaskeplass med kran og slange (sommervann). Det skal ikke parkeres på vaskeplassen.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser følgende:
2021: Utskifting av dimmer. Samsvarserklæring fra Ljan Elektro AS er fremvist.
2024: Bytte av 10 spotter/downlights til LED inkl. ny dimmer. Byttet ut dimmer med bryter på bad. Samsvarserklæring fra Ljan Elektro AS er fremvist.
2025: Montering av varmtvannstank. Eier har p.t. ikke mottatt faktura eller samsvarserklæring for arbeidet. Dette arbeidet ble også utført av Ljan Elektro AS.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBR installasjon og byggservice AS. Totalrehabilitering bad 2024. I følge dokumentasjon har firmaet fulgt gjeldende krav i TEK når det kommer til vannskadesikre løsninger. Badet har 12 års tetthetsgaranti.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBR Installasjon og byggservice AS, 2024. Som membran ligger det en underliggende og helsveiset banemembran. Det betyr at membranen ligger under påstøpen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBR installasjon og byggservice AS, 2024. Se punkt 1. På veggene er montert xpsplater bak flisene. De består av vanntett kjerne og er belagt med armering og tynn sement. Skjøtene er forseglet med membran. Varmekabler og fliser gulv.

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?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny pipehatt med mer utført av håndtverker bestilt av Styret i Fiskevollen borettslag for ca 15-20 år siden pga fukt i takplate på loftet nedenfor pipe. Ny veranda i samarbeid med 3 naboleiligheter i 2014 utført av firma : Villave AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet til automatsikringer ca 15-20 år siden av Svein Moen Elektro AS. Har ikke samsvarserklæring. Montert utvendig dobbelstikk til markise og stikkontakt ved TV-uttak av elektrikerfirma for ca 15 år siden. Har ikke samsvarserklæring. Elektrikerarbeid i forbindelse med badet utført av IBR installasjon og byggservice. Har samsvarserklæring. Skiftet dimmer og lysbryter stue 2021 av Ljan Elektro AS. Har samsvarserklæring Skiftet til ledspotter fra halogenspotter i stue og kjøkken 2024 av Ljan Elektro AS. Har samsvarserkæring. Fast montering av varmtvannsbereder av Ljan Elektro AS, Kjetil Foss i 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? 2016, Infratek Elsikkerhet AS, Sven Are Martinsen

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei
Eventuell kommentar: Billadere på parkeringsplass i regi av USBL

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Kommunen har lagt nye vannledninger i veien ved innkjørselen til Fiskevollen borettslag ca 2023.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei
Eventuell kommentar: Innvendig bod har blitt innlemmet i stuearealet for ca 20 år siden. Deler av kjøkkenvegg mot stue fjernest før 1997. De fleste leiligheter i borettslaget har fjernet kjøkkenvegg mot stue. Vet ikke om tiltakene var søknadspliktig.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Tror ventilasjonsanlegget i borettslaget ble vedlikeholdt i bl.a. år 2000

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet fronter og benkeplate på gammel kjøkkeninredning av Herjedalskjøkken 2015. Hadde rørlegger Braathen (Søndre Nordstrand) i 2015 til å montere vannlås og nytt blandebatteri kjøkken. 03.10.2025 skiftet Boligrørleggeren varmtvannsbereder og koblet til ny oppvaskmaskin. De monterte også Waterguard, ny vannlås og skiftet ut noen kobberrør i veggen i benkeskapet under kjøkkenvasken.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: I følge Nasjonalt aktsomhetskart for radon er området klassifsert som moderat til lav. Dessuten ligger leiligheten i 3. etasje.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Har hatt regelmessig feiertilsyn. Ovnen ble satt inn av tidligere eier før 1997 og godkjent av feiervesnet. Ved siste tilsyn fikk jeg beskjed om at ovnsrøret var for nærme brennbart materiale. Jeg har forlenget brannmuren noen cm slik de ønsket. Har ikke hatt tilsyn etter dette.

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)
- Ja
Beskriv: 2023 rant det litt vann fra vannlåsen under kjøkkenbenk og ut på gulvet foran kjøkkenbenken. En rørkobling i vannlåsen hadde sklidd litt fra hverandre. Hele vannlåsen er senere byttet ut. Jeg tok opp noen parkettbord nærmest benken og lot det tørke før jeg la ny parkett. Gjensidige Forsikring som Borettslaget er forsikret i gjorde målinger i taket og vegg i leiligheten under. Det ble konkludert med at det ikke var nødvendig med tiltak. Rapport ligger hos USBL

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Noen vintre er det fuktflekk på takplate på loftet nedenfor pipe. USBL satte på pipehatt med mer for ca 15-20 år siden. Det har vært håndverker fra borettslaget og sett på fuktflekken senere også, uten at de har gjort ytterligere tiltak. Tidligere eier før 1997 fortalte at det hadde vært lekkasje ved pipa slik at treplate under parketten svellet litt opp nærmest pipe etter at den tørket. Ble utført reparasjon av pipe og beslag i regi av USBL, antar jeg. Det er flere leiligheter i borettslaget som har hatt lekkasje ved pipe.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv: Januar 2023 frøs varmtvannet til badet. USBL bestilte fuktmåling og kontroll utført av VVS-gruppen. De fant ikke lekkasjer her eller i taket i underetasjen. Målte også trykket i kran. Badet ble totalrehabilitert i 2024.

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.
- Ja
Beskriv: Har vært sjeggkre i en leilighet i samme husrekke for ca 3 år siden, men ikke i 93b. Alle leiligeter i husrekka ble behandlet ved at det ble lagt middel mot sjeggkre langs gulvlistene.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Skadeforsikring fra Gjensidige 2023 i forbindelse med lekkasje fra vannlås. Ligger hos USBL. VVSgruppen januar 2024 i forbindelse med frossent vannrør til badet i regi av USBL. Ligger hos USBL.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 1997. Målte boareal til 55kvm. Riktig areal er ca 51kvm

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja
Beskriv: Mangler ferdigattest på veranda fra 2014. Oppdaget det under planlegging av salg av leiligheten Verandaen ble bygget i samarbeid med 91a-b og 93a. 91b er solgt 2 ganger og 93a en gang med tilstandsrapport uten at det har vært ferdigattest på verandaen. Er i dialog med Plan- og bygningsetaten sammen med nabo for å skaffe ferdigattest.

Bygningssakkyndig
Aleksander Røv AS

Byggemåte
Boligbygg over 2 etasjer pluss en underetasje. Vegger mot grunn er oppført av betong, noe trolig fundamentene også er. Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner med liggende bordkledning utvendig. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Utvendig tilgang til leiligheten via en svalgang på østsiden av bygget.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger salget.
Det er montert ny oppvaskmaskin i 2025.
Komfyr, kjøleskap og vaskemaskin er av eldre dato og fungerer, men ikke optimalt.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk gulvvarme på bad og i entré. Ellers vegghengte panelovner i stuen.
Peisovn i stuen tilknyttet en elementpipe fra byggeår.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser et strømforbruk på ca. 12 000kr i året. Selger fyrer også med ved.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 166,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene dekker alle kommunale utgifter, bredbånd og TV grunnpakke fra Telia.

Av felleskostandene er kr 100,- i måneden er et dugnadstillegg. Man får 600,- for å delta på vårdugnad og 600,- for å delta på høstdugnad. Uten dugnadstillegget er fellesutgiftene kr 3 066,-.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 055 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 060 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd og TV grunnpakke fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Fiskevollen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Borettslaget ligger vakkert til med utsikt til Oslofjorden. Det er kort vei til Oslo sentrum, og det er gangavstand både til Fiskevollbukta og Hvervenbukta.

Borettslaget er ført opp på et av Ljans gamle rekreasjonsområder – på folkemunne kalt "indianerfjellet". Under siste verdenskrig ble det dyrket poteter på en del av arealet hvor borettslaget ligger, og den gamle alleen til herregården Stubljan ved Hvervenbukta går gjennom området. Mange av veinavnene i området er også knyttet til herregården.

Husene ble oppført i 1984 – 1985 med stor egeninnsats fra de første beboerne. Borettslaget er tilknyttet Ungdommens selvbyggerlag (USBL), og er godt integrert i et etablert villastrøk.Tomten er selveid, og ble kjøpt fra Oslo kommune i 1987.

Borettslaget består av 77 leiligheter, toroms, treroms, fireroms og fire- / femroms. Hver leilighet har garasje.

Herregårdsveien 67 er en dobbeltleilighet innredet som felleshus for borettslagets andelseiere. Alle større møter (generalforsamlinger og allmøter) arrangeres her. På dagtid blir huset benyttet som privat barnehage. Dette kan også leies ut via styret som selskapslokale til borettslagets andelseiere for 500,-. Se husordensregler punkt 4.1 for mer informasjon.

Fiskevollen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948611988, det av 77 boliger og 1 næringslokaler.
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl og revisor er KPMG.

Hjemmeside: www.fiskevollenborettslag.no

Alle former for ombygginger/påbygginger inne og ute er søknadspliktige til styret og må godkjennes av styret.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.
Det er sendt forkjøpsrettavklaring til USBL. Kontakt megler for mer informasjon.

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

Borettslaget har ingen fellesgjeld.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste underskudd på kroner 3 493 774,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 288 288,-. Underskuddet er dekket med overførsel fra egenkapital og er knyttet til planlagt vedlikehold og etterisolering av endevegger i borettslaget.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i borettslaget vår og høst.

Dyrehold

Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Det gjelder også eventuell gjenskaffelse. Hund/katt må alltid føres i bånd på borettslagets område.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 89887167

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 25 514 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med grøntarealer, gangveier og lekeplass.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger, se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hallager idrettsanlegg med flere fotballbaner og løpebane ligger på motsatt side av Herregårdsveien. Ljan Tennisklubb har bane sentralt på Ljan, og på vinterstid er det alpinbakke i Sloreåsen. På Skredderjordet, oversiden av Ljabruveien, finnes det grusbane, volleyballbane og skøyteis om vinteren.

Turmulighetene er fantastiske, spesielt langs Ljanselva og Ljanskollen, og Hvervenbukta er et populært turmål. Der man finner badestrender og den sjarmerende kaféen Anne på landet. I tillegg ligger Hallagerjordet, et av Oslos inngjerdede friområder for hund, bare en kort spasertur unna leiligheten.

Det er bussholdeplass rett ved borettslaget, ved Mosseveien. Tog fra Ljan stasjon, med gode parkeringsmuligheter på stasjonsområdet.
Nærmeste dagligvareforretning (Joker) ligger i krysset Herregårdsveien – Von Øtkens vei. Rundt dette krysset finnes også andre butikktilbud.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Skoler og barnehager

Ljan barneskole ligger øverst i Gladvollveien. Skolefritidsordningen holder til i direkte tilknytning til skolen. Ungdomsskoletrinnene (8. til 10. klassetrinn) holder til på Nordstrand Ungdomsskole.

Fiskevollen musikkbarnehage ligger i borettslaget, andelseiere har fortrinnsrett ved opptak i barnehagen. I tillegg finnes Store Ljan barnehage (privat) i Herregårdsveien 40, og Ljan menighets barnehage (privat) i Herregårdsveien 18. På oversiden av Ljabruveien ligger Skredderstua (kommunal) og Skredderjordet (privat) barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.09.1987.

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.

Plan og bygg har gitt tillatelse for at Herregårdsveien 91 A-B - 93 A-B kan utvidelse av balkonger. Dette er utført, men det er ikke søkt om ferdigattest.

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

Leiligheten er byggemeldt med en innvendig bod (tilleggsdel) som i dag er innlemmet inn i stuen (hoveddel). Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel slik som dette tilfellet er søknadspliktige. Det foreligger ingen søknad eller godkjennelse hos planog bygningsetaten i Oslo kommune for dette tiltaket. Ellers er det registrert at utvidelsen av verandaen er byggemeldt, men det foreligger ikke ferdigattest på dette tiltaket.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Noen byggesaker i området:
- Bjerkefaret 3 - Oppføring av to eneboliger | Saksnummer: 202316712 | Siste bevegelse: Siste dok. 08.04.2024
- Herregårdsveien 91 A-B - 93 A-B - Utvidelse av balkonger | Saksnummer: 201404817 | Siste bevegelse: Siste dok. 27.08.2024
- Saksnr: 201014155 | Saken gjelder: HVERVENBUKTA - LJANSBRUKET. GNR. 193 BNR. 1 OG 5. ØNSKE OM Å ETABLERE EN NY SMÅBÅTHAVN/ FJORDSENTER/MARINA PÅ LJANS- BRUKET. + ETABLERE KYSTSTI FRA HVERVENBUKTA TIL LJANSBRUKET.

Sakstype
Detaljregulering

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/185/74:
15.07.1986 - Dokumentnr: 42846 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.07.1986 - Dokumentnr: 42847 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.12.1986 - Dokumentnr: 82291 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

29.07.2019 - Dokumentnr: 871139 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:194 Bnr:250
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

04.03.2021 - Dokumentnr: 265770 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:194 Bnr:976
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

04.03.2021 - Dokumentnr: 265770 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:194 Bnr:250
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:194 Bnr:976
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

25.07.1983 - Dokumentnr: 21324 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:185 Bnr:6

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

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 820,-

Samlet skal selger betale kr. 135 010,- 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 12. mai 2025

Ansvarlig megler

Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Herregårdsveien 93B

Herregårdsveien 93B

Nabolaget Ljan - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	**16 min** 1.3 km
Ljan skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	**19 min** 1.4 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 286 elever, 20 klasser	**6 min** 3.7 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	**7 min** 4.1 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	**7 min** 4.2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	**9 min** 5.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	**10 min** 6.7 km

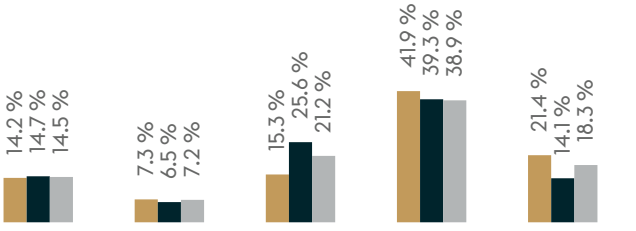
Offentlig transport

Ljan stasjon Linje L2	**21 min** 1.6 km
Fiskevollen Totalt 12 ulike linjer	**1 min** 0.7 km
Ljabru Linje 13, 19	**6 min** 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 8.4 km
Oslo Gardermoen	**43 min**

Barnehager

Fiskevollen musikkbarnehage (1... 26 barn	**2 min** 0.1 km
Store Ljan barnehage (1-5 år) 59 barn	**7 min** 0.6 km
Ljan Kirkes barnehage (1-5 år) 29 barn	**13 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ljan	2 832	1 300
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hallager idrettsanlegg	9 min
Ljan Tennisklubb	11 min
Holmlia Bad	5 min
Lia Trening	5 min

«Masse muligheter. Egen kunstgressbane. Slalombakke, privat badeplass. Privat båtplass»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Herregårdsveien 93 B, 1168 OSLO
OSLO kommune
gnr. 185, bnr. 74
Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 24.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14377-3365 **Referansenummer:** FA1676

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS **Vår ref:**

ALEKSANDER RØV AS TAKST OG KONTROLL

TAKST SENTERET

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

Norsk takst

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

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

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

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

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggeteknisk konsulentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:
- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.

Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Herregårdsveien 93 B, 1168 OSLO
Gnr 185 - Bnr 74
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Boligbygg over 2 etasjer pluss en underetasje. Vegger mot grunn er oppført av betong, noe trolig fundamentene også er. Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner med liggende bordkledning utvendig. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Utvendig tilgang til leiligheten via en svalgang på østsiden av byegget.
Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven foruten taket ettersom dette er nær tilknyttet leiligheten. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 1984 med 3-lags isolerglass foruten vinduet på badet som ble skiftet i 2024. Fabrikkmalt ytterdør (Harmoni) fra 2019. Fabrikkmalt verandadør (NorDan) fra 2019 utført med
3-lags isolerglass.

Vestvendt veranda på 16 m2 med utgang fra stuen. Verandaen er en understøttet trekonstruksjon fra 2014 med trerekkverk. Verandaen er utstyrt med en elektrisk styrt markise fra 2019.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet i entréen er flislagt, ellers er innvendige gulv er belagt med parkett og laminatgulv. Innvendige vegger er bestående av malte slette flater. Innvendige tak er bestående av takessplater, furupanel og fabrikkmalt MDF-panel.

Peisovn i stuen tilknyttet en elementpipe fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad fra 2024 hvor badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Fremvist dokumentasjon beskriver ellers at vegger er kledd med våtromsplater/membranplater som er forsterket med mansjetter/fiberbånd og smøremembran. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med glassdører.
Rommet er ventilert via leilighetens mekaniske ventilasjonsavtrekk montert på loftet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med eldre skrog som i 2015 ble pusset opp med nye fronter og ny laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Nisje til kjøleskap, oppvaskamskin og kjøleskap.

Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på leilighetens avtrekksanlegg med motor montert på loftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene internt på kjøkkenet og badet ble skiftet ut i 2024 og 2025. Åpne kobberrør med automatisk stoppekran på kjøkkenet. På badet er vannrørene lagt opp som et rør-i-rør-system.
Avløpsrørene i leiligheten er plastrør fra byggeår, 1985.
120 liters varmtvannstank fra 2025 montert i kjøkkeninnredningen.

Leiligheten er ventilert via en avtrekksventilator montert på loftet som trekker ut luft fra kjøkken og bad.

Elektrisk gulvvarme på bad og i entré. Ellers vegghengt panelovn i stuen.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er montert i entréen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

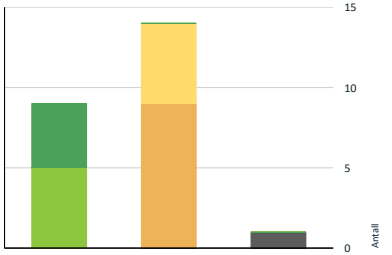
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leiligheten er byggemeldt med en innvendig bod (tilleggsdel) som i dag er innlemmet inn i stuen (hoveddel).
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel slik som dette tilfellet er søknadspliktige. Det foreligger ingen søknad eller godkjennelse hos plan- og bygningsetaten i Oslo kommune for dette tiltaket.

Ellers er det registrert at utvidelsen av verandaen er byggemeldt, men det foreligger ikke ferdigattest på dette tiltaket.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Yttertak** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Naboens ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1985

UTVENDIG

TG 2 Yttertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er oppført med bærende takstoler av trevirke belagt med et forenklet undertak av sutaksplater før taket er tekket med takstein.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på taktekkingen og undertaket er oppbrukt.
På loftet over leiligheten er det ellers påvist enkelte fuktmerker i undertaksplatene (sutaksplatene) samt enkelt svertesopp/kondenssopp. Det er påvist at luftespaltene mot takutstikkene, hvor taket møter ytterveggen, er begrenset enkelte steder som følge av at undertaksplatene har seget og tettet de opprinnelige luftespaltene. Dette begrenser luftingen på kaldtloftet, og kombinert med at det kan være enkelte punkteringer i dampsperren i taket i leiligheten under, vil dette føre til høyere luftfuktighet på loftet.

Ellers bemerkes det at tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra verandaen og fra loftet over leiligheten og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Dette betyr at det kan eksistere andre skader eller avvik enn det som er beskrevet over, og som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, og i dette tilfellet i regi av styret i borettslaget ettersom eier informerer om at det er borettslaget som har vedlikeholdsansvaret for yttertaket.

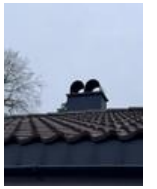
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å senke luftfuktigheten på loftet over leiligheten må det som første tiltak etableres bedre luftespalter ut mot takutstikkene. Ellers anbefales det at det utføres en inspeksjon av taket under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, og i dette tilfellet i regi av styret i borettslaget ettersom eier informerer om at det er borettslaget som har vedlikeholdsansvaret for yttertaket.

Herregårdsveien 93 B, 1168 OSLO
Gnr 185 - Bnr 74
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapport



Yttertak sett fra verandaen.



Yttertak sett fra verandaen.



Bilde tatt fra loftet og viser eksempel på at luftespalten mot takutstikket er begrenset.



Svertesopp/kondenssopp på undersiden av sutakspaltene sett fra loftet.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 1984 med 3-lags isolerglass foruten vinduet på badet som ble skiftet i 2024.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene bærer preg av elde og værslitasje, og soveromsvinduet subber i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduenes hovedfunksjon er ivaretatt, men det må påberegnes vedlikeholdsarbeider i form av overflatebehandling, justering og lufttetting. Utskifting av vinduene kan vurderes som et tiltak for å bedre energieffektiviteten i leiligheten.



TG 1 Dører

Fabrikkmalt ytterdør (Harmoni) fra 2019.
Fabrikkmalt verandadør (NorDan) fra 2019 utført med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda på 16 m2 med utgang fra stuen. Verandaen er en understøttet trekonstruksjon fra 2014 med trerekkverk.
Verandaen er utstyrt med en elektrisk styrt markise fra 2019.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er lavere enn minimuimshøyden på oppføringstidspunktet (2014), og bærer ellers preg av værslitasje og avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å tilfredstille byggtekniske krav på oppføringstidspunktet må rekkverkshøyden økes til minimim 100 cm. Dette er også et krav som må være utbedret for å kunne søke om ferdigattest på tiltaket (byggingen av verandaen mangler ferdigattest).
Værslitt rekkverk må tørkes skikkelig opp, og løs maling må skrapes av før trevirket grunnes og senere påføres nytt malingsbelegg.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvet i entréen er flislagt, ellers er innvendige gulv er belagt med parkett og laminatgulv. Innvendige vegger er bestående av malte slette flater.
Innvendige tak er bestående av takessplater, furupanel og fabrikkmalt MDF-panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Herregårdsveien 93 B, 1168 OSLO
Gnr 185 - Bnr 74
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stue/kjøkken og soverommet i leiligheten. Det ble registrert høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom rommene samt en høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stuen tilknyttet en elementpipe fra byggeår.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Erfaringsmessig er disse type peipeløpene utsatt for innvendige sprekkdannelser mellom elementene i pipen som oppstår over tid, og det kan derfor ikke utelukkes et behov for rehabilitering av denne pipen i nær fremtid. Nøyaktig tidspunkt for dette er ikke mulig å fastslå. Følg med på tilstanden over tid, og se etter sprekkdannelser i overflaten på pipeløpet som er et symptom på at en rehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere en ildfast plate under sotluken uavhengig av rehabilitering eller ei.



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2024.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fallforholdet mot sluk på baderomsgulvet er mindre/svakere enn minimumskravet i byggteknisk forskrift og enkelte partier på gulvet er flate helt uten fall mot sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ifølge fremvist dokumentasjon er det etablert en membranoppbrett av gulvmembranen ved terskelen til baderomsdøren. Denne oppbretten skal være 15 mm over gulvflisen og er skjult bak feielisten som støtter mot terskelen. Denne oppbretten hindrer vannlekkasjer ut av badet, og badet fungerer derfor med det påviste avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Fremvist dokumentasjon beskriver ellers at vegger er kledd med våtromsplater/membranplater som er forsterket med mansjetter/fiberbånd og smøremembran.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Herregårdsveien 93 B, 1168 OSLO
Gnr 185 - Bnr 74
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innbyggingen/innkassingen til toalettet gir etter når man legger press/vekt på doskålen, som tyder på for lite stivhet i konstruksjonen rundt toalettrammen i innbyggingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen synlige sprekker i fliser eller fugemassen mellom flisene som vil være en konsekvens av lite stivhet i konstruksjonen. Det er ikke nødvendig med tiltak dersom dette ikke oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert via leilighetens mekaniske ventilasjonsavtrekk montert på loftet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i veggen på baksiden av dusjsonen og det er påvist avvik i hulltakingen.

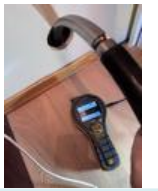
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved hulltakning ble det påvist at det er montert en dampsperre/plastduk på stuesiden av veggen mot dusjsonen. Veggoppbyggingen er en uheldig løsning da det er nå både et tett sjikt på baderomssiden (membran) og et tett sjikt på stuesiden. Dette fører til at fukt som kan vandre via f.eks. damp fra badet ikke har mulighet til å tørke ut da fuktigheten blir fanget mellom tettesjiktene på hver side. Ved fuktmåling i trevirket på befaringsdagen ble det ikke påvist forhøyede fuktnivåer, og dette er altså derfor ikke er problem i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Følg med på tilstanden og vurder tiltak dersom det skulle oppdages fuktighet ved fuktmålinger i veggen. I det tilfellet må plasten på stuesiden fjernes.





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med eldre skrog som i 2015 ble pusset opp med nye fronter og ny laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Nisje til kjøleskap, oppvaskamskin og kjøleskap.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på leilighetens avtrekksanlegg med motor montert på loftet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrørene internt på kjøkkenet og badet ble skiftet ut i 2024 og 2025. Åpne kobberrør med automatisk stoppekran på kjøkkenet. På badet er vannrørene lagt opp som et rør-i-rør-system.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrørene mellom bad og kjøkken er kobberør fra byggeår, 1985 som er skjult under gulvet. Vanntiøførselen til leiligheten er også kobberør fra byggeår. Over halvparten av forventet brukstid på disse vannrørene er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Røropplegg på kjøkkenet.



Vannrørstilførsel



Røropplegg på bad (rør-i-rør)

Avløpsrør

Avløpsrørene i leiligheten er plastrør fra byggeår, 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsrørene og det er påvist at avløpsrøret/systemet ikke er luftet over tak, men kun via en vakuumventil på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved en fremtidig oppgradering bør lufting føres ut over tak for en bedre og mer forutsigbar/varig løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Herregårdsveien 93 B, 1168 OSLO
Gnr 185 - Bnr 74
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapport

Leiligheten er ventilert via en avtrekksventilator montert på loftet som trekker ut luft fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier informerer om at avtrekksmotoren er ca. 25 år gammel, og det ikke er utført service på anlegget de senere årene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utføre en service på ventilasjonsanlegget, og en utskifting av viften i nær fremtid kan ikke utelukkes med tanke på alderen på motoren.

Naboens ventilasjon

Naboens ventilasjonsrør som går fra loftet og ned til leiligheten i etasjen under er synlig via inspeksjonsluken utenfor badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved stoppekranen på utsiden av badet ble det påvist at naboens ventilasjonsrør (fra loftet) er klemt sammen, og har en punktering/skade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Punkteringen kan føre til at det kommer matlukt og fuktighet inn i denne leiligheten, og bør derfor tettes. Ettersom røret også er delvis klemt sammen vil det trolig være et behov for å bytte ut deler eller hele ventilasjonsrøret. Nærmere undersøkelser anbefales.



Ved stoppekranen på utsiden av badet ble det påvist at naboens ventilasjonsrør (fra loftet) er klemt sammen, og har en punktering/skade.

Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank fra 2025 montert i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Elektrisk oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad og i entré. Ellers vegghengt panelovn i stuen.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er montert i entréen. Eier informerer om at sikringene ble skiftet ut for ca. 15-20 år siden. Dette arbeidet ble utført av Svein Moen Elektro AS, men eier har ikke samsvarserklæringen for dette arbeidet.
Ellers kjente arbeider:
2021: Utskifting av dimmer. Samsvarserklæring fra Ljan Elektro AS er fremvist.
2024: Bytte av 10 spotter/downlights til LED inkl. ny dimmer. Byttet ut dimmer med bryter på bad. Samsvarserklæring fra Ljan Elektro AS er fremvist.
2025: Montering av varmtvannstank. Eier har p.t. ikke mottatt faktura eller samsvarserklæring for arbeidet. Dette arbeidet ble også utført av Ljan Elektro AS.
Ettersom det mangler samsvarserkløring for arbeidet utført med utskifting av sikringer, og det utover det overnevnte, er av ukjent tilstand og opprinnelse anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det mangler enkelte samsvarserklæringer.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Tilsyn DLE fra 2016.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Herregårdsveien 93 B, 1168 OSLO
Gnr 185 - Bnr 74
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 0 Brannteknikske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

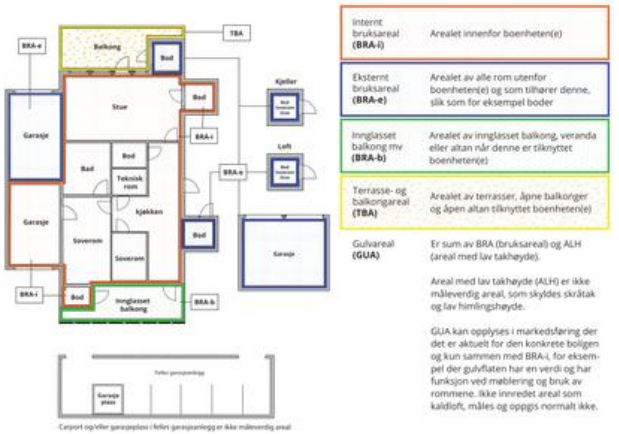
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Herregårdsveien 93 B, 1168 OSLO
Gnr 185 - Bnr 74
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	51	4		55	16
SUM	**51**	**4**			**16**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, Stue/kjøkken, Entré, Soverom	Utvendig bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,34 meter.

Arealet for boden utenfor leiligheten er omtrentlig, da boden var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Boden er fremvist av eier, og eier har informert om at boden tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte boden. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Merk at boden utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten er byggemeldt med en innvendig bod (tilleggsdel) som i dag er innlemmet inn i stuen (hoveddel). Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel slik som dette tilfellet er søknadspliktige. Det foreligger ingen søknad eller godkjennelse hos plan- og bygningsetaten i Oslo kommune for dette tiltaket.

Ellers er det registrert at utvidelsen av verandaen er byggemeldt, men det foreligger ikke ferdigattest på dette tiltaket.

Brannceller

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

Kommentar: Rømningsveier slik som svalgangen anses å være som en egen branncelle, og denne svalgangen er ikke brannsikret mot øvrige branncceller etter dagens krav.
Det er ved rørsjakt utenfor badet påvist at det ikke er etablert branncelledelende løsninger fra leiligheten under og opp til denne leiligheten.

For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Dette bygget er ferdigstilt i 1985, og er derfor bygget før denne byggeforskriften tredde i kraft. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2020: Byttet verandadør. Faktura for arbeidet er ikke fremvist, men eier har fremvist bankutskriften for betaling av tjenesten.
2024: Nye downlights i kjøkken og stue. Samsvarserklæring på arbeidet er fremvist.
2024: Baderomsrenovering: Dokumentasjon på utførelsen er fremvist.
2025: Ny varmtvannstank og diverse rørleggerarbeid under kjøkkenbenk inkl. waterguard. Faktura fra rørlegger er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er etablert en rømningsvei fra boligen via svalgangen, men ettersom det ikke er etablert en sekundær trapp i svalgangen, må den sekundære rømningsveien fra leiligheten være å belage seg på å hoppe ned på terrenget fra svalgangen (under 5 meter høyde).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	0

Herregårdsveien 93 B, 1168 OSLO
Gnr 185 - Bnr 74
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Asbjørn Dahlen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	74		0	25514.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Herregårdsveien 93 B

Hjemmelshaver
Fiskevollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FISKEVOLLEN BORETTSLAG	948611988			Dahlen Asbjørn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
47

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 2025-04-16	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	
2	24.04.2025	

Herregårdsveien 93 B, 1168 OSLO
Gnr 185 - Bnr 74
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Herregårdsveien 93 B, 1168 OSLO
Gnr 185 - Bnr 74
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FA1676

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dahlen, Asbjørn	9578-5993-4-2476277	2025-04-24 14:32:27

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
24. apr. 2025

Oppdragsnummer
23-0089/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herregårdsveien 93B, 1168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Asbjørn Dahlen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. desember 1997

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: 89887167
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBR installasjon og byggservice AS. Totalrehabilitering bad 2024. I følge dokumentasjon har firmaet fulgt gjeldende krav i TEK når det kommer til vannskadesikre løsninger. Badet har 12 års tetthetsgaranti.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBR Installasjon og byggservice AS, 2024. Som membran ligger det en underliggende og helsveiset banemembran. Det betyr at membranen ligger under påstøpen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBR installasjon og byggservice AS, 2024. Se punkt 1. På veggene er montert xps-plater bak flisene. De består av vanntett kjerne og er belagt med armering og tynn sement. Skjøtene er forseglet med membran. Varmekabler og fliser gulv.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny pipehatt med mer utført av håndtverker bestilt av Styret i Fiskevollen borettslag for ca 15-20 år siden pga fukt i takplate på loftet nedenfor pipe. Ny veranda i samarbeid med 3 naboleiligheter i 2014 utført av firma : Villave AS

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet til automatsikringer ca 15-20 år siden av Svein Moen Elektro AS. Har ikke samsvarserklæring. Montert utvendig dobbelstikk til markise og stikkontakt ved TV-uttak av elektrikerfirma for ca 15 år siden. Har ikke samsvarserklæring. Elektrikerarbeid i forbindelse med badet utført av IBR installasjon og byggservice. Har samsvarserklæring. Skiftet dimmer og lysbryter stue 2021 av Ljan Elektro AS. Har samsvarserklæring Skiftet til ledspotter fra halogenspotter i stue og kjøkken 2024 av Ljan Elektro AS. Har samsvarserkæring. Fast montering av varmtvannsbereder av Ljan Elektro AS, Kjetil Foss i 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2016, Infratek Elsikkerhet AS, Sven Are Martinsen

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Billadere på parkeringsplass i regi av USBL

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunen har lagt nye vannledninger i veien ved innkjørselen til Fiskevollen borettslag ca 2023.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innvendig bod har blitt innlemmet i stuearealet for ca 20 år siden. Mange leiligheter har fjernet boden. Ved fjerning av bod var det ikke elektriker involvert siden bryteren til taklampe i boden ikke satt på bodveggen. Fjerning av bod er ikke godkjent av Plan- og bygningsetaten. Før 1997 ble deler av kjøkkenvegg fjernet mot stue. De fleste leilighetene har fjernet kjøkkenvegg mot stue. Vet ikke om det er godkjent.

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?

Ja

Beskriv: I perioden desember 2000 til februar 2001 ble avtrekksventilasjonsanleggene for samtlige leiligheter i borettslaget skiftet ut. Det ble skiftet kjøkkenhette, kanaler til kjøkkenhette for leiligheter med loft rett over. Kanaler på loft inkl kanalisolasjon ble skiftet. Kanaler på gulv ble skiftet til stivere kanaler, for å unngå flatklemming. Ny avtrekksvifte på loft. Utført av Flexit AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet fronter og benkeplate på gammel kjøkkeninredning av Herjedalskjøkken 2015. Hadde rørlegger Braathen (Søndre Nordstrand) i 2015 til å montere vannlås og nytt blandebatteri kjøkken. 03.10.2025 skiftet Boligrørleggeren varmtvannsbereder og koblet til ny oppvaskmaskin. De monterte også Waterguard, ny vannlås og skiftet ut noen kobberrør i benkeskapet under kjøkkenvasken.

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

Nei

Eventuell kommentar: I følge Nasjonalt aktsomhetskart for radon er området klassifsert som moderat til lav. Dessuten ligger leiligheten i 3. etasje

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

Eventuell kommentar: Har hatt regelmessig feiertilsyn. Ovnen ble satt inn av tidligere eier før 1997 og godkjent av feiervesnet. Ved siste tilsyn fikk jeg beskjed om at ovnsrøret var for nærme brennbart materiale. Jeg har forlenget brannmuren noen cm slik de ønsket. Har ikke hatt tilsyn etter dette.

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)

Ja

Beskriv: 2023 rant det litt vann fra vannlåsen under kjøkkenbenk og ut på gulvet foran kjøkkenbenken. En rørkobling i vannlåsen hadde sklidd litt fra hverandre. Hele vannlåsen er senere byttet ut. Jeg tok opp noen parkettbord nærmest benken og lot det tørke før jeg la ny parkett. Gjensidige Forsikring som Borettslaget er forsikret i gjorde målinger i taket og vegg i leiligheten under. Det ble konkludert med at det ikke var nødvendig med tiltak. Rapport ligger hos USBL

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

Ja

Beskriv: Noen vintre er det fuktflekk på takplate på loftet nedenfor pipe. USBL satte på pipehatt med mer for ca 15-20 år siden. Det har vært håndverker fra borettslaget å sett på fuktflekken senere også, uten at de har gjort ytterligere tiltak. De trodde det kanskje var kondens. Tidligere eier før 1997 fortalte at det hadde vært lekkasje ved pipa slik at treplate under parketten svellet litt opp nærmest pipe etter at den tørket. Ble utført reparasjon av pipe og beslag i regi av USBL, antar jeg. Det er flere leiligheter i borettslaget som har hatt lekkasje ved pipe.

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?

Ja

Beskriv: Januar 2023 frøs varmtvannet til badet. USBL bestilte fuktmåling og kontroll utført av VVS-gruppen. De fant ikke lekkasjer her eller i taket i underetasjen. Målte også trykket i kran. Badet ble totalrehabilitert i 2024.

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.

Ja

Beskriv: Har vært sjeggkre i en leilighet i samme husrekke for ca 3 år siden, men ikke i 93b. Alle leiligeter i husrekka ble behandlet ved at det ble lagt middel mot sjeggkre langs gulvlistene.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra Gjensidige 2023 i forbindelse med lekkasje fra vannlås. Ligger hos USBL. Rapport fra VVS-gruppen januar 2024 i forbindelse med frossent vannrør til badet i regi av USBL. Ligger hos USBL.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 1997. Boareal er ca 51kvm

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

Ja

Beskriv: Mangler ferdigattest på veranda fra 2014. Oppdaget det under planlegging av salg av leiligheten Verandaen ble bygget i samarbeid med 91a-b og 93a. 91b er solgt 2 ganger og 93a en gang med tilstandsrapport uten at det har vært ferdigattest på verandaen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0089/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Dahlen, Asbjørn	2025-04-24

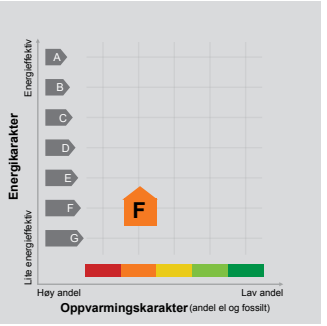
Identifikasjon

bankID Dahlen, Asbjørn

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

ENERGIATTEST

Adresse	Herregårdsveien 93B
Postnummer	1168
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80949340
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-109017
Dato	22.04.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

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.

Plikten 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



INNKALLING 2024

Fiskevollen Borettslag

Tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00
Fiskevollen borettslag, felleshuset

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Fiskevollen Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Fiskevollen borettslag, felleshuset

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Fritak for dugnad beboere over 75år (Dag Enevold 83B)

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av styremedlemmer

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 200.000 ,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Fritak for dugnad beboere over 75år (Dag Enevold 83B)

Vi i 83B foreslår for årsmøtet at de beboere som er 75 år og eldre er fritatt for dugnad.

De kan delta hvis de ønsker.

De er også velkommen til den sosiale pausen.

Forslag til vedtak: Beboere som har fylt 75 år er fritatt for deltakelse på dugnad. De vil få refundert de innbetaltedugnadspengene via husleie. De som har fylt 75 år må selv underrette styret om dette. De over 75 år er alltid velkomne på dugnadene, særlig den sosiale pausen.

Styrets innstilling: Styret ser seg nødt til å uttrykke sin skepsis angående forslaget om å frita beboere over 75 år fra dugnadsplikten. Vår vurdering tar utgangspunkt i flere sentrale hensyn som påvirker fellesskapet og driften av sameiet.

For det første er det viktig å understreke at dugnadsinnsatsen spiller en vesentlig rolle i å holde felleskostnadene nede. Den eksisterende ordningen, hvor deltakere på dugnad blir kompensert, har vist seg å være en effektiv måte å oppmuntre til deltakelse og samtidig sikre at arbeidsoppgavene blir utført. De beboerne som av ulike grunner ikke kan delta, bidrar på sin side ved å ikke kreve utbetaling av kompensasjonen. Dette systemet er avgjørende for å kompensere for manglende arbeidskraft og sikre at nødvendige oppgaver blir utført.

Videre ønsker styret å påpeke den betydelige sosiale verdien av dugnadsarbeidet. Dugnaden er ikke bare en praktisk nødvendighet, men også et verdifullt sosialt arrangement som bidrar til å styrke fellesskapet og bygge relasjoner mellom naboer. Vi oppfordrer derfor alle beboere, inkludert de eldre, til å delta i dugnadsaktivitetene og oppleve den positive atmosfæren som dette skaper.

Det er også viktig å presisere at ingen blir pålagt å utføre oppgaver som de fysisk ikke er i stand til å håndtere. Dugnaden bør være en mulighet for alle beboere til å bidra etter evne, enten det er gjennom praktisk arbeid eller ved å delta i det sosiale samværet.

Innføringen av en ordning som fritar eldre beboere fra dugnad vil medføre ekstraarbeid for styret. Oppdatering og vedlikehold av en slik liste vil kreve ressurser som allerede er presset. Dette vil kunne føre til økt belastning på et allerede overarbeidet styre og potensielt gå på bekostning av andre viktige oppgaver og ansvarsområder.

Basert på disse vurderingene, anbefaler styret å opprettholde den eksisterende ordningen med dugnad for alle beboere, inkludert de over 75 år. Vi oppfordrer samtidig til forståelse og støtte fra alle beboere for å opprettholde det gode fellesskapet og den økonomiske bærekraften i sameiet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Svein Ruberg
Styremedlem, Rune Vasby
Styremedlem, Maren Ruth Smehus Kringstad
Styremedlem, Simon Nistad
Styremedlem, Benedicte Elise Fløgum
Varamedlem, Jan Mehol
Varamedlem, Espen Tårnesvik

6.1 Valg av leder

Styreleder Svein Ruberg går ut av styret etter endt periode, hvor Maren Kringstad stiller som kandidat til lederrollen.

6.2 Valg av styremedlemmer

Maren Ruth Smehus Kringstad og Rune Vasby er på valg.

Nye kandidater er Alexandra Ender i 91b, samt Nina Tharaldsen i 101a

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Espen Tårnesvik og Jan Mehol er på valg. Rune Vasby stiller til valg som vara.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen fortsetter.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**5 403 471**	**7 672 782**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-3 414 020	-2 127 018
Tilbakeføring av avskrivning	60 279	33 639
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-175 932
B. Årets endring disponible midler	**-3 353 741**	**-2 269 311**
C. Disponible midler	**2 049 730**	**5 403 471**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 208 378	5 796 357
Kortsiktig gjeld	-158 649	-392 886
C. Disponible midler	**2 049 730**	**5 403 471**

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 457 608	3 253 167	3 536 778	3 669 117
Sum leieinntekt		**3 457 608**	**3 253 167**	**3 536 778**	**3 669 117**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	471 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	1 474	0	0	0
Sum annen inntekt		**472 474**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 930 082**	**3 253 167**	**3 536 778**	**3 669 117**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	46 509	38 542	43 000	40 979
Styrehonorar	4	200 000	200 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	60 279	33 639	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		63 655	191 537	150 000	190 000
Kostnad eiendom/lokale	6	206 893	117 578	122 000	189 000
Kommunale avgifter/renovasjon		750 575	637 220	1 043 365	883 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	20 568	20 175	23 000	23 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	11 895	20 499	9 001	8 500
Reparasjon og vedlikehold	9	4 823 214	3 125 906	4 616 001	576 000
Revisjonshonorar		7 340	6 868	10 000	9 000
Forretningsførerhonorar		196 752	191 207	201 000	210 000
Andre honorar		128 434	157 547	65 000	65 000
Kontorkostnad		24 918	2 641	8 004	26 000
TV/bredbånd		459 518	401 606	427 000	480 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	477	6 000	0
Salg og reklamekostnad		0	0	5 000	0
Kontingent og gaver		44 514	45 489	40 000	46 350
Forsikring		327 853	266 608	326 000	404 000
Eiendomsskatt		8 311	8 312	0	8 000
Andre kostnader		42 627	34 885	15 000	22 000
Sum kostnad		**7 423 856**	**5 500 736**	**7 309 371**	**3 380 829**
Driftsresultat		**-3 493 774**	**-2 247 569**	**-3 772 593**	**288 288**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		79 754	120 550	50 000	48 000
Netto finansposter		**-79 754**	**-120 550**	**-50 000**	**-48 000**
Årsresultat		**-3 414 020**	**-2 127 018**	**-3 722 593**	**336 288**
Overført til/fra annen egenkapital		-3 414 020	-2 127 018	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-3 414 020**	**-2 127 018**	**0**	**0**

Balanse 2023 Fiskevollen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 432 490	1 432 490
Bygninger	5	33 986 155	33 986 155
Garasjer	5	1 002 911	1 002 911
Andre driftsmidler	5	236 093	296 372
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	10	2 480	2 480
Sum anleggsmidler		**36 660 129**	**36 720 408**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		13 568	11 133
Andre kortsiktige fordringer		0	3 517
Forskuddsbetalte kostnader		114 208	351 102
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 080 602	5 430 605
Sum omløpsmidler		**2 208 378**	**5 796 357**
SUM EIENDELER		**38 868 508**	**42 516 765**

Balanse 2023 Fiskevollen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 700	7 700
Sum innskutt egenkapital		**7 700**	**7 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 034 759	27 448 779
Sum opptjent egenkapital		**24 034 759**	**27 448 779**
Sum egenkapital	11	**24 042 459**	**27 456 479**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		14 667 400	14 667 400
Sum langsiktig gjeld		**14 667 400**	**14 667 400**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	4 165
Leverandørgjeld		126 598	378 365
Skyldig off. myndigheter		1 488	137
Annen kortsiktig gjeld		30 563	10 220
Sum kortsiktig gjeld		**158 649**	**392 886**
Sum gjeld		**14 826 049**	**15 060 286**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**38 868 508**	**42 516 765**
Pantstillelser	12	14 667 400	14 667 400

Sted:_____ Dato:_____

Svein Ruberg
Styreleder

Benedicte Elise Fløgum
Styremedlem

Simon Nistad
Styremedlem

Rune Vasby
Styremedlem

Maren Ruth Smehus Kringstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Noter årsregnskap 2023 Fiskevollen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 206 808	2 962 767
3618 Leietillegg strøm	0	90 000
3619 Dugnadstillegg	88 800	47 400
3690 Leie av lokaler til barnehagen	162 000	153 000
Sum	**3 457 608**	**3 253 167**

Note 2 - Tilskudd

Tislkudd fra klimaetaten relaterer seg til ISO-prosjekt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	1 474	0
Sum	**1 474**	**0**

Konto 3990 gjelder utleie av felleshuset/Barnehagen

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelønn fra lønnssystemet	14 275	3 763
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	4 330
5150 Påløpne feriepenger	1 772	971
5400 Arbeidsgiveravgift	30 213	29 341
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	250	137
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	200 000
Sum	**246 509**	**238 542**

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

125 Fiskevollen Borettslag Org. nr. 948611988

Note 5 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Tomter/eiendom	Boligeiendommer	El bil ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 002 911	1 432 490	33 986 155	436 347
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 002 911	1 432 490	33 986 155	436 347
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	200 254
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 002 911	1 432 490	33 986 155	236 093
Årets avskrivninger :	0	0	0	60 279
Anskaffelsesår :	1986	1986	1986	2017
Antatt levetid i år :				10

Boligeiendom viser til opprinnelig kostpris for oppføring av boliger i 85/86. Garasjeanlegg viser anskaffelseskost for lagets garasjer fra 1985.
Borettslaget består av 77 andeler og en næring.
Eiendommer er oppført på G.nr. 185, B.nr. 74 i Oslo kommune. Eiertomt på 29 700 kvm. Byggeår: 1984-85.
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring. Polisenr. 89887167.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6360 Annet renhold	0	997
6362 Skadedyrutryddelse	24 838	20 656
6391 Snømåking/strøing/feiing	116 229	63 382
6392 Containerleie/tømming	53 702	28 910
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	12 125	3 633
Sum	**206 893**	**117 578**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Bevar Vedlikehold HMS, domene	20 568	20 175
Sum	**20 568**	**20 175**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	4 464	5 880
6540 Inventar	0	7 168
6541 Kontormaskiner	0	2 039
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	807	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	4 453
6552 Driftsmateriell	6 625	958
Sum	**11 895**	**20 499**

Noter årsregnskap 2023 Fiskevollen Borettslag

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	2 837 157	39 828
6602 Vedlikehold VVS	7 339	182 354
6603 Vedlikehold elektro	225 797	30 294
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	143 776
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 433	77 451
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	699
6630 Egenandel forsikring	60 000	10 000
6642 Snekkerarbeid	0	1 773
6643 Glassarbeid/Vindu	1 560 698	2 466 455
6644 Fasade/balkonger	0	66 626
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	120 125	0
6648 Vedlikehold dører og porter	5 654	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	5 013	103 037
6668 Drift ventilasjon	0	3 613
Sum	**4 823 214**	**3 125 906**

Konto 6643 gjelder etterisolering og utskifting av vinduer.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 10 - Aksjer og andeler

Aksjer i andre selskaper viser kostnaden ved kjøp av 8 aksjer á kr 310 i Multinett. Aksjene ble kjøpt i 1999.

125 Fiskevollen Borettslag Org. nr. 948611988

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 700	0	7 700
Sum innskutt egenkapital	**7 700**	**0**	**7 700**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	27 448 779	-3 414 020	24 034 759
Sum opptjent egenkapital	**27 448 779**	**-3 414 020**	**24 034 759**
Sum egenkapital	**27 456 479**	**-3 414 020**	**24 042 459**

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Innskuddskapital	14 667 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**14 667 400**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**36 421 556**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 14 667 400,-.Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Fiskevollen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fiskevollen Borettslag

Styreleder	Svein Ruberg (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Rune Vasby (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Simon Nistad (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Maren Ruth Smehus Kringstad (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Benedicte Elise Fløgum (sign.)	02.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Fiskevollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: DZK7S-1644E-IBFFJ-QW5BM-POXE6-7IAW1

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: DZK7S-1644E-IBFFJ-QW5BM-POXE6-7IAW1

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-08 11:50:53 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DZK7S-1644E-IBFFI-QWSBM-POXE6-7IA1W1

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

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

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

Årsmelding 2023 - Fiskevollen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Svein Ruberg
Styremedlem, Rune Vasby
Styremedlem, Maren Ruth Smehus Kringstad
Styremedlem, Simon Nistad
Styremedlem, Benedicte Elise Fløgum
Varamedlem, Jan Mehol
Varamedlem, Espen Tårnesvik

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

Virksomhetens art

Fiskevollen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Fiskevollen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948611988
Fiskevollen Borettslag består av 77 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Fiskevollen Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89887167. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Styrets arbeid

Det primære målet for styret er å sikre at borettslaget fungerer i tråd med beboernes ønsker og behov.

Vi står overfor et bredt spekter av saker gjennom året, noen av dem mer komplekse enn andre på grunn av juridiske aspekter og ansvarsforhold mellom beboere og borettslaget. Typisk holder styret et månedlig møte for å diskutere disse sakene, men mye av arbeidet skjer også fortløpende gjennom en åpen kommunikasjonskanal blant styremedlemmene.

Nylig har vi fullført omfattende rehabiliteringsarbeid, spesielt med utskifting av panel og vinduer på nord- og sørveggene. Dette har satt press på borettslagets egenkapital, og vi må nøye planlegge fremtidige vedlikeholdsarbeider på resterende boligmasse, både økonomisk og tidsmessig. Generelt vil et borettslag som har eksistert i snart 40 år kreve betydelig vedlikehold fremover.

I en positiv vending har vi mottatt støtte fra Oslo kommune for gjennomført etterisolering, og dette er svært oppmuntrende. Vi har også vært nødt til å håndtere konsekvensene av værforholdene, spesielt etter "uværet Hans" sist høst og en snøfull vinter. Lekkasjer i pipeløp er blitt reparert, og vi har besluttet å beskjære trær som har forårsaket skader på takene.

Vi har også valgt å investere i en snøfreser etter en krevende vinter for å bistå med måking på parkeringsplasser og andre fellesområder hvor måkebilen ikke kommer til.

Andre viktige saker vi har håndtert inkluderer implementering av fartsreduserende tiltak i øvre del av borettslaget, og mindre forbedringer på fellesområdene. Vi har også arbeidet med å forbedre elbilanlegget, inkludert etablering av nye ladeplasser, sperreavgift og løpende dialog med leverandøren for å sikre driftsstabilitet. Oslo Vann og Avløp har gjennomført forbedringer på våre rørsystemer, samtidig som vi har fått installert en ny brannkum i skråningen opp mot feltet. Arbeidet ble gjennomført med grundig opprydding, inkludert asfaltering og påfølgende såing av gress, noe som resulterte i en meget tilfredsstillende avslutning på prosjektet.

Vi har også gjennomført søknadsprosessen og utført felling av et større furutre ved innkjøringen til borettslaget etter vedtak fra generalforsamling. Det er viktig å minne alle beboere om at enhver handling som gjelder trær først skal søkes styret om tillatelse, og i tilfeller der det er nødvendig, vil det bli stemt over på generalforsamlingen. Beboere som utfører handlinger uten godkjenning, vil bli holdt ansvarlige for å rette opp eventuelle skader på trær som ikke er avklart på forhånd.

Til slutt, vi oppfordrer alle beboere til å ta personlig initiativ når det gjelder vedlikehold rundt egen bolig, enten det er å male gjerder, rake løv, skifte råtne planker eller fjerne ugress. De store oppgavene tar vi sammen på dugnad. Sammen jobber vi for å sikre et trivelig og godt vedlikeholdt bomiljø.

Med vennlig hilsen

Styret

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Fiskevollen Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Fiskevollen borettslag, felleshuset

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

OPPDATERT DES 2024

Fiskevollen borettslag



- Informasjon og husordensregler –

www.fiskevollenborettslag.no
epost: styret.fiskevollen@gmail.com

Borettslaget ligger vakkert til med utsikt til Oslofjorden. Det er kort vei til Oslo sentrum, og det er gangavstand både til Fiskevollbukta og Hvervenbukta.

Borettslaget er ført opp på et av Ljans gamle rekreasjonsområder - på folkemunne kalt "indianerfjellet". Den gamle alleen til herregården Stubljan ved Hvervenbukta går gjennom området.

Husene ble oppført i 1984 - 1985 med stor egeninnsats fra de første andelseierne. Borettslaget er tilknyttet Ungdommens selvbyggerlag (USBL), og er godt integrert i et etablert villastrøk.

Innholdsfortegnelse

1 Generelle opplysninger 3
1.1 Bomiljø 3
1.2 Servicetilbud i nærmiljøet 3
1.3 Offentlig kommunikasjon 3
1.4 Butikker 3
1.5 Skole 3
1.6 Barnehage 3
1.7 Fritidstilbud 3
2 Organisering 4
2.1 Generalforsamling 4
2.2 Styret 4
3 Bygninger og eiendom 5
3.1 Vedlikehold 5
3.2 Bygningsmessige forandringer 5
3.3 Kjøkkenhette/ventilasjon 6
3.4 Forsikring 6
3.5 Standard inventar 6
3.6 Utearealer 7
3.7 Ildsted 7
4 Tilbud i borettslaget 8
4.1 Felleshus 8
4.2 Barnehage 8
4.3 Elbil i borettslaget 8
4.4 Vaskeplass for bil 8
5 Fellesbestemmelser 9
5.1 Garasjeanlegg og parkering 9
5.2 Kjøring i borettslaget 9
5.3 Dugnad 9
5.4 Dyr i borettslaget 9
5.5 Bruksoverlating/utleie 9
5.6. Forkjøpsrett 10
6 Husorden 11
6.1 Ro i leiligheten 11
6.2 Husholdningsavfall 11

1 Generelle opplysninger

1.1 Bomiljø

Borettslaget består av 77 leiligheter, toroms, treroms, fireroms og fire- / femroms. Hver leilighet har garasje.

Herregårdsveien 67 er en dobbeltleilighet innredet som felleshus for borettslagets andelseiere. Alle større møter (generalforsamlinger og allmøter) arrangeres her. På dagtid blir huset benyttet som privat barnehage.

Det legges vekt på at området skal være trygt og godt for alle beboere. Av den grunn er kun nødvendig kjøring tillatt inne på området. Området står også frem som grønt og frodig, og det er etablert lekearealer på flere steder.

Borettslaget har ikke egen vaktmester, men kjøper denne tjenesten på timebasis etter behov. Dette betyr at alle andelseiere må ta ansvar for sitt eget nærmiljø og fellesarealene.

Borettslaget har en liten ballplass på nordsiden av garasjene. Alt ballspill skal foregå på denne plassen.

1.2 Servicetilbud i nærmiljøet

Borettslaget har kollektivt medlemskap i Ljans Vel, dette gir blant annet adgang til å bade ved Ljansbadet.

1.3 Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass rett ved borettslaget, ved Mosseveien. Tog fra Ljan stasjon, med gode parkeringsmuligheter på stasjonsområdet.

1.4 Butikker

Nærmeste dagligvareforretning (Joker) ligger i krysset Herregårdsveien – Von Øtkens vei. Rundt dette krysset finnes også andre butikktilbud.

1.5 Skole

Ljan barneskole ligger øverst i Gladvollveien. Skolefritidsordningen holder til i direkte tilknytning til skolen. Ungdomsskoletrinnene (8. til 10. klassetrinn) holder til på Nordstrand Ungdomsskole.

1.6 Barnehage

Fiskevollen musikkbarnehage ligger i borettslaget, andelseiere har fortrinnsrett ved opptak i barnehagen. I tillegg finnes Store Ljan barnehage (privat) i Herregårdsveien 40, og Ljan menighets barnehage (privat) i Herregårdsveien 18. På oversiden av Ljabruveien ligger Skredderstua (kommunal) og Skredderjordet (privat) barnehager.

1.7 Fritidstilbud

Hallager idrettsanlegg med flere fotballbaner og løpebane ligger på motsatt side av Herregårdsveien. Ljan Tennisklubb har bane sentralt på Ljan, og på vinterstid er det alpinbakke i Sloreåsen. På Skredderjordet, oversiden av Ljabruveien, finnes det grusbane, volleyballbane og skøyteis om vinteren.

2 Organisering

2.1 Generalforsamling

Generalforsamlingen er borettslagets høyeste organ. Generalforsamling skal hvert år avholdes innen utgangen av mai, fortrinnsvis i mars/april. Se vedtektene for mer informasjon.

2.2 Styret

Styret leder borettslagets drift i henhold til lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organ.

3 Bygninger og eiendom

3.1 Vedlikehold

Borettslaget består av 9 lavhus og 3 garasjebygninger. Alle bygningene står på selveid tomt.

Borettslaget som helhet har ansvar for ytre vedlikehold av alle bygninger. Dette medfører at samtlige andelseiere er forpliktet til å bidra, som regel i form av dugnadsinnsats eller tilrettelegging. Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for ivaretakelse av borettslagets bygningsmasse og eiendom.

Innvendig vedlikehold er den enkelte andelseiers ansvar. Se vedtektene § 5.1 og tegning bakerst.

Andelseier har ansvar for å rydde snø bort fra verandaen sin vinterstid, dette er særlig viktig etter utbygging av verandaer. Dette fordi stor utvidelse av arealet på verandaer medfører betydelig vektøkning ved lagring av større snømengder.

3.2 Bygningsmessige forandringer

Alle former for ombygginger/påbygginger inne og ute er søknadspliktige til styret og må godkjennes av styret. Gjennomføres noe uten slik godkjennelse kan styret kreve endringen tilbakeført. Eksempler på endringer som må godkjennes av styret (**listen er ikke utfyllende**) er innvendige endringer som ombygging av bad eller kjøkken, endring av rominndeling, mv. og alle utvendige endringer som påbygg/tilbygg, fasadeendringer, innsetting eller endring av vinduer, gjerder og murer, boder, terrasser. Det er tillatt å sette opp glassrekkverk på noen få husrekker etter søknad til styret. Egne vedtekter gjelder for dette.

Det er ikke tillatt å sette opp frittstående byggverk eller lignende.

Innredning og utnyttelse av loftsrom til annen bruk enn oppbevaring er ikke tillatt pga krav i brannforskriften.

Før eventuelle arbeider kan påbegynnes må andelseier påse at saker som krever byggemelding eller byggesøknad til plan- og bygningsetaten i Oslo kommune blir sendt inn og godkjent. I denne søknaden skal godkjenning fra styret vedlegges. Alle arbeider skal utføres i henhold til lov og forskrift.

Det finnes tegninger for hver enkelt leilighet / husrekke, som viser aktuelle på- og ombyggingsmuligheter i borettslaget. Dersom man ønsker fasadeendringer er det eventuelt disse som vil bli vurdert av styret.

Ved påbygging som medfører endring i boareal plikter den enkelte andelseier å oppgi endring i boareal til skatteetaten (i ligningen).

Det skal alltid benyttes fagfolk ved større endringer som rehabilitering av bad, påbygg og lignende, av elektriker, rørlegger, snekker etc. Ved endringer på bad er andelseier ansvarlig for at våtrommet tilfredsstiller forskriftskravene. Foretak som utfører byggearbeidene vil ha et privatrettslig ansvar for sitt arbeid, men vil ikke være ansvarlig overfor bygningsmyndighetene i kommunen. Dette ansvaret påhviler andelseier selv.

Det er tillatt å montere markiser på de vinduer man selv ønsker. For å bevare et helhetlig preg er et antall farger og mønster bestemt på forhånd. Informasjon om dette fås ved henvendelse til styret.

Det er ikke tillatt å installere parabolantenner.

Man kan søke til styret om å få installere varmepumpe. Send en epost til styret for å få ytterligere informasjon om hvordan du søker.

3.3 Kjøkkenhette/ventilasjon

Borettslaget har Flexit ventilasjonssystem i leilighetene, hvor motoren befinner seg på loftet i hver boenhet. Styringsenheten sitter i kjøkkenhetten, og avtrekk er montert på kjøkken, bad og bod. Den betjenes med bryter som har tre innstillinger >lav >medium >høy. Avlufting og ventilasjon av leilighetene er basert på at kjøkkenviften alltid går, og det er andelseiers ansvar å melde fra til styret umiddelbart dersom viften ikke fungerer. Stopper viften vil det raskt dannes kondens/vann i rørsystemet som igjen forårsaker fukt/vannskader. Kostnader for skader forårsaket av uaktsomhet fra andelseiers side vil bli belastet andelseier.

Borettslaget bekoster reparasjon/service av viftemotoren på loftet, mens reparasjon av vifte/viftehette på kjøkkenet er beboer ansvarlig for å bekoste.

Skal du skifte ut kjøkkenhetten må denne være tilpasset eksisterende anlegg. Undersøk med styret før anskaffelse.

Ventiler over vinduene skal alltid være åpne, både for å hindre undertrykk og ikke minst for å hindre fuktskader inne i leilighetene.

3.4 Forsikring

Alle bygninger er forsikret gjennom borettslaget / USBL, med premiebeløpet innbakt i husleien. Innbo og løsøre er den enkeltes forsikringsansvar, og USBL har et kollektivt tilbud til andelseierne for dette.

Alle skader hvor borettslagets forsikring gjelder, skal straks meldes til styret. Styret vil deretter sende et skadeskjema til forsikringsselskapet via USBL. Egenandeler som gjelder skader i forbindelse med varmekabler i boligen eller hvis skaden er forårsaket av andelseier eller kunne vært unngått hvis andelseier hadde vært normalt årvåken og overholdt vedlikeplikten sin, belastes andelseier. Kontantoppgjør ved skade godkjennes ikke.

Borettslagets forsikring gjelder ikke skader som har oppstått eller er forårsaket av glassrekkverk som er satt opp av andelseier.

Borettslaget har skadedyrkontrollavtale med Nokas. Skadedyr, maur etc, kan meldes til Tryg, som gir Nokas i oppdrag å utbedre.

3.5 Standard inventar

I samtlige leiligheter skal følgende finnes:

- 1 stk Optisk røykvarsler (leiligheter i to etasjer har en i hver)
- 1 stk 6 kg pulverslukker (noen leiligheter har også brannslange)
- 1 stk Brannteppe
- Avtrekkshette kjøkken

I tillegg skal følgende bygningstekniske installasjoner finnes:

- Luftespalte i vinduer eller ventil i vegg
- Sluk i våtromsgulv
- Inspeksjonsluke for vann / stoppekran
- Stoppekraner for leiligheten
- Inspeksjonsluke for svakstrøm (telefon / kabel-TV)

3.6 Utearealer

Utearealene er i utgangspunktet til felles benyttelse for alle, men leiligheter på bakkeplan kan disponere et areal som "hage".

All beplantning, utsmykking og møblering i uteområder skal ta hensyn til borettslaget som helhet og naboer. Omfattende beplantning, eksempelvis planting av trær, hekker, og lignende skal skje i samråd med styret og nærmeste naboer.

I uteområdene skal det ikke plasseres gjenstander eller utemøbler som hinder tilgang for nødetatene, vedlikehold eller snørydding. Dette gjelder også ved gangveier, stier, trapper, terrasser og verandaer.

Felling av trær i borettslaget er ikke tillatt for den enkelte andelseier. Dette skal kun skje i samråd med styret som har ansvar for å kartlegge nødvendig felling eller beskjæring.

Bruk av kullgrill, utepeiser eller andre åpne ildsteder er ikke tillatt i borettslaget, med unntak av bålpannen ved fotballbanen. På terrasser og verandaer tillates bruk av elektrisk- eller gassgrill. Det henstilles til varsom bruk og nøye tilsyn, samt forsvarlig oppbevaring av gass i h.h.t. gjeldende forskrifter. I denne sammenhengen understrekes at brannfaren er stor i bygningsmasse av tre, og den enkelte andelseiers ansvar for å utvise varsomhet i denne sammenheng.

3.7 Ildsted

Hvis boligen skal installere peis eller vedovn må ildstedet installeres og kontrolleres av en autorisert fagperson. Feieren kommer minst en gang hvert 4.år.

4 Tilbud i borettslaget

4.1 Felleshus

Felleshuset i nr. 67 kan leies ut via styret som selskapslokale til borettslagets andelseiere. Det er utstyr for bespisning av 40 personer. Generelle husordensregler gjelder, og det er utarbeidet et avtaledokument for leieforhold. Leietaker plikter å rengjøre lokalet etter leie. Ved manglende eller mangelfull rengjøring vil rengjøringsbyrå kunne tilkalles. Utgiftene til rengjøringsbyrå må betales av leietaker.

Utleiepris: Kr. 500,-

Leietagere må betale et depositum på Kr. 500,-, som blir tilbakebetalt ved innlevering av nøkkel, dersom felleshusansvarlig ikke finner det nødvendig å foreta trekk i depositumet.

Søndag til fredag: arrangementet må være avsluttet innen kl. 24.00
Fredag og lørdag: arrangementet må være avsluttet innen kl. 02.00

Fredag og lørdag skal musikken opphøre senest kl. 01.30

4.2 Barnehage

Siden 1988 har det vært drevet heltidsbarnehage i felleshuset. Borettslagets barn har fortrinnsrett til plassene, og det er opptak en gang årlig (samordnet opptak).

Barnehagen har egne vedtekter som fås ved henvendelse til barnehagen.

4.3 Elbil i borettslaget

Borettslaget har ladestasjoner som er forbeholdt andelseiere som har elbil og betaler for bruk. Andre biler som parkerer der kan bli tauet bort for eiers egen regning og risiko.

Hvis en husstand i borettslaget anskaffer elbil, evt. ladbar hybrid, kan beboer kontakte styret for å få tilgang til ladeanlegget. Man betaler for eget forbruk ved lading, og en sperreavgift løper dersom bilen blir stående over flere dager. Se nettsiden for mer informasjon om sperreavgiften.

Det er ikke lov å lade i garasjeanlegget. El-anlegget i garasjene, som er fra midten av 80-tallet er ikke egnet for belastningen. Kontakten kan smelte og er brannfarlig.

4.4 Vaskeplass for bil

I nordenden av garasjeanlegget finnes en asfaltert vaskeplass med kran og slange (sommervann). Det skal ikke parkeres på vaskeplassen.

5 Fellesbestemmelser

5.1 Garasjeanlegg og parkering

Hver leilighet har garasje. Disse skal til enhver tid være låst med forsikringsgodkjent lås.

I tillegg til garasje er det opparbeidet parkeringsplass på nordsiden av garasjebygningene, og vest for garasjene. Det er ikke tillatt å parkere på området opp mot ballplassen, og heller ikke innover mot Dalsnaret. Det siste er meget viktig, da borettslagets brannkum er plassert i dette området. Båter skal ikke oppbevares på borettslagets område.

Garasjene skal benyttes til andelseiernes biler. I henhold til gjeldende brannforskrift og generelle vilkår i forsikringen er det ikke tillatt å benytte garasjene til lagring ut over (normal) lagring av dekk og biltilbehør, sykler og hagemøbler.

5.2 Kjøring i borettslaget

Kun nødvendig kjøring er tillatt inne på borettslagets område. Med nødvendig kjøring menes syke- og varetransport. Det er ikke tillatt å parkere inne på borettslagets område, men stopp for av- og pålessing kan aksepteres i inntil 20 minutter. All kjøring skal foregå i **gangfart.**

Parkerte biler kan ilegges gebyr og taues bort i henhold til de til enhver tid gjeldende generalforsamlings- eller styrevedtak. Se for øvrig skilting vedrørende ferdsel på borettslagets område.

Den enkelte andelseier har ansvar for å orientere sine besøkende, håndverkere, etc. – om borettslagets bestemmelser for kjøring og parkering.

5.3 Dugnad

Dugnad arrangeres vår og høst.

Alle andelseiere bør møte på dugnad etter informasjon fra styret. Annen dugnadstid kan avtales med styret, innenfor en kort periode, før og etter ordinær dugnad.

Dugnadene er hyggelige sosiale begivenheter, med bevertning og oppgaver tilpasset de fleste sine forutsetninger.

Deltakelse på dugnad gir kr 600,- for hver dugnad.

5.4 Dyr i borettslaget

Eiere av kjæledyr skal se til at disse ikke er til sjenanse for nabolag eller gjør fra seg i borettslagets fellesområder. Tidligere vedtak fra generalforsamling har bestemt at alle kjæledyr skal holdes innendørs eller føres i bånd.

Det er ikke tillatt å sette ut fôr til egne dyr, eller til eksempelvis fugler på bakkeplan eller som drysser ned på bakkeplan. Dette for å forhindre rotter, mus og andre skadedyr.

5.5 Bruksoverlating/utleie

Det vises til lov om burettslag som gir reglene om bruksoverlating (se vedtekter § 4.2).

Fra 1. januar 2020 er det tillatt å leie ut inntil 30 dager i året uten samtykke fra styret. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Korttidsutleie utover 30 dager i året er ikke tillatt. Ordinær fremleie/bruksoverlating følger reglene i borettslagsloven og borettslagets vedtekter, og må søkes om til styret i borettslaget.

5.6. Forkjøpsrett

USBLs medlemmer har forkjøpsrett (”møte høyeste bud”) til ledige leiligheter i borettslaget. Dersom det er flere interessenter vil andelseiere i borettslaget ha prioritet, før ansiennitet i USBL. (se vedtekter § 3.)

6 Husorden

6.1 Ro i leiligheten

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 – 06.00 på hverdager og søndag, og fra kl. 23.00 – 07.00 på fredag og lørdag. Dette gjelder også støy fra terrasser, uteområder, etc. Musikkundervisning / -øving må klareres med og ta hensyn til naboer.

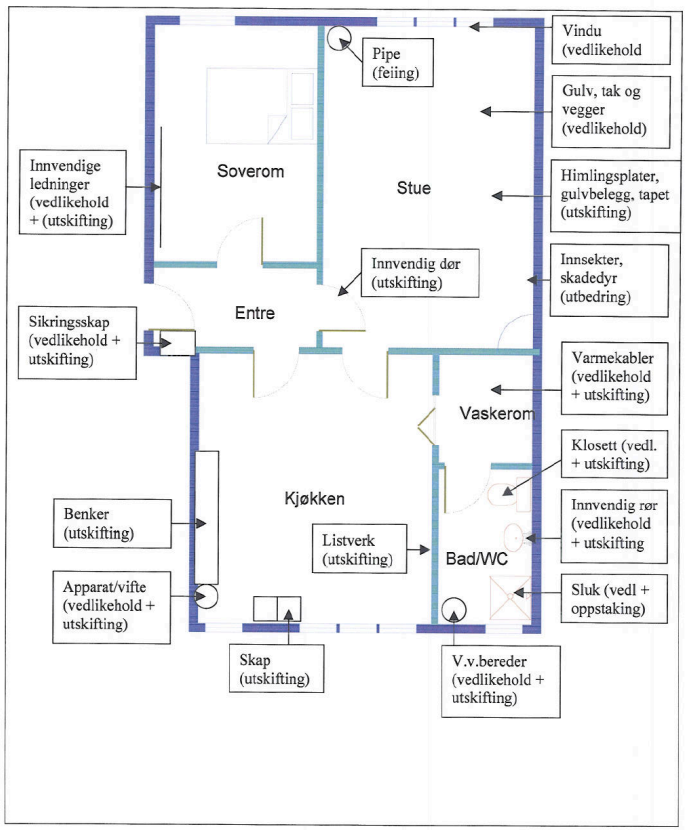
6.2 Husholdningsavfall

Søppelhus og beholderne er kun beregnet på husholdningsavfall. Større gjenstander, elektriske artikler, brannfarlig avfall, hageavfall, etc. skal ikke plasseres i søppelhusene. Dette må bringes av den enkelte til utplasserte miljøstasjoner eller Grønmo. Ved garasjeanlegget finnes container for glass- og metallavfall. I søppelhusene finnes container for papir og papp. Kartonger skjæres opp eller brettes flate for å spare plass.

Borettslaget er pålagt å kildesortere husholdningsavfall. Alt avfall skal sorteres og plasseres i poser fra Oslo kommune (blå, grønne, samt restavfall). Borettslaget er varslet om at det i nær framtid vil komme gebyrer / bøter for feilsortert avfall eller der posene ikke er benyttet. I Fiskevollen borettslag vil den enkelte som ikke overholder påleggene om sortering måtte stå ansvarlig for slik bøtelegging.

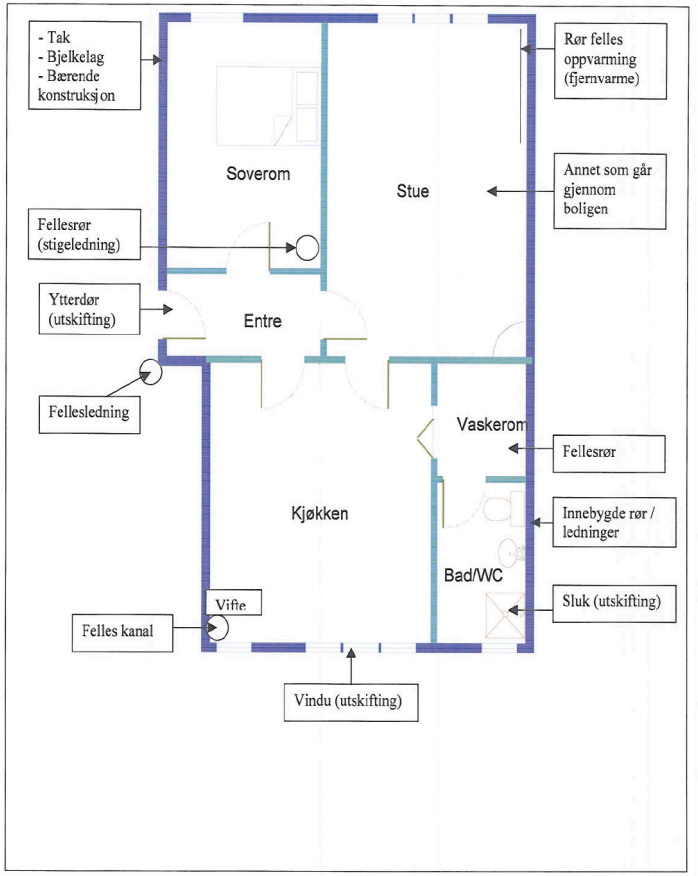
Ved vår- og høstdugnader vil det bli leid inn store containere. Disse vil den enkelte kunne benytte for å kvitte seg med avfall og skrot etter f.eks rydding i boder og lignende. Større gjenstander (møbler, innredninger, og lignende) må likevel den enkelte selv bringe til avfallsanlegg. Dette gjelder også for alle typer spesialavfall. Brudd på dette medfører tilleggsgebyr.

EIERS ANSVAR



Dette er i henhold til NBBL sin standarvedtekt

BOLIGSELSKAPETS ANSVAR



Dette er i henhold til NBBL sin standarvedtekt

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fiskevollen Borettslag tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Fiskevollen borettslag, felleshuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Maria Hassani ✓

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Maria Hassani ✓

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Trond Haukedal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 21
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling ✓

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent ✓

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått. ✓
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering. ✓

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. X ,- ble godkjent ✓

200.000

5. Andre saker

5.1 Fritak for dugnad beboere over 75år (Dag Enevold 83B)

Vi i 83B foreslår for årsmøtet at de beboere som er 75 år og eldre er fritatt for dugnad.

De kan delta hvis de ønsker.

De er også velkommen til den sosiale pausen.

Vedtak: Dugnadstillegg slettes helt.
~~Huseier betaler for dugnadsvaktene.~~
Styret avgjør fem i tid om honorering skal skje. ✓

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Svein Ruberg går ut av styret etter endt periode, hvor Maren Kringstad stiller som kandidat til lederrollen.

Vedtak:
Valgt ble: Maren Kringstad for 2 år. ✓

6.2 Valg av styremedlemmer

Maren Ruth Smehus Kringstad og Rune Vasby er på valg.

Nye kandidater er Alexandra Ender i 91b, samt Nina Tharaldsen i 101a

Vedtak: Alexandra Ender 2år
Nina Tharaldsen 2år ✓

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Espen Tårnesvik og Jan Mehol er på valg. Rune Vasby stiller til valg som vara.

Vedtak:
Valgt ble: Rune Vasby for 1 år.
Valgt ble: Kari Rabås for 1 år.
Valgt ble: _____ for ____ år.

6.4 Valg av valgkomite

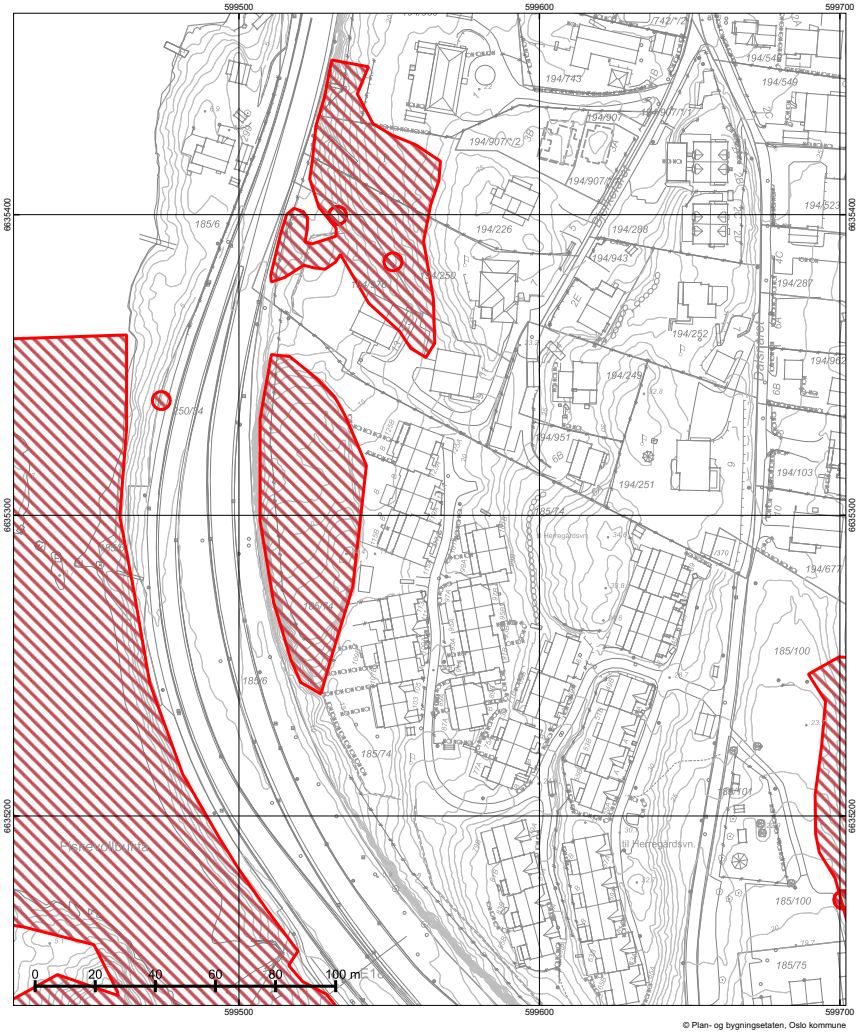
Valgkomiteen fortsetter.

Vedtak:
Valgt ble: ✓

Møteleder

Protokollvitne


599500
599600
599700
6635400
6635300
6635200
Byggeområde for boliger S-4645, 11.06.12 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4645, 11.06.12 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4645, 11.06.12 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4645, 11.06.12 se reg.best.
Byggeområde for boliger 2et. U.maks 0,30 400/83(S-2020) Beb.plan 400/83 med endr. Vedt.24.10.91 Nr2 se endret reg.best.
Turveg F13 og park S-621, 22.06.61
S-1486, 11.09.68
Veit 12.7.06 (S-1486)
Avkjørsel veiareal Vedt. 12.7.06 (S-1486)
S-1486, 11.09.68
Turveg F13 og park S-621, 22.06.61
Fiskevollbukta
Herregårdsv.
Friområde S-2020,11.4.75
Spesialområde bevaring bolig S-4645
Spesialområde bevaring bolig S-4645
Spesialområde bevaring bolig S-4645
Felles avkjørsel S-4645
Byggegrense
Bygningsgrense
Ansvarsgrense
Ansvarsgrense
Ansvar



Oslo

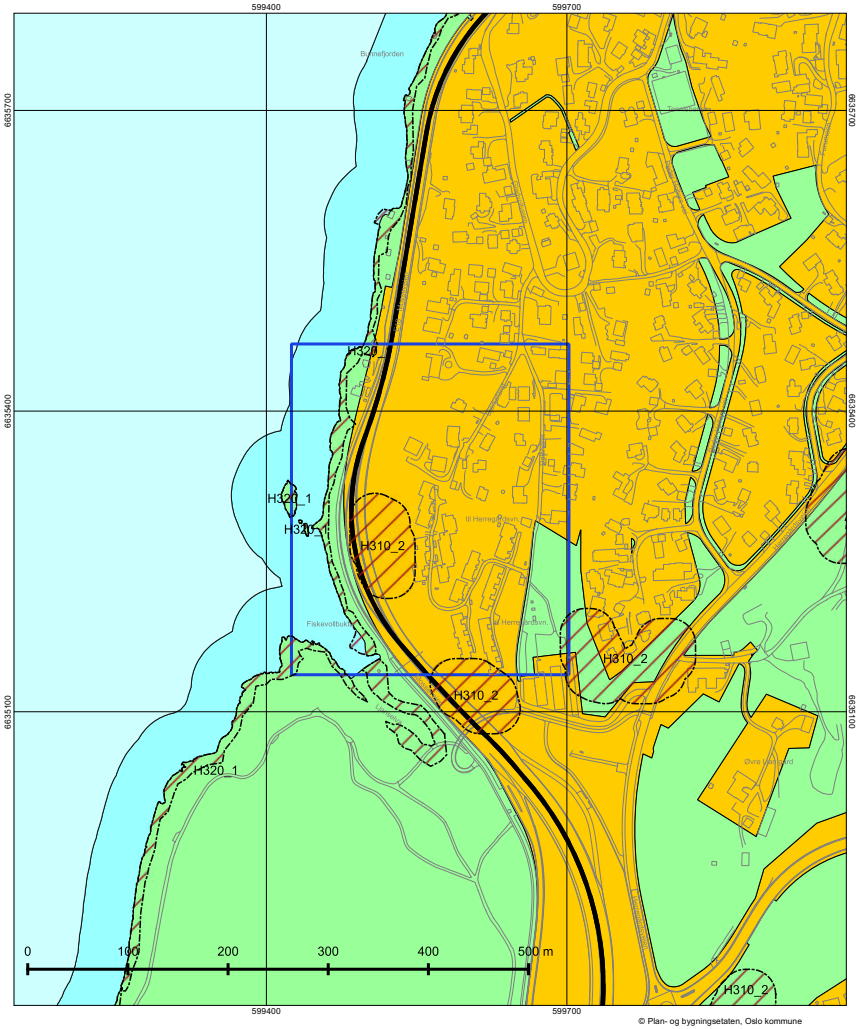
Dato: 26.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328221/ 86508485
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: HERREGÅRDSVEIEN 125B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 185/74

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.



Oslo

Dato: 26.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328221/86508485
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

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

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

V241091N2

Mindre vesentlig endring av gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 185 bnr. 74 - Fiskevollen borettslag.

Vedtaksdato: 24.10.1991
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 199150662
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2020

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 194, BNR 1, LJAN NEDRE, BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRIOMRÅDE OG GANGVEI.

§ 1.
A. Innenfor det område som er regulert til boligbebyggelse, skal det bygges rekkehus i 2 etasjer. Samlet utnyttelse skal være maks. U=0,30.
I henhold til vedtatt bebyggelsesplan på kart merket YBØ 9139, datert Oslo byplankontor 10.09.91, kan hver leilighet utvides med inntil 28m2. Underetasje kan tillates der terrenget ligger tilrette for det.
B. Påbygg og tilbygg må foretas innenfor rammene av siste vedtatte bebyggelsesplan. De skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse med hensyn til takvinkel og detaljer forøvrig. I en og samme husrekke skal alle utvidelser tilpasses hensyn til nabo og helhetsvirkning. Ved byggemelding av til- og påbygninger av leilighet skal derfor også vises planer hvor den byggemeldte utvidelse inngår i en samlet plan for fremtidig utbygging av hele husrekken på den side hvor det søkes om byggetillatelse.

§ 2. Areal markert med skrå skravering på kartet er på grunn av rasfare ubebyggelig.

§ 3. I det offentlige friområde tillates på grunn av rasfare ikke anlegg, oppfylling eller utsjaktninger.

§ 4. På tomt for garasjeanlegg (øst for offentlig gangvei) tillates oppført garasjehus i 2 plan.

§ 5. Det skal innpasses nettstasjon for Oslo Lysverker på tomten.
Nettstasjonen plasseres og utformes såvidt mulig i sammenheng med bebyggelsen.

§ 6. Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo kommune.
I planen skal redegjøres for atkomst for nødkjøring til boligene fra garasjeanlegget via interne og offentlige gangveier.
Ved søknad om byggetillatelse for utvidelse av hver enkelt leilighet med inntil 28m2, gjelder ikke kravene i denne paragraf.

Oslo

40083

Klage over byplansjefens vedtak om mindre vesentlig endring av reguleringsplan og godkjennelse av bebyggelsesplan Nedre Ljan gnr.185 bnr.6.

40083 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.12.1983
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198303350
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se sak V241091N2
Knytning(er) mot andre planer: S-2020

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V120208

Mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplaner for E18 Herregårdskrysset, med tilhørende reg.best. og som reguleres til: Off. traffikkomr. (vei, annet veiaral, fortau, gang-/sykkelvei, kollektivfelt). Spesialområder (kommunalteknisk virksomhet)

Vedtaksdato: 12.02.2008
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200511450
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-921, S-2534, S-2292, S-3745, S-1486, S-2020, 200511450

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Forslag til reguleringsbestemmelser for E18 Herregårdskrysset, som foreslått av Statens vegvesen Region øst

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kart nr. BIS-200511450, datert 15.06.06.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Offentlige trafikkområder (vei, annet veiareal, fortau, gang- og sykkelvei, kollektivfelt)
- Spesialområder (kommunalteknisk virksomhet)

§ 3. Kommunalteknisk virksomhet
Området skal benyttes til trafostasjon. Atkomst til området er fra vist gang- og sykkelvei.

§ 4. Annen veigrunn
Arealet beplantes / tilsås i henhold til beplantningsplan for anlegget, som vist på tegninger benevnt O1, O2 og O3, alle datert 29.03.06.

§ 5. Avfallsplan
Det skal utarbeides avfallsplan for håndtering av bygge- og anleggsavfall.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Oslo

S-2020

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.194 bnr.1 Ljan Nedre - Byggeområde for boliger, friområde og gangvei.

S-2020 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.04.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501262
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V120208, 40083, V241091N2

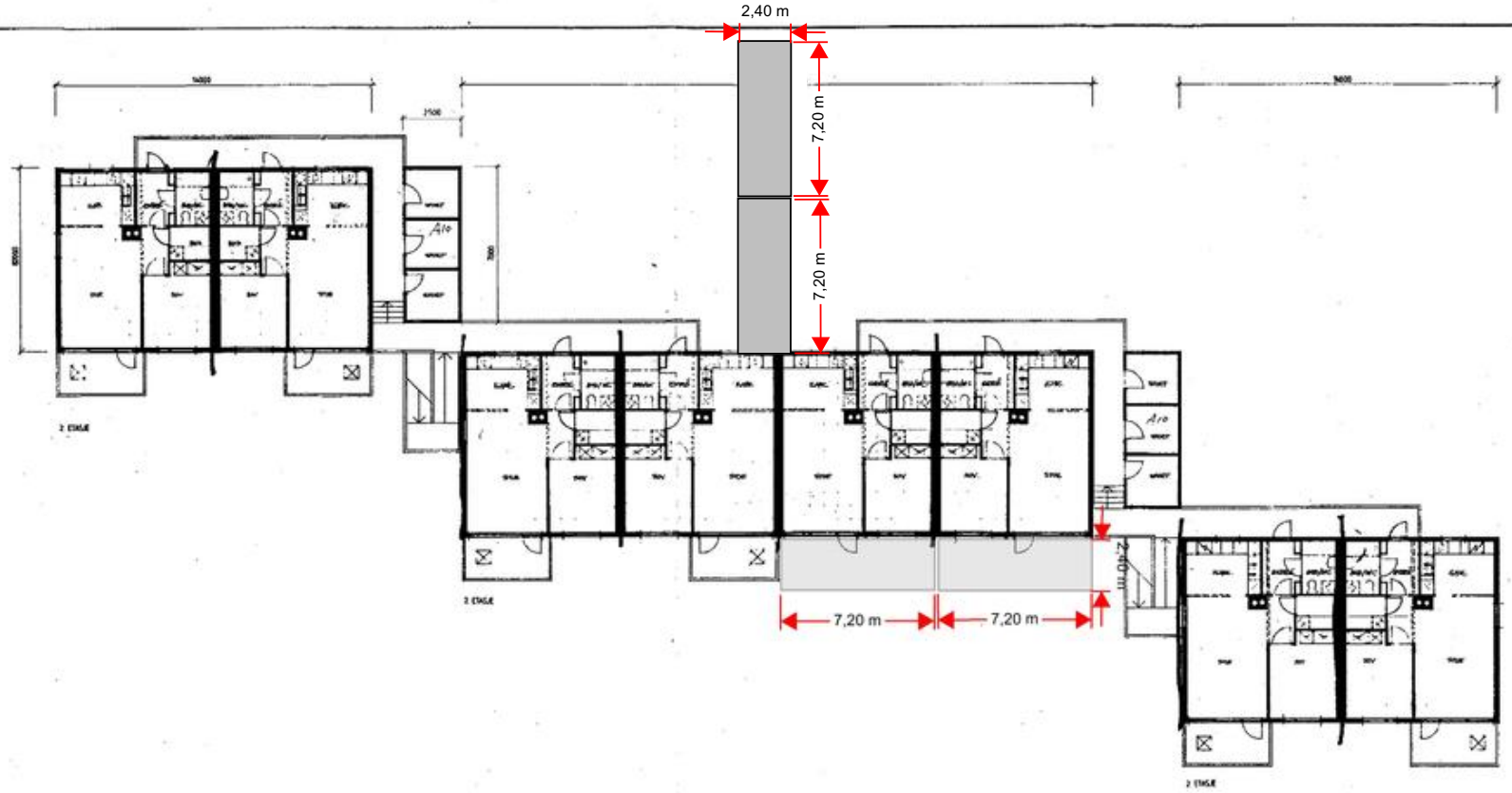
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



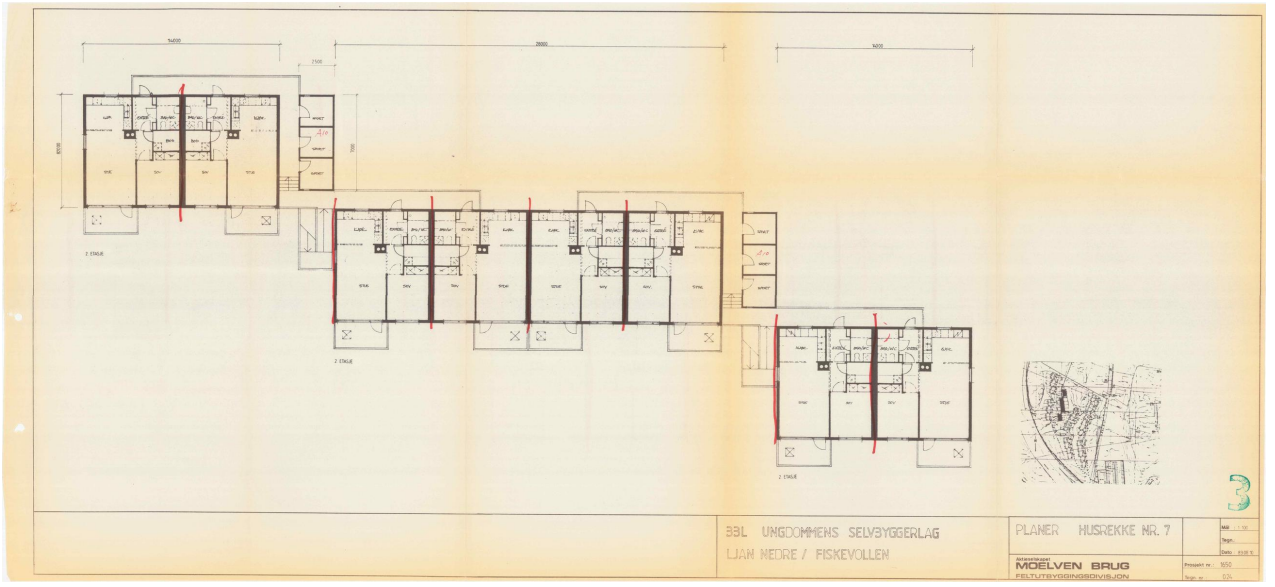


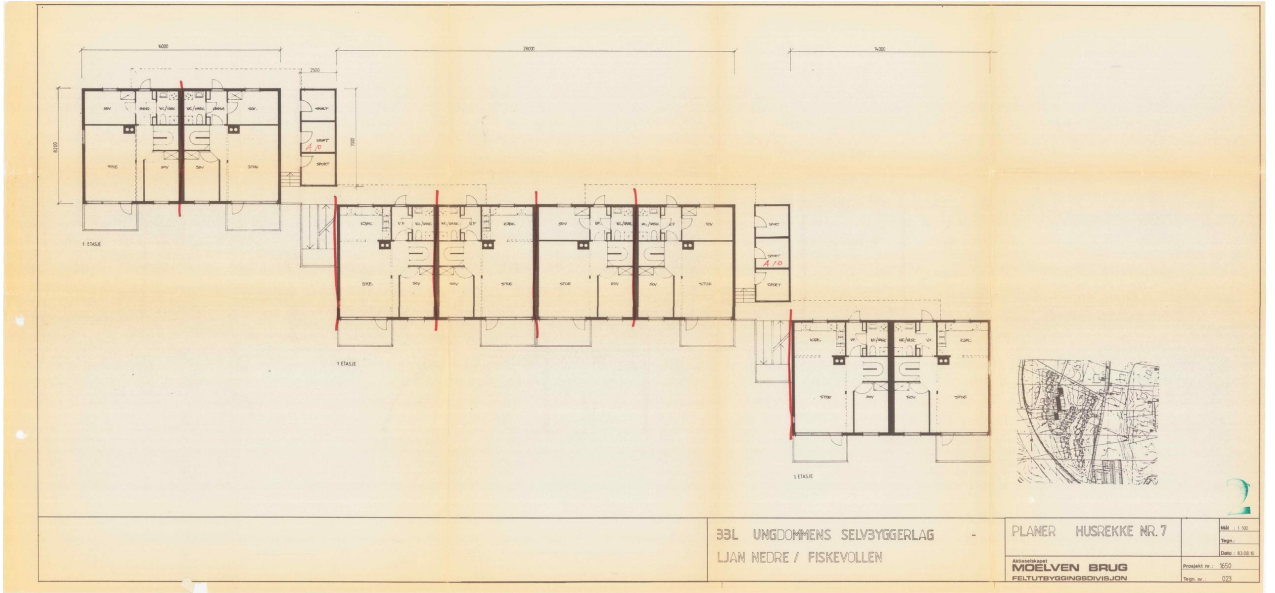
3

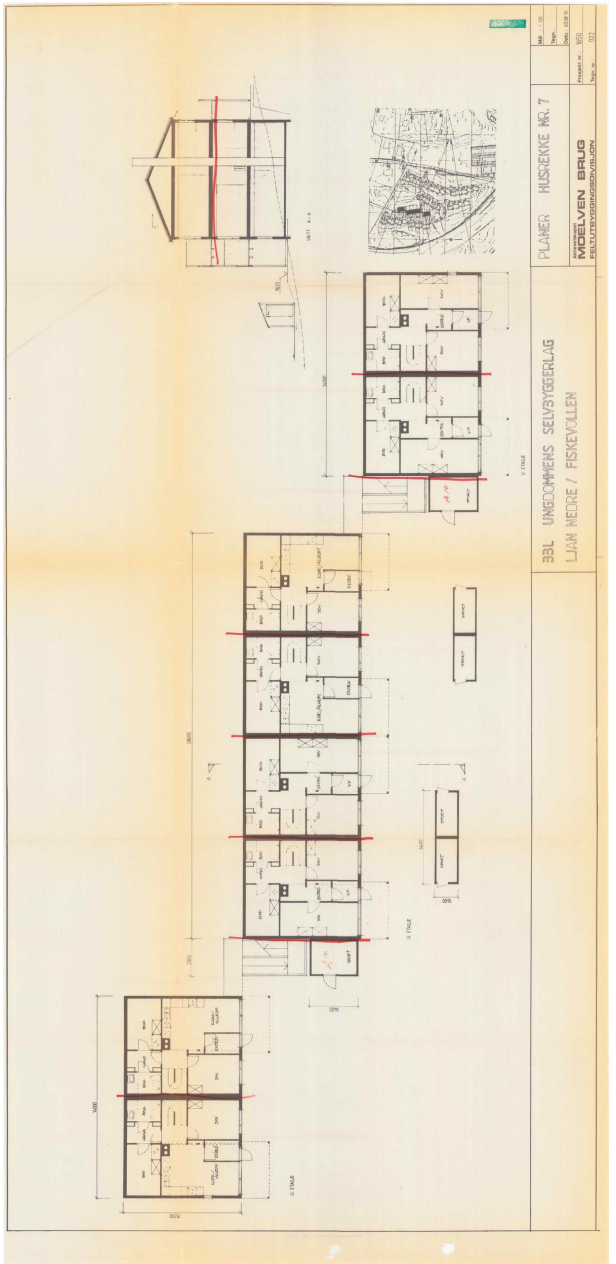
33L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
LJAN NEDRE / FISKEVOLLEN

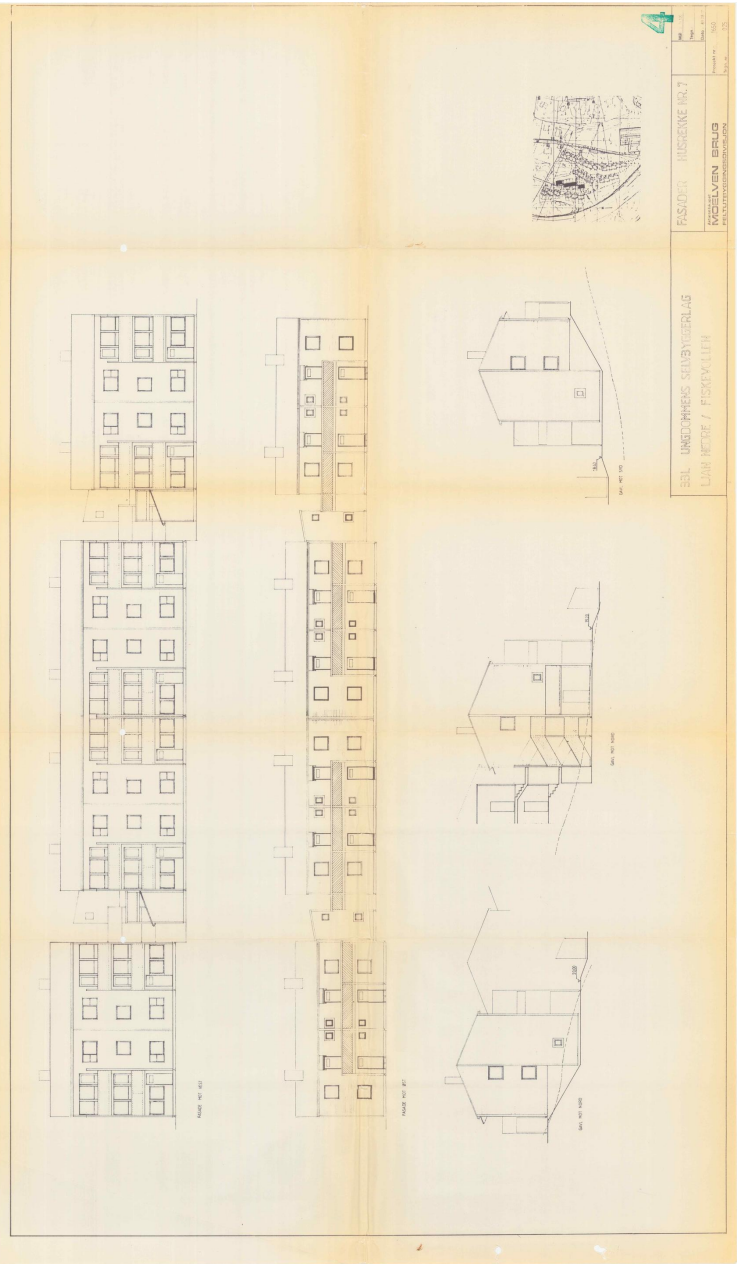
PLANER HUSREKKE NR. 7

MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON


BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
LJAN NEDRE / FISKEVOLLEN
PLANER HUSREKKE NR. 7
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON


BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
LJAN NEDRE / FISKEVOLLEN
PLANER HUSREKKE NR. 7
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON


PLANER HUSREKKE NR. 7
331 UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
LJAN NEDRE / FISKEVOLLEN
MJELVEN BRUG


FASADER HUSREKKE NR. 7
331 UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
LJAN NEDRE / FISKEVOLLEN
MJELVEN BRUG

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 11 50 60

GV/bs

Oslo, den
23.september 1987.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.185, bnr.74, (6), Ljan Øvre rekke 7

Journalnr.
83/3153

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
14.9.87

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt.49, 0182 OSLO 1

Byggemelder
A/S Moelven Brug, Dag Hammarskjølds vei 49, Oslo 1

Ansvarshavende
Prosjektssjef ERik K.Olsen, A/S Moelven Brug, Dag Hammarskjølds vei 49, 0585 OSLO 5

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

.....

Overingeniør
G.Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3kj 614. ANDVORD. 4000.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 23-0089/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Herregårdsveien 93B 1168 OSLO

Betegnelse: Gnr 185, bnr 74 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no