NORDVIK

Godals vei 14

3 soverom | 71 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Godals vei 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
43	Om boligen
56	Nabolagsprofil
57	Vedlegg
83	Egenerklæringsskjema
91	Andre vedlegg
191	Kontaktinfo
194	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
197	Forbrukerinformasjon om budgivning
198	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.02.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og pen 4-roms med balkong. Vinduer i 3 retninger. HTH kjøkken. Forbedret planløsning. Skjermet og idyllisk

Prisantydning	**8 650 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**8 807 170,-**
Fellesgjeld	**147 384,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 252,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1949**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Innbydende 4-roms med en rolig og idyllisk beliggenhet, flott utsyn og gode lysforhold. Forbedret planløsning hvor bærevegg mellom stue og kjøkken er fjernet slik at leiligheten er åpen og luftig.

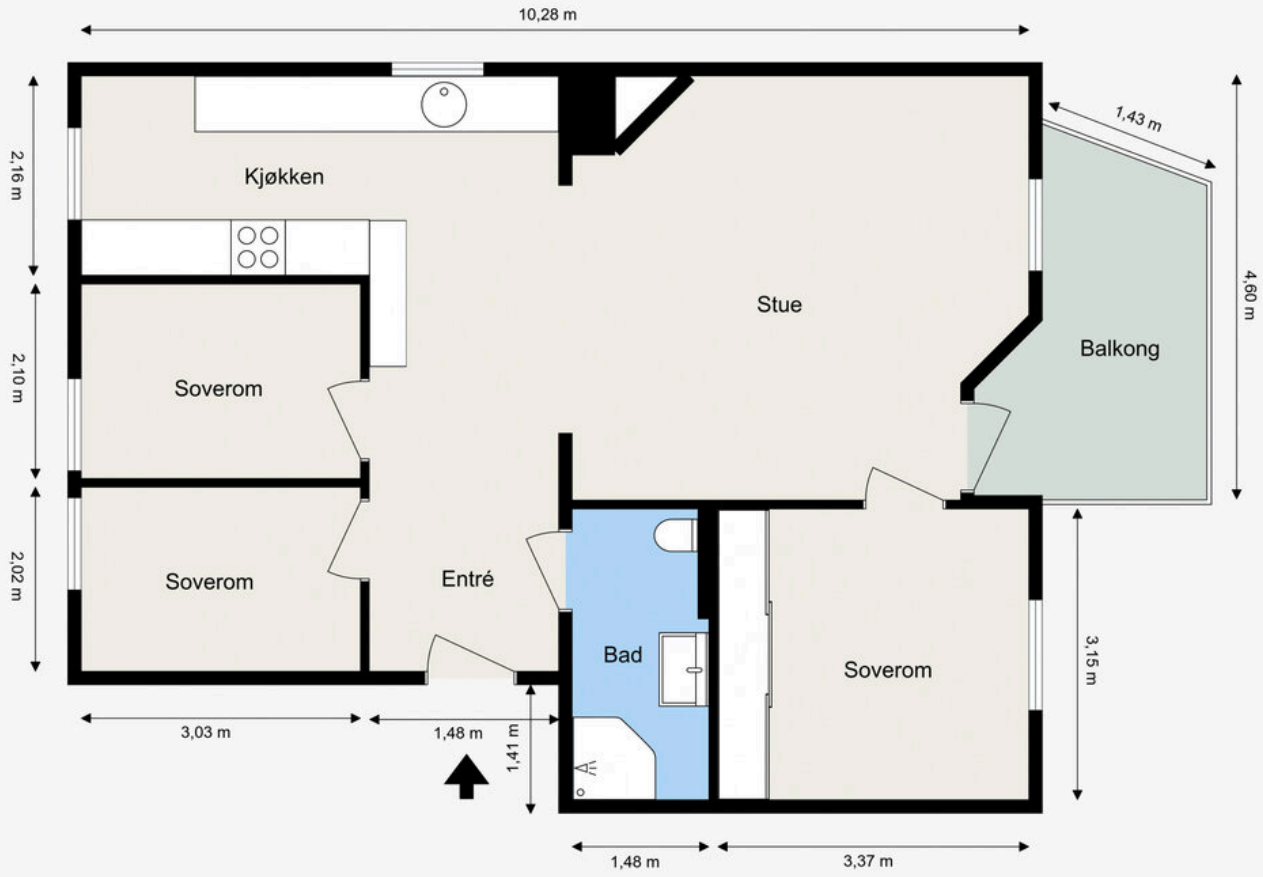
Høydepunkter:

- Eksklusivt HTH kjøkken
- En-stavs eike parkett, gulvvarme i de fleste gulv, oppgradert elektrisk anlegg
- Balkong
- Vinduer i 3 himmelretninger - gode lysforhold og flott utsyn!
- Felleshage med 100 år gamle epletrær, kirsebær, bjørnebær, m.m.
- Rolig og attraktiv gate
- 3 eksterne boder

Her vil du bo i grønne og naturskjønne omgivelser, omgitt av epletrær, parker og friområder. Området har en sjeldent barnevennlig og landlig profil til å ligge midt i byen.

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 16 kvm



1. etasje
Godals vei 14

taksator

Finn H Bjørntvedt
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



I entré får man et lyst og innbydende førsteinntrykk, med en planløsning som oppleves oversiktelig.



Kjøkkenet ligger delvis skjermet i egen nisje og er levert av HTH (2018).



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.






AEG
AEG



Oppholdsrommet har god plass til både sofagruppe og en sosial spisegruppe.





Store vindusflater fra flere himmelretninger gir rommet et flott lysinnslipp og lar oppholdsrommet bade i naturlig dagslys.



Gulvene har en lekker enstavs parkett.



Beliggende i høy 1.
med gode solforhold.



Den lave bebyggelsen over veien gir et veldig åpent og luftig utsyn.



Sommerbilder.



Hovedsoverom.













Lyst og flislagt baderom med gulvvarme. Badet ble modernisert i 2009.



Bakkehaugen ligger pent tilbaketrukket bak en vakker og veldig velstelt felleshage.









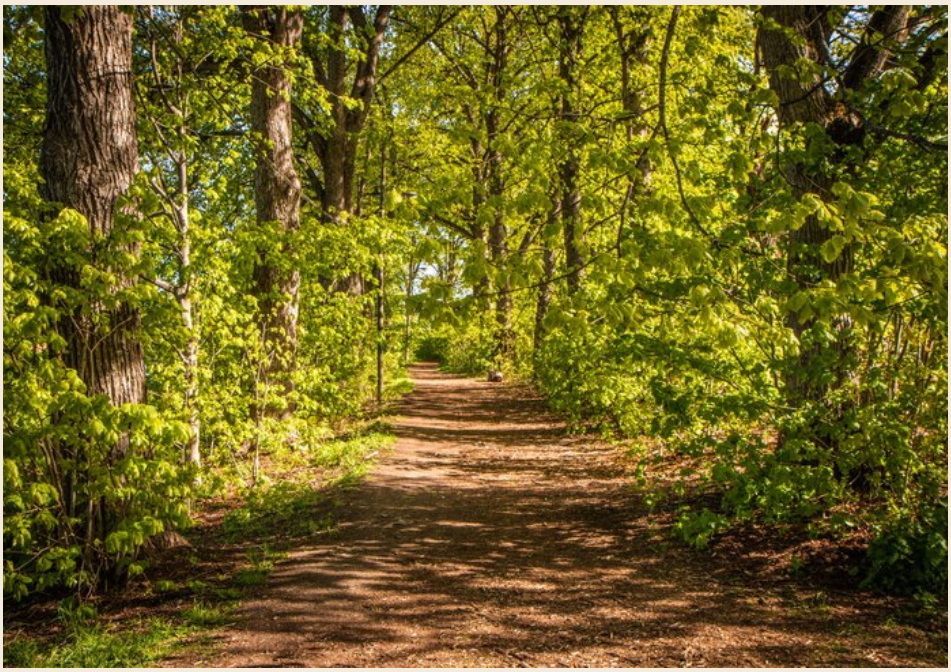
Rett ved siden av tomten ligger Bakkehaugen Tennisbaner.





Voldsløkka ligger 1-2 minuttes gåtur unna.

Turvei like bak borettslaget.



I Nydalen finner du hyggelige spise- og serveringsteder, kafeer, m.m. med servering både inne- og utendørs.





Her ligger også Odeon Kino i perfekt gangavstand fra leiligheten.

Godt Brød i Nydalen.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0744/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Godals vei 14, 0871 OSLO
Gnr 57, bnr 292 i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Bakkehaugen Borettslag, org.nr. 948817616

Selgere
Tobias Skurdal Tofte
Guro Fiskvik Åsbø

Kjøpesum og omkostninger
8 650 000,- (Prisantydning)
147 384,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 797 384,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 807 170,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 816 670,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1949

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, 3 soverom og bad.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 16 kvm. Bod.
Total BRA: 16 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
2 kjellerboder merket "102" og som er på henholdsvis 4 og 6 m² + 1 bod under nabooppgangen, nr 16 og med innvendig gjennomgang i kjeller. Boden er merket "103" på 6,2 m².

Innhold
Velkommen inn!
Boligen har en åpen og romslig entré med god plass til garderobeskap og skoskap. Her får du et lyst og innbydende førsteinntrykk, med en planløsning som oppleves både praktisk og oversiktlig.

Stue | Kjøkken
Boligen byr på et stort og sosialt oppholdsrom med gode muligheter for å etablere ulike soner. Det er rikelig med plass til både sofagruppe og spisegruppe.
Store vindusflater fra flere himmelretninger gir rommet et flott lysinnslipp og lar oppholdsrommet bade i naturlig dagslys.

Kjøkkenet ligger delvis skjermet i egen nisje og er levert av HTH (2018). Innredningen fremstår tidløs og funksjonell, og er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Det er installert komfyrvakt og waterguard/aquastop for økt trygghet.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig, sørvendt balkong på ca. 6 kvm med gode solforhold store deler av dagen (sommerstid til ca. kl. 16–17). Her er det god plass til utemøbler og grill.
Balkongen vender mot felles hage og har et åpent og luftig utsyn uten sjenerende innsyn. Borettslaget har en koselig og velholdt hage med bord, benker, lekeplass, epletre og egen parsell for urte- og grønnsaksdyrking. Her bor man godt tilbaketrukket fra vei, og uten sjenerende innsyn. Og den lave bebyggelsen over veien gir et veldig åpent og luftig utsyn.

Soverom
Boligen har totalt tre soverom.
Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.
Soverom II og III har også fine størrelser og egner seg godt som gjesterom, barnerom eller kontor - alt etter ønske og behov.

Bad
Lyst og flislagt baderom med gulvvarme. Badet ble modernisert i 2009.
Badet ble modernisert i 2009, og arbeidene omfattet utskifting av sluk, etablering av hjelpesluk, ny foliemembran samt påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr - i praksis ble badet bygget opp på nytt.
Innredningen består av heldekkende servant med underskap, speilskap, veggmontert WC og dusjsone med to svingbare glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Deler av baderomsinnredningen var ny i 2019.
Badet har naturlig ventilasjon via veggventil og tilluftsspalte under dør. I 2024 ble vertikale avløpsrør rehabilitert med strømpeforing i regi av borettslaget.

Bod
Boligen disponerer hele tre boder, på tilsammen 16 kvm. Dette gir svært gode oppbevaringsmuligheter og fleksibilitet i hverdagen. Her er det rikelig med plass til sesongutstyr, sykler, sportsutstyr, barnevogn, verktøy og annet som ikke trenger å oppta plass i selve leiligheten.

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:
Utvendig > Vinduer
Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn nye glass.

Utvendig > Dører - 2
Isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn nye glass.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2
I stue/kjøkken ble det målt 29 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale.
Høydeforskjellen vurderes til TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vannrør er lagt uten fordelerskap.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Våtrom > Høy 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling
Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Våtrom > Høy 1. etasje > bad > Overflater Gulv
Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Våtrom > Høy 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Våtrom > Høy 1. etasje > bad > Ventilasjon
Badet har naturlig avtrekk via ventil og tilluftsspalte ved døren.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Kjøkken > Høy 1. etasje > stue/kjøkken > Avtrekk
Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet, og forøvrig ikke avtrekksventil i rommet.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Parkering
Borettslaget har felles garasje som kan leies av borettslagets andelseiere mot vederlag. Det er venteliste på tildeling av garasjeplasser.
Kun noen av garasjene har ladeboks per i dag. Får man garasjeplass, er det mulig å søke borettslaget om å installere ladeboks i garasjen, mot at man selv dekker

kostnaden for dette.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: o kr for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
I regi av tidligere eier ble det utført følgende oppgraderinger:
- I 2019 ble det montert ny baderomsinnredning.
- I 2018 ble det lagt ny 1-stavs parkett i soverom v/stue, stue og kjøkken.
- I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og det ble samtidig åpnet opp mellom stue og kjøkken.
- I 2018 ble det montert nytt sikringsskap.
- I 2018 ble det montert nye varmtvannsbereder på 200 l, som er montert i kjellerbod.
- I 2018 ble det lagt varmekabler i gang/entre.
- I 2009 ble badet modernisert/flislagt.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2020, som har i 2024 fått utført:
- Det ble montert vegg/dør mellom stue og soverom v/ stue samt at varmefolie som lå i ett i disse rommene ble splittet, med separat styring for stue og soverom. Det ble samtidig flyttet stikkontakt.
- Det ble montert skyvedørsgarderobe i soverom v/ stue.
-Plassbygd skap i TV-stue ble revet ut og erstattet med innbygget klesskap i nytt soverom (IKEA Pax-klesskap med skyvedører, som ble bygget inn).

I regi av borettslaget har det blitt utført:
- I 2024 ble det trukket strømpe i vertikale avløpsrør.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingen arbeider på bad/våtrom i vår eiertid. Tidligere eier / tilstandsrapport fra forrige salg har opplyst følgende: «Det er opplyst at badet ble modernisert/flislagt i 2009 og i regi av tidligere eier, arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt at det antas bruk/legging av membran. I følge eier ble flisene lagt av tidligere eier og har lite fagmessig utførelse ved inndeling og fugearbeid. I 2019 ble det montert nytt, plassbygget underskap + baderomsinnredning. I 2020 har det blitt montert ny toalett.» Tidligere eier har videre opplyst at toalett ble skiftet av faglært, firma All VVS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke. Tidligere eier har opplyst at arbeid i 2009 omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt at det antas bruk/legging av membran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
Eventuell kommentar: Utført før vår eiertid, og har ikke mottatt opplysninger om dette fra forrige eier ifm. kjøp.

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: I vår eiertid: 1) Rett Elektro AS utførte elektroarbeider i mai 2024, i forbindelse med at vegg mellom stue og nåværende soverom ble tettet igjen og satt inn dør. Innebar å splitte eksisterende varmefolie på 2 soner og tilkoble egen Wifi termostat til soverom sone. Flytte 2 stikk/dimmere. Demontere eksisterende stikkontakt og montere ny stikkontakt. 2) Boligelektrikeren AS, for utførte elektroarbeider 8.8.2024: Feilsøke kurs til kjøkken og soverom, utbedre feilen. Trekke ny kabel i rør, flytte stikk under kjøkken benk, skifte ut samleskinne i sikringsskap.
I tidligere eiertid: Tidligere eier har opplyst følgende i egenerklæringsskjema:
«Flyttet og skiftet sikrinsksap med ny innmat (2018), lagt varmefolie under parkett i kjøkken, stue, tv rom og gang, montert lamper kjøkken og stue, tv stue, bad»

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det har vært gjort formell kontroll, utover elektroarbeider som er opplyst utført.
Tidligere eier har opplyst følgende i egenerklæringsskjema: «Kontroll av Varmefolier som sluttet å virke utført av husforsikring, En sikring var defekt og ble byttet, som løste problemet (2020)»

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei
Eventuell kommentar: Med godkjenning fra borettslagets styre så er det mulig å installere ladeboks i garasje dersom garasjeplass tildeles.

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

2024 ble det utført rørfornying i hele borettslaget (strømping). Utført av TT-Teknikk.

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, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid: Tette igjen vegg og sette inn dør mellom stue og tidligere TV-stue (nå hovedsoverom) + oppsplitting av varmefolie mellom rom og flytting av stikk. Utført i mai 2024 av hhv. Flat Sol AS (snekker) og Rett Elektro AS (elektriker).
Arbeid utført før vår eiertid: Tidligere eier har opplyst følgende i egenerklæringsskjema: «I 2018 ble bærevegg mellom kjøkken og stue revet og det ble installert stålbjelker i taket. I 2018 ble andel 2 slått sammen med andel 73 (naboleiligheten), Disse ble igjen fradelt i 2020. Det har blitt installert nytt kjøkken fra HTH (2018), ny parkett med underliggende varmefolie i kjøkken, stue, tv rom, samt varmekabler i gangen. Det ble i 2013 plassbygget skap i tv rom. Ny baderomsinnredning ble installert i 2019 (skap over vask), samt nytt toalett (2020). Alle flater vegger, tak og vinduer ble malt i 2018. Vinduer (utvendig, ble malt i 2019 av borettslaget). I 2018 ble V. v bereder flyttet ned i kjellerbod.»
«Ferdigattest for fradeling, ligger hos bygningsmyndighetene (2020). Ferdigattest for stålbjelker i tak foreligger bygningsmyndigheter (2018). Ferdigattest for Flytting av V.v bereder foreligger bygningsmyndigheter (2018)»

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: I 2021 ble det obsertvert ett punktert vindu i hovedsoverom, som da ble utbedret av profesjonelle (uvisst firma) i regi av borettslaget. Punktert glass ble skiftet ut.

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: Borettslaget har installert Avtrekksvifter i skorsteiner for å forhindre dårlig trekk. Disse må stå på ved førstegangsfyring.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja
Beskriv: Tidligere feil på kurs til kjøkken og soverom, som ble feilsøkt og utbedret av Boligelektrikeren AS 8. august 2024. Trukket ny kabel, flyttet stikk under kjøkkenbenk og skiftet ut samleskinne i sikringsskap.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Ikke kjent med sprekker/setningsskader, men bygget er gammelt, og det forekommer noen mindre ujevnheter i gulv samt knirk i parkett. Liten skjevhet/ujevnhet i overgang mellom kjøkken og stue der bærevegg har blitt fjernet, og noe bevegelse /svikt i parketten i denne overgangen.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Høsten 2022 ble det oppdaget lekkasje fra skadet soilrør i etasjen over, som medførte lokale vannskader på deler av vår kjøkkeninnredning. Skaden ble utbedret av profesjonelt firma (Rørlegger Sentralen AS) engasjert av borettslaget / borettslagets forsikringsselskap. Skadet soilrør og skadede deler på kjøkkenet ble skiftet ut. Ingen observerte skader per i dag.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: En mindre sprekk/riss i kjøkkenbenkeplate (ingen betydning for funksjonen).

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2020, ifm. forrige salg. (I tillegg til nåværende tilstandsrapport)

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? Areal var oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport fra forrige salg (2020).
Oppfatter tilstandsrapporten slik at oppmåling ble foretatt i forbindelse med befaring 20.08.2020.

Bygningssakkyndig
Finn Halvor Bjørntvedt

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

Utvendig:
Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong.
Ytterveggene av teglstein.
Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 1998, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
Entredør med brann- og lydklassifisering.

Støpte dekker som etasjeskillere, med tilfarergulv.
Saltak i trekonstruksjon tekket med betongstein.
Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og malte vegger i oppgang.
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 6½ m².

Innvendig:
Vinduer med trekarmer og isolerglass, som er stemplet produksjonsår 1998.
Balkongdør med trekarm og isolerglass, som er fra 1998.
Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.
Gulv med 1-stavs parkett, parkett, belegg og fliser.
Vegger med malte flater og fliser.
Peis m/innsats i stuen. Teglsteinspipe.
Malte dører.
Garderobeskap i entre.
Skyvedørsgarderobe i 1 soverom.
Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

Bad:
Flislagt bad med varmekabel i gulvet. Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.
2009 og i regi av tidligere eier ble badet modernisert/flislagt.
Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.
Det er plastsluk og hjelpesluk. Begge plastsluk som ble skiftet i 2009 og med synlig foliemembran ved klemringen i sluket.
Heldekkende servant, underskap, speilskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger.
Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk via veggventil, og med tilluftsspalte ved døren.
Avløpsrør er av plastrør og støpejernsrør.
I regi av borettslaget ble det i 2024 trukket strømpe i vertikale avløpsrør.
200 l varmtvannsbereder er merket produksjonsår 2018, og er montert i kjellerbod med waterguard/aquastop.

Kjøkken:
I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og det ble samtidig åpnet opp mellom stue og kjøkken.
Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.
Det er montert komfyrvakt og waterguard/aquastop.
Høy kjøkkeninnredning fra HTH med folierte fronter som er montert i delvis åpen løsning med stuen. Underlimt kjøkkenbeslag i kompositt benkeplate.
Avtrekksvifte med kullfilter. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader, bortsett fra riss i benkeplate.

Tekniske installasjoner:
Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, avtrekksventil i badet. 200 l varmtvannsbereder, som ble montert i 2018 og som er montert i kjellerbod og med waterguard.
Vannrør av plastrør og kobberrør, i forskjellig alder.
Avløpsrør av plast og antar noe støpejernsrør. I 2024 ble det trukket strømpe i vertikale avløpsrør.
Peis m/innsats i stuen.
Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre/gang og badegulv samt varmefolie under parkettgulv i stue/kjøkken og soverom v/stuen. Panelovner ellers.
Fordelingskurser med digitale jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år. I 2018 ble det montert nytt sikringsskap.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Kjøleskap, fryser, komfyr, kokeplate, oppvaskmaskin, garderobeskap i hovedsoverom (innbygget), frittstående klesskap i gang samt plassbygde skap medfølger.
Vaskemaskin medfølger ikke.
Øvrige garderobeskap / frittstående klesskap, samt taklamper i stue medfølger ikke.

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden,

ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner
- Peisovn i stue
- Varmekabler i entré/gang og baderom
- Varmefolie i stue/kjøkken og hovedsoverom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 267 kWt / 11 152 kr. Samlet strømforbruk i 2024: 12 702 kWt / 10 164 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 252,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, kommunale avgifter, forretningsfører, avdrag/renter på felles lån, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene økte med 2% 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 793 577,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 174 306,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Per dags dato har borettslaget avtale for bredbånd og TV fra Telia.
Fra mai 2026 går borettslaget over til bredbånd (fiber) fra Obos Nett, med mulighet for å bestille TV-pakke. Bredbånd inkluderes i felleskostnadene, mens TV uteblir. TV-pakke er valgfritt for hver husstand, og kostnader til TV-pakke og dekoder dekkes av den enkelte beboer direkte. Selger har per i dag ikke bestilt TV-pakke/dekoder, og kjøper må påregne kostnader til installering/montering av dette på et senere tidspunkt dersom man ønsker å ha det.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 71 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Bakkehaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948817616.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Vaskeriene kan benyttes i tidsrommet kl. 0800-2000 alle hverdager, samt lørdag kl. 1200-1800. Vaskeriet brukes etter avtalt vasketid ved å markere denne med hengelås på vasketavle som skal være merket med leilighetsnummer. Det tas kun betaling for tørking i trommel.

Saker fra årsmøte 2025:
Styret ber om at det innvilges prosjekthonorar til styremedlem Sissel Herring Hodne for arbeid hun har utført i forbindelse med rørfornyingprosjektet (oktober 2023 til februar 2025).
Tilleggsgodtgjørelse for ekstra arbeid i forbindelse med avløpsrør settes til kr 45 000,-

Vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:
2024/2025: Rehabilitering av soilrør
2023: Rehabilitering av gjerder og installering av porter på stikkvei ut mot Maridalsveien
2022: Vedlikeholdsspyling av avløpsrør, utbedring av flere takgjennomføringer og oppgradering av lekeplass
2021: Utskifting av kraner
2017: Utbedring av inngangsparti
2016: Skiftet all utebelysning
2014: Deler av støttemur i bakgård utenfor nr 14 rehabilitert. Alle takflater er ettersett av blikkenslager. Defekt takstein og fuger skiftet, og takrenner renset for løv.
2011: Montert nytt porttelefonanlegg.
2009: Takarbeid/blikkenslagerarbeid. Alle pipeløp og luftepiper har fått ekstra beslag for å hindre

fuktinntregning ved store nedbørsmengder. Takflater er ettersett og defekt takstein er skiftet. Skadede nedløpsrør er reparert og takrenner er renset for løv. Maling av grunnmur.
2007: Nye større blkonger
2002: Takomtekking (ny taktekking, nye takrenner og vindskier) samt rehabilitering/kontroll av piper.
Skifte stein, lekter og sløyfer. Sjekket undertak. Byttet renner, nedløp og blikk under gjennomføring.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. 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
Kr 147 384,-

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207369330
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 4 294 430,00
Innfrielsesdato: 30.03.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Mulighet for nedbetaling 30/5 og 30/11

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207815659
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 923 225,00
Innfrielsesdato: 30.08.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207994294
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 267 385,00
Innfrielsesdato: 30.06.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208370618
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 4 641 186,00
Innfrielsesdato: 30.08.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Fellesformue
Kr 83 472,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 699 287,-

Budsjettet for 2024 legger til grunn et overskudd på kr. 272 100,-

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

Vedtekter og husordensregler
En andelseier kan kjøpe loftsareal over egen leilighet, for å innlemme arealet i egen andel i tråd medborettslagets regler for utbygging av loftsareal.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er beboernes ansvar å foreta ukentlig trappevask.

Dyrehold
Det er i hovedregel ikke tillatt å holde hund eller katt. Det kan gis dispensasjon fra regelen hvis det foreligger godkjenning fra naboer i oppgang og fra styret. Ved godkjenning undertegner vedkommende en erklæring som inneholder retningslinjer for hundehold.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 565462

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 11 516 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Godals vei er en lite trafikkert gate med lav bebyggelse og epletrær som henger over gjerdene. Lave hus på motsatt side gjør både leiligheten og hagen utenfor luftig og solrik. I tillegg til de mange grøntområdene for lek og adspredelse like utenfor er Tåsen kjent for sine flate, lite trafikkerte og barnevennlige småveier. Her trives barn i alle aldre.

Nydalen og Akerselva er kun rundt 5-10 minutters spasertur unna. Langs elva er det flotte turmuligheter og flere idylliske grøntområder. Her finner du også en rekke badeplasser. Turstiene kan ta deg hele veien opp i Nordmarka eller ned til sentrum. Maridalsvannet og Frysja kan være fine turmål nordover, og går turen sørover kan en stopp på Vulkan og Mathallen anbefales. Ellers er det 15 min gange til Ullevål hageby og Damplassen hvor det er en veldig hyggelig kafe.

I Nydalen finner du hyggelige spise- og serveringssteder, kafeer, m.m. med servering både inne- og utendørs. Her ligger også Odeon Kino i perfekt gangavstand fra leiligheten.

I nærområdet finner man også Tåsen senter, Ullevål Stadion, Nydalen og Storo Shopping med et rikt utvalg forretninger, utvalg av kafeer/restauranter, treningssenter og andre servicetilbud.

Sogner til Tåsen barneskole og Nordberg ungdomsskole, og det er en rekke populære barnehager i området.

Gangavstand til Storo, Nydalen, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, Universitetet/Blindern, BI, Ullevål Stadion og Domus Athletica med svømmehall og andre gode sportsfasiliteter. Det er en rekke treningsentre i nærheten og nærmeste matbutikker er Kiwi, Rema 1000, Meny og SPAR.

Med bil er det nærhet til både ring 2 og ring 3, og det er Korte kjøreturer til Sognsvann, Maridalen, Grefsenkollen.

Kort vei til buss og T-bane med flere ruter til sentrum og øvrige bydeler. Flybuss fra ringveien. Ca.10 minutter til sentrum med T-bane fra Nydalen stasjon. Nærmeste busstopp er ytterst i Godalsvei (3-4 min.) med buss 51 og 54, og i Tåsenveien med buss 34 (4-5 min.)

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1946.

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, men det er noe avvik.
Deler av bærevegg mellom stue og kjøkken er åpnet opp. Det foreligger ferdigattest datert 2019.

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

Regulerings- og arealplaner
Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
Saksnr: 202009162
Saken gjelder: Carl Grøndahls vei 1 med flere

Saksnr: 201902658
Saken gjelder: Maridalsveien 299 med flere.
Studentboliger og aktivitetspark

Saksnr: 201719253
Saken gjelder: Stavangergata

Saksnr: 201814722

Saken gjelder: Voldsløkka idrettspark

Saksnr: 202554777
Saken gjelder: Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate

Saksnr: 201813512
Saken gjelder: Tåsenveien 71 - Blåsbortveien 18 - 32

Saksnr: 202458988
Saken gjelder: Maridalsveien 292 - Flyktningboliger

Saksnr: 202552270
Saken gjelder: Nydalsveien 32 B - Torgareal

Saksnr: 201912539
Saken gjelder: Nydalsveien 36 - 38

Saksnr: 201816207
Saken gjelder: Detaljregulering for Vitaminveien

Saksnr: 202209898
Saken gjelder: Nycoveien 1 og 1 B - Kontorbygg

Pågående byggesaker:
Godals vei 39 - påbygg, tilbygg, fasadeendringer, endring i bærekonstruksjoner, sammenslåing av boenheter til enebolig og bruksendring av garasjer i underetasje til bolig.
Saksnummer: 202507875
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

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

948817616/2:
02.02.2026 - Dokumentnr: 118729 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (Kostnadsfritt ved signering før jul) kr. 0,-
Utlegg interiørveiledning kr. 3 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 800,- 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 24. februar 2026

Ansvarlig megler
Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Godals vei 14

Nabolaget Bakkenhaugen/Søndre Tåsen - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	14 min 1 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 521 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	18 min 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 0.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km

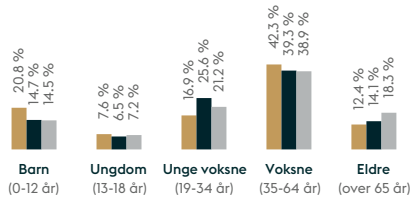
Offentlig transport

Godals vei Linje 51, 54	4 min 0.3 km
Nydalen Linje 4, 5	9 min 0.8 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	17 min 1.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.6 km

Barnehager

Bakkehaugen barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.2 km
Montesorribhg. Solsikken Maris... 12 barn	4 min 0.3 km
Eikenøtten barnehage (1-5 år) 17 barn	7 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bakkenhaugen/Søndre Tåsen	2 227	922
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Bakkehaugen	2 min
Voldsløkka idrettsanlegg	8 min
Fitnesspoint Nydalen	9 min
CrossFit Oslo	9 min

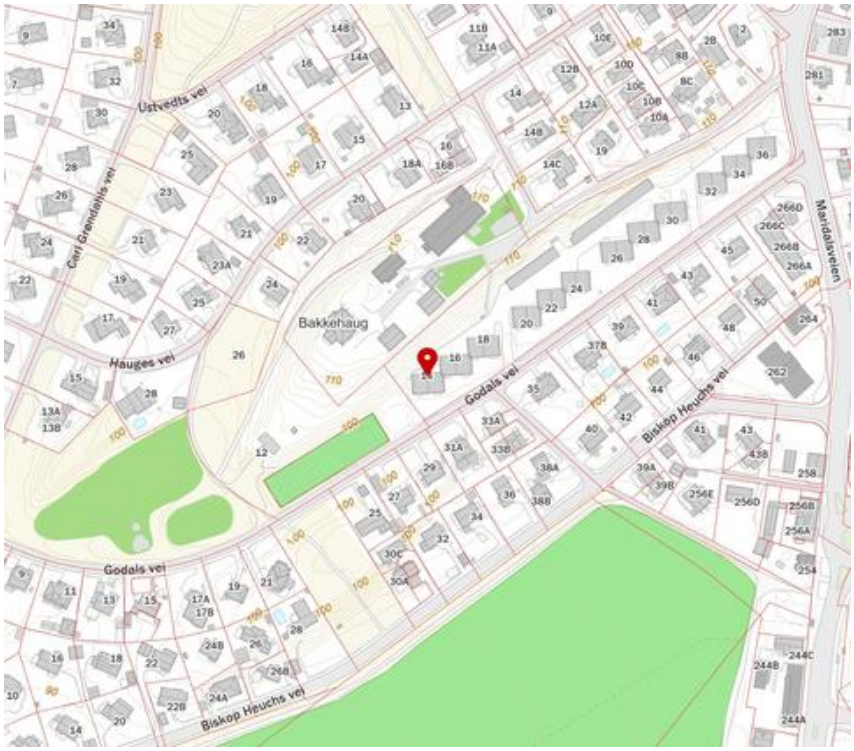
«Godt kollektivtilbud og nærhet til marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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

Godals vei 14, 0871 OSLO
OSLO kommune
gnr. 57, bnr. 292
Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 17.12.2025 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26016 **Referansenummer:** RH4265

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, branneller 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.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig og gjennomgående 4-roms andelsleilighet i høy 1. etasje.
Fra stuen er det utgang til sydvendt balkong på ca 6½ m², med gode solforhold.

I regi av tidligere eier ble det utført følgende oppgraderinger:

* I 2019 ble det montert ny baderomsinnredning.
* I 2018 ble det lagt ny 1-stavs parkett i soverom v/stue, stue og kjøkken.
* I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og det ble samtidig åpnet opp mellom stue og kjøkken.
* I 2018 ble det montert nytt sikringsskap.
* I 2018 ble det montert nye varmtvannsbereder på 200 l, som er montert i kjellerbod.
* I 2018 ble det lagt varmekabler i gang/entre.
* I 2009 ble badet modernisert/flislagt.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2020, som har i 2024 fått utført:

* Det ble montert vegg/dør mellom stue og soverom v/ stue samt at varmefolie som lå i ett i disse rommene ble splittet, med separat styring for stue og soverom. Det ble samtidig flyttet stikkontakt.
* Det ble montert skyvedørsgarderobe i soverom v/ stue

I regi av borettslaget har det blitt utført:

I 2024 ble det trukket strømpe i vertikale avløpsrør.

4-roms andelsleilighet - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

* Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
* Grunnmur i betong.
* Ytterveggene av teglstein.
* Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 1998, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
* Entredør med brann- og lydklassifisering.
* Støpte dekker som etasjeskillere, med tilfarergulv.
* Saltak i trekonstruksjon tekket med betongstein.
* Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og malte vegger i oppgang.
* Fra stuen er det utgang til balkong på ca 6½ m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2009 og i regi av tidligere eier ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

KJØKKEN Gå til side

I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og det ble samtidig åpnet opp mellom stue og kjøkken.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken Det er montert komfyrvakt og waterguard/aquastop. .

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, avtrekksventil i badet.
* 200 l varmtvannsbereder, som ble montert i 2018 og som er montert i kjellerbod og med waterguard.
* Vannrør av plastrør og kobberrør, i forskjellig alder.
* Avløpsrør av plast og antar noe støpejernsrør. I 2024 ble det trukket strømpe i vertikale avløpsrør.
* Peis m/innsats i stuen.
* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre/gang og badegulv samt varmefolie under parkettgulv i stue/kjøkken og soverom v/stuen. Panelovner ellers.
* Fordelingskurser med digitale jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år. I 2018 ble det montert nytt sikringsskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

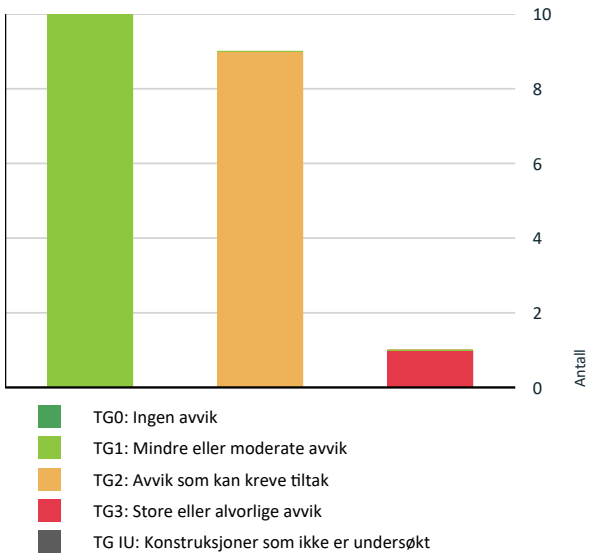
4-roms andelsleilighet

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

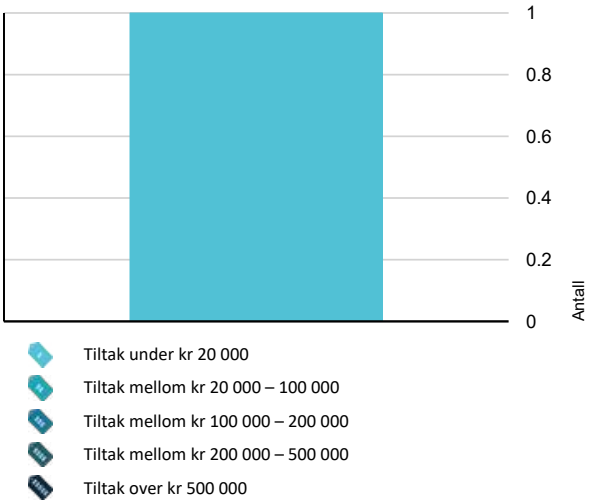
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til andelsleiligheten og det som normalt vil omfattes av andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkong, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten.
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering.
Bygningen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.

Oppsummering av avvik

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

4-roms andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Høy 1. etasje > stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Høy 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Høy 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Høy 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Høy 1. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1949

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trekarmer og isolerglass, som er stemplet produksjonsår 1998.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn nye glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Isolerglass fra denne perioden har normalt lavere varmeisolerende evne enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduene, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt.

Tiltak:
Tiltak er ikke påkrevd så lenge vinduene fungerer tilfredsstillende.

TG 2 Dører - 2

Balkongdør med trekarm og isolerglass, som er fra 1998.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn nye glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Isolerglass fra denne perioden har normalt lavere varmeisolerende evne enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert komfort nær glasset uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt.

Tiltak:
Tiltak er ikke påkrevd så lenge døren fungerer tilfredsstillende.

TG 1 Dører

Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 6½ m².

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Gulv med 1-stavs parkett, parkett, belegg og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Vegger:
Vegger med malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:
Himlinger med malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpte dekker som etasjeskillere og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Gulvet i det største soverom ble ved befaringen nivellert med laser.
Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Det er støpte dekker som etasjeskillere og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Gulvet i stue/kjøkken ble ved befaringen nivellert med laser.
Resultatene/høydeforskjellene ansees for å være innenfor det normale i denne type bygg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

* I stue/kjøkken ble det målt 29 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale.

Høydeforskjellen vurderes til TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Høydeforskjell kan ha betydning for det visuelle inntrykket, uten at det påvirker gulvets funksjon.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig. Dersom ønskelig kan nivåforskjellen utbedres ved lokal avretting eller justering av gulvbelegg i forbindelse med oppgradering eller vedlikehold.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Peis m/innsats i stuen.

Teglsteinspipe.

Kontroll av pipe og ildsted, datert 7.10.2025 - ingen påpekte forhold.

TG 1 Innvendige dører

Malte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i entre.
Skyvedørsgarderobe i 1 soverom.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

HØY 1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2009 og i regi av tidligere eier ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

* Flisene ble lagt av tidligere eier og har synlige svakheter utførelse ved inndeling og fugearbeid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad.

HØY 1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 25 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og hjelpesluk. Begge plastsluk som ble skiftet i 2009 og med synlig foliemembran ved klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Membran i flislagt bad fra 2009 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Selv om badet kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuktsikring over tid.

Tiltak:
Tiltak er ikke påkrevd så lenge det ikke er tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater og sluk, og å vurdere fornyelse av membran i samsvar med gjeldende krav i TEK når badet nærmer seg slutten av forventet brukstid.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant, underskap, speilskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger.
Opplegg for vaskemaskin.

* Det er krakeleringer i servanten.
Krakeleringer i servanten er et overflateavvik som i hovedsak har betydning for det visuelle uttrykket. Skadene påvirker normalt ikke funksjonen, men kan over tid gjøre overflaten mer utsatt for smuss og slitasje. Tiltak er normalt ikke nødvendig. Dersom ønskelig kan servanten skiftes ut for å bedre utseende og brukskomfort, uten at øvrige installasjoner berøres.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via veggventil, og med tilluftsspalte ved døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har naturlig avtrekk via ventil og tilluftsspalte ved døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Naturlig avtrekk i bad gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur- og trykkforhold. Dette kan medføre perioder med mindre effektiv fjerning av fukt og lukt, uten at det nødvendigvis gir problemer ved normal bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre at avtrekksventilen er åpen og fungerer som forutsatt.

I denne type bygg er det vanskelig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.
Naturlig avtrekksventilasjon fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

HØY 1. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at dusjen ligger mot leilighetens omsluttende vegger + at det er murvegger rundt badet.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

HØY 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Høy kjøkkeninnredning fra HTH med folierte fronter som er montert i delvis åpen løsning med stuen. Underlimt kjøkkenbeslag i kompositt benkeplate. Avtrekksvifte med kullfilter. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader, bortsett fra riss i benkeplate.

HØY 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter. Det er ikke avtrekksventil i kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet, og forøvrig ikke avtrekksventil i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekksvifte med kullfilter og forøvrig ingen avtrekksventiler i kjøkken.
I denne type bygg er det generelt vanskelig å etablere bedre avtrekksmuligheter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobberrør og plastrør, som trolig ble lagt nye i forbindelse med moderniseringen av badet i 2009 og ved montering av kjøkkeninnredning i 2018,

Det er stoppekran i kjøkkenbenken og i kjellerbod.

Det er montert waterguar/aquastop i kjøkkenbenk og ved varmtvannsbereder.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrør er lagt uten fordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vannrør lagt uten fordelerskap, men kun med fordelerstokk, gir redusert lekkasjesikring sammenlignet med dagens løsninger. Eventuelle lekkasjer kan være vanskeligere å oppdage tidlig, noe som gir økt usikkerhet knyttet til vannskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av fordelerskap med overløp til rom med sluk i samsvar med gjeldende krav i TEK. Tiltaket er mest aktuelt i forbindelse med oppgradering eller endringer på rørsystemet.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plastrør og støpejernsrør.

I regi av borettslaget ble det i 2024 trukket strømpe i vertikale avløpsrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Ventilasjon

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

TG 1 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereder er merket produksjonsår 2018, og er montert i kjellerbod med waterguard/aquastop.

TG 1 Andre installasjoner

* Downlights i bad og i åpning mellom stue/kjøkken, lamper fungerer.

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre/gang og badegulv samt varmefolie under parkettgulv i stue/kjøkken og soverom v/stuen. Panelovner ellers.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser med digitale jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år. I 2018 ble det montert nytt sikringsskap.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap, som det er gjort korrigeringer på og det antas at denne stemmer.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med avdeling til soverom ved stuen, datert 27.5.2024

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for montering av nytt sikringsskap/2018.

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

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

5. 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

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

Inntak og sikringsskap

7. 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

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

9. 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?
   Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 93 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Høy 1. etasje	71			71	6
Kjeller - fellesareal		16		16	
SUM	**71**	**16**			**6**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Høy 1. etasje	Entre/gang, bad, 3 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller - fellesareal		Bod	

Kommentar

Andelsleilighet i boligblokk.
Boligblokk over 4 etasjer samt loft og kjeller.

Leiligheten ligger i høy 1. etasje og har atkomst via felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:
Entre/gang, bad, 3 soverom og stue med delvis åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde 248 cm i stuen.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 6½ m².

Det medfølger:
- 2 kjellerboder merket "102" og som er på henholdsvis 4 og 6 m² + 1 bod under nabooppgangen, nr 16 og med innvendig gjennomgang i kjeller. Boden er merket "103" på 6,2 m².

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Tobias Skurdal Tofte, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	57	292		0	11516.6 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Godals vei 14

Hjemmelshaver

Kommentar
Felles tomt for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1002/Bakkehaugen Borettslaget	948817616	1002	OBOS tlf: 22 86 55 00	Guro Fiskvik Åsbø og Tobias Skurdal Tofte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
2	100	8 600	147 385 *16.01.0026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		7 200
Omløpsmidler:		212 749	Samlet innskuddskapital:		288 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	331 570	Langsiktig gjeld (+):	+	9 491 772
Disponible midler:		−118 821	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		9 779 772

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Tåsen med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.
Borettslaget har garasjer og utendørs parkeringsplasser som leies ut etter ventelister, gateparkering ellers.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Fellesarealene er opparbeidet og beplantet, asfaltert stikkveier.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 4.252,10 pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 3.568,98,-, kapitalkostnader IN-lån/renter med kr 278,35 og kapitalkostnader IN-lån/avdrag med kr 404,77 samt vanlige poster for borettslag.

Bebyggelse

Bakkehaugen Borettslaget består av i alt 72 andelsleiligheter. Første innflytting i borettslaget var i 1949 og bygningene er oppført på eiet tomt.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 948 817 616 og OBOS er forretningsfører for borettslaget.

Fellesvaskeri i kjeller.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leilighetene, datert 11.2.1953
* Det er utstedt ferdigattest for oppdeling av leilighet, datert 7.10.2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...	565462			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring samt festeforhold.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leilighetene, datert 11.2.1953	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Kontroll av pipe og ildsted, datert 7.10.2025 - ingen påpekte forhold.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med avdeling til soverom ved stuen, datert 27.5.2024	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

• 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/RH4265

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

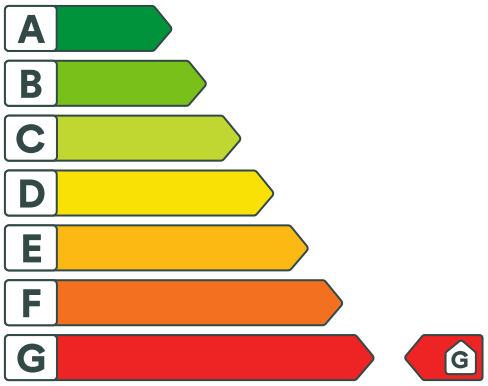
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Godals vei 14, 0871 OSLO**	
Dato for energimerking **17.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247067**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80636652**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **292**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **381,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **381,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 836 kWh**

Godals vei 14, 0871 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: 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 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tofte, Tobias Skurdal	9578-5997-4-2165032	2026-01-17 09:53:34
Åsbø, Guro Fiskvik	9578-5997-4-1627006	2026-01-17 10:38:04

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
17. jan. 2026

Oppdragsnummer
14-0744/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Godals vei 14, 0871 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Tobias Skurdal Tofte, Guro Fiskvik Åsbø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. november 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 565462
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingen arbeider på bad/våtrom i vår eiertid. Tidligere eier / tilstandsrapport fra forrige salg har opplyst følgende: «Det er opplyst at badet ble modernisert/flislagt i 2009 og i regi av tidligere eier, arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt at det antas bruk/legging av membran. I følge eier ble flisene lagt av tidligere eier og har lite fagmessig utførelse ved inndeling og fugearbeid. I 2019 ble det montert nytt, plassbygget underskap + baderomsinnredning. I 2020 har det blitt montert ny toalett.» Tidligere eier har videre opplyst at toalett ble skiftet av faglært, firma All VVS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Tidligere eier har opplyst at arbeid i 2009 omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt at det antas bruk/legging av membran.

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

Nei

Eventuell kommentar: Utført før vår eiertid, og har ikke mottatt opplysninger om dette fra forrige eier ifm. kjøp

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid: 1) Rett Elektro AS utførte elektroarbeider i mai 2024, i forbindelse med at vegg mellom stue og nåværende soverom ble tettet igjen og satt inn dør. Innebar å splitte eksisterende varmefolie på 2 soner og tilkoble egen Wifi termostat til soverom sone. Flytte 2 stikk/dimmere. Demontere eksisterende stikkontakt og montere ny stikkontakt. 2) Boligelektrikeren AS, for utførte elektroarbeider 8.8.2024: Feilsøke kurs til kjøkken og soverom, utbedre feilen. Trekke ny kabel i rør, flytte stikk under kjøkken benk, skifte ut samleskinne i sikringsskap. I tidligere eiertid: Tidligere eier har opplyst følgende i egenerklæringsskjema:
«Flyttet og skiftet sikrinsksap med ny innmat (2018), lagt varmefolie under parkett i kjøkken, stue, tv rom og gang, montert lamper kjøkken og stue, tv stue, bad»

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det har vært gjort formell kontroll, utover elektroarbeider som er opplyst utført. Tidligere eier har opplyst følgende i egenerklæringsskjema:
«Kontroll av Varmefolier som sluttet å virke utført av husforsikring, En sikring var defekt og ble byttet, som løste problemet (2020)»

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

Nei

Eventuell kommentar: Med godkjenning fra borettslagets
styre så er det mulig å installere ladeboks i garasje dersom garasjeplass tildeles.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sommeren 2024 ble det utført rørfornying i hele borettslaget (strømping). Utført av TT-Teknikk.

---

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid: Tette igjen vegg og sette inn dør mellom stue og tidligere TV-stue (nå hovedsoverom) + oppsplitting av varmefolie mellom rom og flytting av stikk. Utført i mai 2024 av hhv. Flat Sol AS (snekker) og Rett Elektro AS (elektriker). Arbeid utført før vår eiertid: Tidligere eier har opplyst følgende i egenerklæringsskjema:
«I 2018 ble bærevegg mellom kjøkken og stue revet og det ble installert stålbjelker i taket. I 2018 ble andel 2 slått sammen med andel 73 (naboleiligheten), Disse ble igjen fradelt i 2020. Det har blitt installert nytt kjøkken fra HTH (2018), ny parkett med underliggende varmefolie i kjøkken, stue, tv rom, samt varmekabler i gangen. Det ble i 2013 plassbygget skap i tv rom. Ny baderomsinnredning ble installert i 2019 (skap over vask), samt nytt toalett (2020). Alle flater vegger, tak og vinduer ble malt i 2018. Vinduer (utvendig, ble malt i 2019 av borettslaget). I 2018 ble V. v bereder flyttet ned i kjellerbod.»
«Ferdigattest for fradeling, ligger hos bygningsmyndighetene (2020). Ferdigattest for stålbjelker i tak foreligger bygningsmyndigheter (2018). Ferdigattest for Flytting av V.v bereder foreligger bygningsmyndigheter (2018)»

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

---

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: I 2021 ble det obsertvert ett punktert vindu i hovedsoverom, som da ble utbedret av profesjonelle (uvisst firma) i regi av borettslaget. Punktert glass ble skiftet ut.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har installert Avtrekksvifter i skorsteiner for å forhindre dårlig trekk. Disse må stå på ved førstegangsfyring.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere feil på kurs til kjøkken og soverom, som ble feilsøkt og utbedret av Boligelektrikeren AS 8. august 2024. Trukket ny kabel, flyttet stikk under kjøkkenbenk og skiftet ut samleskinne i sikringsskap.

---

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

Ja

Beskriv: Ikke kjent med sprekker/setningsskader, men bygget er gammelt, og det forekommer noen mindre ujevnheter i gulv samt knirk i parkett. Liten skjevhet/ujevnhet i overgang mellom kjøkken og stue der bærevegg har blitt fjernet, og noe bevegelse /svikt i parketten i denne overgangen.

---

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

Ja

Beskriv: Høsten 2022 ble det oppdaget lekkasje fra skadet soilrør i etasjen over, som medførte lokale vannskader på deler av vår kjøkkeninnredning. Skaden ble utbedret av profesjonelt firma (Rørlegger Sentralen AS) engasjert av borettslaget / borettslagets forsikringsselskap. Skadet soilrør og skadede deler på kjøkkenet ble skiftet ut. Ingen observerte skader per i dag.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: En mindre sprekk/riss i kjøkkenbenkeplate (ingen betydning for funksjonen).

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: Tilstandsrapport fra 2020, ifm. forrige salg. (I tillegg til nåværende tilstandsrapport)

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? Areal var oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport fra forrige salg (2020). Oppfatter tilstandsrapporten slik at oppmåling ble foretatt i forbindelse med befaring 20.08.2020.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0744/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Åsbø, Guro Fiskvik	**2026-01-17**	**Tofte, Tobias Skurdal**	**2026-01-17**

Identifikasjon

bankID Åsbø, Guro Fiskvik

Identifikasjon

bankID Tofte, Tobias Skurdal

Signicat

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Therese Kobbeltvedt
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: t.kobbeltvedt@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0744/25 . Vår ref.: 0102-1-1002 Dato: 16.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BAKKEHAUGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948817616
Andelseier:	Tofte, Tobias Skurdal
Medeier:	Åsbø, Guro Fiskvik
Leilighetsnummer:	1002
Adresse:	Godals Vei 14, 0871 OSLO
Andelsnummer:	2
Gnr.	57
Bnr.	292

Borettsinnskudd: Kr. 8 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 565462.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Lån i OBOS; Opptak 2009; Kr 10 400 000; Løpetid 30; Serielån, IN-lån, flytende rente. Mulighet for nedbetaling 30/5 og 30/11 Kontakt styret for info om garasjeplasser og boder. Leietaker må selv sørge for å si opp sin garasjeplass til styret før fraflytting. Det er en måneds oppsigelse fra den første. Det påløper eierskiftegebyr iht. gjeldende satser ved overføring av garasjeplasser. Fra og med 01.01.2024 kan loftsbod innlemmes i leilighet etter nye retningslinjer. Ta kontakt med styret. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Ekstraordinær Generalforsamling avholdt 29.01.24. Vedtatt rehabilitering av soilrør og opptak av lån med IN-ordning. For mer info, ta kontakt med styret. Felleskostnadene øker med 2% fra 01.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207369330
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	4 294 430,00

Innfrielsesdato:	30.03.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207815659
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	923 225,00
Innfrielsesdato:	30.08.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207994294
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	267 385,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208370618
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	4 641 186,00
Innfrielsesdato:	30.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 252,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820736933; IN lån 1 - Akonto renter	278,35	
Lån nr: 9820736933; IN lån 1 - Akonto avdrag	404,77	
Felleskostnader	3 568,98	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	312,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 460,-
Annen formue:	83 472,-
Gjeld:	137 484,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207369330
Restsaldo:	63 953,92
Kapitalkostnader:	664,29
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**

Lånenummer:	98207815659
Restsaldo:	13 190,17
Kapitalkostnader:	113,18
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207994294
Restsaldo:	3 810,85
Kapitalkostnader:	29,40
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208370618
Restsaldo:	66 430,02
Kapitalkostnader:	372,20
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 147 384,96,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon: 22 86 83 78.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER

FOR

BAKKEHAUGEN

BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 02.05.2006.
Endring vedtatt på generalforsamling 08.04.13

1. INNLEDNING

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bolig og fellesareal - og skal fremme miljø og trivsel i borettslaget.
Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
Husordenens bestemmelser er en del av andelseierkontrakten, slik at brudd på disse reglene er å anse som misligholdelse av denne.
Det er andelseierne som er økonomisk ansvarlig for vår felles eiendom og at denne blir holdt i tilfredsstillende stand.
I forbindelse med utbedringsarbeider i borettslaget er det nødvendig at andelseier viser forståelse for ulempe som kan oppstå.

2. LEILIGHETEN

Leiligheten skal brukes slik at det ikke sjenerer andres trivsel og ro.

Banking og boring skal kun skje i tidsrommet 0800-2000 på hverdager, 1000-2000 på lørdager men ikke på søn- og helligdager.
Ved arbeid i leiligheten som medfører støy over flere dager, skal naboene varsles i god tid om dette.

Musikkøvelser skal kun skje i tidsrommet 0800-2100 på hverdager, 1000-2100 på lørdager samt 1200-2000 på søndager.

Alle rom - også kjeller - må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i rør fryser.
Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir.
Risting av tepper o.l. må ikke foretas fra veranda eller vindu.
Det må ikke foretas bygningsmessige endringer i leiligheten uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at ved fjerning av badekar, må gulv og vegger forberedes for direkte dusjing.
Balkongene må ikke brukes som oppbevaringsplass, slik at fasadens utseende blir berørt. Det må alltid være fritt avløp for vann og snø.
Utgangsdørene skal alltid holdes låst.

3. FELLESOMRÅDET

Det er kun tillatt **å stoppe** på området ved av- og pålessing og ved bilvask,
dekkskifte o.l.
Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets område.
Maksimal hastighet for kjøring på eiendommen er 15 km pr time.

4. GARASJER

Søknad om leie av garasjer sendes skriftlig til styret som tildeler disse etter tur.
Forøvrig skal bestemmelser ifølge kontrakt følges.

5. FELLESROM

Retningslinjer for bruk av fellesrom, eventuelt utleie av disse blir fastsatt av styret etter de behov som til enhver tid er til stede.
Barnevogner, kjelker, sykler etc skal oppbevares under kjellertrapp eller i sportsbod.

6. VASKERIET

Vaskeriene kan benyttes i tidsrommet kl. 0800-2000 alle hverdager, samt lørdag kl. 1200-1800.
Vaskeriet brukes etter avtalt vasketid ved å markere denne med hengelås på vasketavle som **skal være merket** med leilighetsnummer.
Låsen skal fjernes når vasketiden er over. Det skal kun benyttes en lås fra hver husstand.
Vaskeriet forlates i rengjort stand.
Tørketrommelen renses etter bruk.
Det tas kun betaling for tørking i trommel.
Denne prisen kan justers av styret uten forvarsel.

7. RENHOLD

Det er beboernes ansvar å foreta ukentlig trappevask.
3. etg. vasker fra loft til 2. etg. , samt øverste vindu.
2. etg. vasker fom. 2. etg. til 1. etg. , samt vinduer mellom 3. og 1 etg.
1. etg. vasker fom. kjellergulv t.om. 1. etg., samt utgangsdør.

8. DYREHOLD

Det er i hovedregel ikke tillatt å holde hund eller katt.
Det kan gis dispensasjon fra regelen hvis det foreligger godkjenning fra naboer i oppgang og fra styret.
Ved godkjenning undertegner vedkommende en erklæring som inneholder retningslinjer for hundehold.

9. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall må alltid pakkes inn og kastes i søppelhusene.
Papir sorteres i papircontaineren.
Det blir satt ut container vår og høst for lofts- og kjellerrydding.

10. BRANNSIKRING

Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av brannslukkingsapparat og røykvarsler.
Batterier til røykvarslere skiftes minst hvert år.
Trykkmåler på brannslukkingsapparatet skal sjekkes jevnlig (pilen skal stå på grønt felt).
Beboer har selv ansvar for utskiftning av batteri til røykvarsler.
Feil på varsler eller apparat skal straks utbedres av beboer.

11. PORTNER

Portneren er ansatt i deltidsjobb og arbeider etter skriftlig instruks fra styret.
Spørsmål som gjelder portnerens arbeidsområde skal eventuelt rettes skriftlig til styrets leder.

12. STYRET

Borettslaget ledes til enhver tid av et styre som er valgt etter gjeldende vedtekter for borettslaget.
Styret består av fem medlemmer.
Leder velges for to år og ved egen avstemming.
Resten av styret velges for to år.
Styret konstituerer seg selv umiddelbart etter valget.
Styret informerer ved oppslag eller rundskriv.
Oppslag må ikke fjernes av andre enn styret eller portner.
Alle henvendelser til styret, må sendes skriftlig. Ikke-signerte brev vil ikke bli behandlet.
Det henstilles til andelseierne å løse nabotvister seg imellom og unngå at styret involveres i dette.

13. VEDTEKTER

Det vises forøvrig til vedtekter som inneholder bestemmelser om eierens plikter og ansvar.

14. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endring av husordensreglene må sendes skriftlig til styret.
Endringsvedtaket må skje på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling med vanlig flertall.
Styret skal sende endringsforslag til alle andelseiere sammen med innkalling til ordinær/ekstraordinær generalforsamling.

VEDTEKTER
for Bakkehaugen borettslag org nr 948817616
vedtatt på ordinær generalforsamling den 02.05.2006.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 08.04.13.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 28.03.23

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opptil 10 % av boligene i laget:

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Arealendring/sammenslåing av leiligheter

Arealendring kan skje dersom naboleilighet til andelshaver som ønsker arealutvidelse skal
selges, dersom to andelshavere er kommet til enighet om overdragelse av areal, om én andelseier ønsker å sammenføye to andeler til én eller om eier av sammenføyde leiligheter ønsker å splitte dem. Styret skal godkjenne endringene før de kan gjennomføres.

I henhold til generalforsamlingsvedtak 2003 og 2020:
(1) Styret er delegert myndigheten til å gjennomføre arealendringer og sammenslåing
av andeler. Styret skal forelegges tegninger for før- og etter situasjonen, samt for eventuelle ombygginger. Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidene utføres ifølge gjeldende offentlige lover og forskrifter, samt regler angitt på borettslagets hjemmeside for større ombyggings-/vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider.
(2) Tiltakshaver er ansvarlig for det praktiske arbeidet, eventuelle skader på borettslagets eiendom og andre andelseieres boenheter. Dette gjelder både under selve byggearbeidet og for de skader som senere viser seg som en følge av mangelfullt eller feilaktig utført arbeid.
(3) Arbeidene kan igangsettes etter styrets samtykke og når alle offentlige tillatelser
foreligger. Det skal inngås en særlig avtale mellom beboeren og borettslaget som inneholder klare retningslinjer for ansvarsforholdet både under og etter utbyggingen.
(4) Gebyrer og utgifter forbundet med arealendring dekkes av tiltakshaver slik at borettslaget ikke blir berørt økonomisk. Styret foretar beregninger av fellesutgifter/fellesgjeld med bistand fra OBOS slik at borettslagets totale fellesutgifter/ fellesgjeld ikke endres.
(5) Etter utvidelse av én leilighet skal den gjenværende, arealreduserte leiligheten være en fullstendig bolig med balkong. Leiligheten skal selges. Det tillates ikke at utbygger beholder den arealreduserte andelen for andre formål. Salget må gjennomføres så raskt som mulig. Styret kan etter søknad dispensere for dette dersom det foreligger vektige grunner.
(6) Ved oppsplitting av tidligere sammenføyde andeler skal begge leilighetene utgjøre
en fullstendig bolig med balkong. Regel om at én andelseier ikke kan eie to andeler gjelder.

4-5 Utbygging av loftsareal

En andelseier kan kjøpe loftsareal over egen leilighet, for å innlemme arealet i egen andel i tråd medborettslagets regler for utbygging av loftsareal.

Borettslaget skal ikke pålegges økt vedlikeholdsansvar som følge av utbyggingen.

Fellesutgifter per m2 i utbygd areal settes til 25% av gjennomsnittlig fellesutgifter/m2 i borettslaget, og løper fra det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra Plan- og Bygningsetaten.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Baderom
Rehabilitering av baderom er en frivillig ordning.
Ved en eventuell felles rehabilitering av baderom, skal den enkelte andelseier kunne fritt ta stilling til hvorvidt man ønsker å delta eller ikke. Kostnadene i forbindelse med en slik rehabilitering skal dekkes av de andelseiere som velger å delta.

Dersom det oppstår skade på bygningsmassen som følge av mangelfullt vedlikehold eller feilbruk av baderom og tilhørende utstyr kan Borettslagets styre pålegge den enkelte andelseier å utbedre skadeårsak og følgeskader.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 102
BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

19. mars 2025 kl. 18:00, Generalforsamlingsrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilleggsgodtgjørelse for ekstra arbeid i forbindelse med avløpsrør
8. Oppussing av oppgangene som ikke er pusset opp og har behov for det!
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tore Vågen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

Sak 7

Tilleggsgodtgjørelse for ekstra arbeid i forbindelse med avløpsrør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ber om at det innvilges prosjekthonorar til styremedlem Sissel Herring Hodne for arbeid hun har utført i forbindelse med rørfornyingprosjektet (oktober 2023 til februar 2025). Hennes arbeid har vært avgjørende for en effektiv gjennomføring, god kommunikasjon og en smidig prosess for borettslaget og beboerne.
Med tanke på arbeidsmengden (tillegg til ordinært styrearbeid) og ansvaret som har ligget til grunn, anses 45 000 kroner som en rimelig kompensasjon.

Arbeidet har blant annet omfattet:

- Tett oppfølging i anbuds- og oppstartsprosessen for å sikre borettslaget gode betingelser.
- Gjennomføring av befaringer og bygge-møter.
- Jevnlig kontakt med beboerne, inkludert håndtering av spørsmål og bekymringer.
- Oppfølging av beboere med spesielle behov, eller utfordringer under arbeidet.
- Tett samarbeid med prosjektleder og arbeidslag for å koordinere fremdrift og komme frem til gode løsninger.
- Administrering av tilganger og nøkler for å sikre effektiv logistikk.
- Oppfølging av avviksmeldinger.
- Kontinuerlig lesing og besvarelse av e-poster for å opprettholde god informasjonsflyt mellom styret og utførende firma.

Forslag til vedtak
Tilleggsgodtgjørelse for ekstra arbeid i forbindelse med avløpsrør settes til kr 45 000,-

---

Sak 8

Oppussing av oppgangene som ikke er pusset opp og har behov for det!

Forslag fremmet av:
Eva Groven

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppussing av oppgangene som ikke er pusset opp og har behov for det!

Styrets innstilling
Styrets vurdering: Bakkehaugen borettslag ble oppført i 1949 og både bygningsmassen og tomten krever kontinuerlige oppgraderinger og vedlikehold.

Oppussing av trappeoppganger har over flere år vært gjennomført som dugnadsarbeid i borettslaget. Beboere har tatt initiativ til å utføre arbeidet enten ved egeninnsats eller ved bruk av innleide håndverkere som beboere

har betalt direkte til. Utgifter til materialkostnader har borettslaget dekket. Denne praksisen har medført at enkelte oppganger har god standard, mens andre kan ha behov for oppgradering.

Styret vurderer fortløpende alt vedlikeholdsbehov i borettslaget og prioriterer utbedring ut fra viktighet og kostnader. Mye vedlikehold har vært utført og mye står for tur. Mye av året 2024 vil omhandle rehabilitering av avløpsrør og kostnadene det vil medføre. Styret ser foreløpig ikke på oppussing av oppgangene som en prioritert vedlikeholdsoppgave.

Beboerne i borettslaget står i mellomtiden fortsatt fritt til å gå sammen om å pusse opp sin oppgang i tråd med tidligere praksis. Borettslaget dekker dokumenterte utlegg til materialkostnader. Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget om oppussing av oppganger på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak

Oppussing av oppgangene som ikke er pusset opp og har behov for det!

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellen Regine Sørgjerd
- Hanrik Anthony Odden Sandberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

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

- Anne Marit Hansen
- Philip Hallre Sivertsen

Vedlegg

1. INNSTILLING TIL ÅRSMØTE 2025.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Tore Vågen

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

- Ellen Regine Sørgjerd

Styrets årsrapport

Styret i Bakkehaugen borettslag har avholdt 18 styremøter og gjennomført to generalforsamlinger i løpet av 2024. Én ordinær generalforsamling og en ekstraordinær generalforsamling der beboerne stemte for forslag om rørfornying.

Det er gjennomført to beboermøter.
Det er avholdt vår og høst dugnad hvor mye nyttig arbeid ble utført.

Styret har behandlet 77 saker. Det har i tillegg blitt gjennomført flere befaringer i løpet av året.

UTSKIFTING AV LOFTSVINDU
Etter befaring av loft ble det oppdaget råte i samtlige runde loftsvinduer. Vinduene har vært likt vedlikeholdt som øvrige vinduer, men ser at selve konstruksjonen på det runde vinduet har ført til vannansamling i vindusbuen og ført til råte.
Styret har gjennomførte utskifting av samtlige runde loftsvinduer, som nå består av et kompositttmateriale som er et mer værbestandig materiale.

REHABILITERING AV AVLØPSRØR
Gjentatte tilfeller av lekkasje og vannskader fra avløpsrør i kjøkkenstammen gav styret en klar indikasjon på at avløpsrørene var modne for rehabilitering.
Basert på faglig råd og tilstandsanalyser valgte styret å benytte en strømpeløsning.

Denne løsningen ble valgt av flere grunner:

Kostnadseffektivt - rimeligere enn en fullstendig rehabilitering av samtlige bad.

Minimale inngrep - en skånsom metode som bevarer eksisterende konstruksjon.

Kortere avstengingstid – gjør at de fleste beboerne kunne bli boende i leilighetene under arbeidet.

Bærekraftig - gjenbruk av de eksisterende rørene gir en mer miljøvennlig løsning.

Lang levetid - entreprenøren garanterer en holdbarhet på minst 50 år.

Prosjektet startet sommeren 2024 og ble fullført i løpet av januar 2025. Styret vurderer rehabiliteringen som svært vellykket og har også mottatt mange positive tilbakemeldinger fra beboerne.
Rehabiliteringen ble utført av entreprenørfirmaet TT- Teknikk.

Vi retter en stor takk til alle beboere for godt samarbeid og positiv innstilling gjennom prosjektperioden.

Drift og vedlikeholdsinstruks for rehabiliterte rør:
Generelt kan rørene benyttes som før, men følgende forholdsregler anbefales:

Benytt kun ferdigblandede milde avløpsåpnere. For eksempel Jif avløpsåpner som man får kjøpt i vanlige matbutikker, eller andre varianter som man får kjøpt i en rørleggerforretning.

Staking anbefales foran sterke avløpsåpnere.

Ved oppussing av kjøkken og bad anbefales det å benytte autorisert rørlegger. Avløpsanlegg som er rehabilitert med strømpeutforing kappes og skjøtes som vanlig med MA Jet-Koblinger, det må pensles epoksy rundt for å forsegle endene hvor det er kappet ut slik at det ikke kan trekke inn spillvann mellom utforingen og eksisterende rør, dette kan koordineres direkte med TT- Teknikk.

SYKKELGARASJE:
Styret har etter ønske fra generalforsamlingen avsatt én garasje til de som av ulike grunner har vansker med å

bære sykkel opp fra kjeller.
Det er per i dag 5 stykker som benytter seg av tilbudet til en årlig leie på kr 700,-
Dette er i første omgang et prøveprosjekt og blir vurdert fortløpende med leietagerne.

INNHENTING AV NY INTERNETT LEVERANDØR

Styret har innhentet tilbud fra ulike aktører i markedet og hatt møter med aktuelle tilbydere. Vi har valgt det beste tilbudet av hastighet i forhold til pris og det har vært viktig å få fibernett. Ny leverandør blir Obos Nett.

Beskjæring og søknad om felling av trær.

Styret engasjerte arborist til å felle sykt bjørketre, samt nødvendig beskjæring av flere trær.

Til generalforsamlingen i Bakkehaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

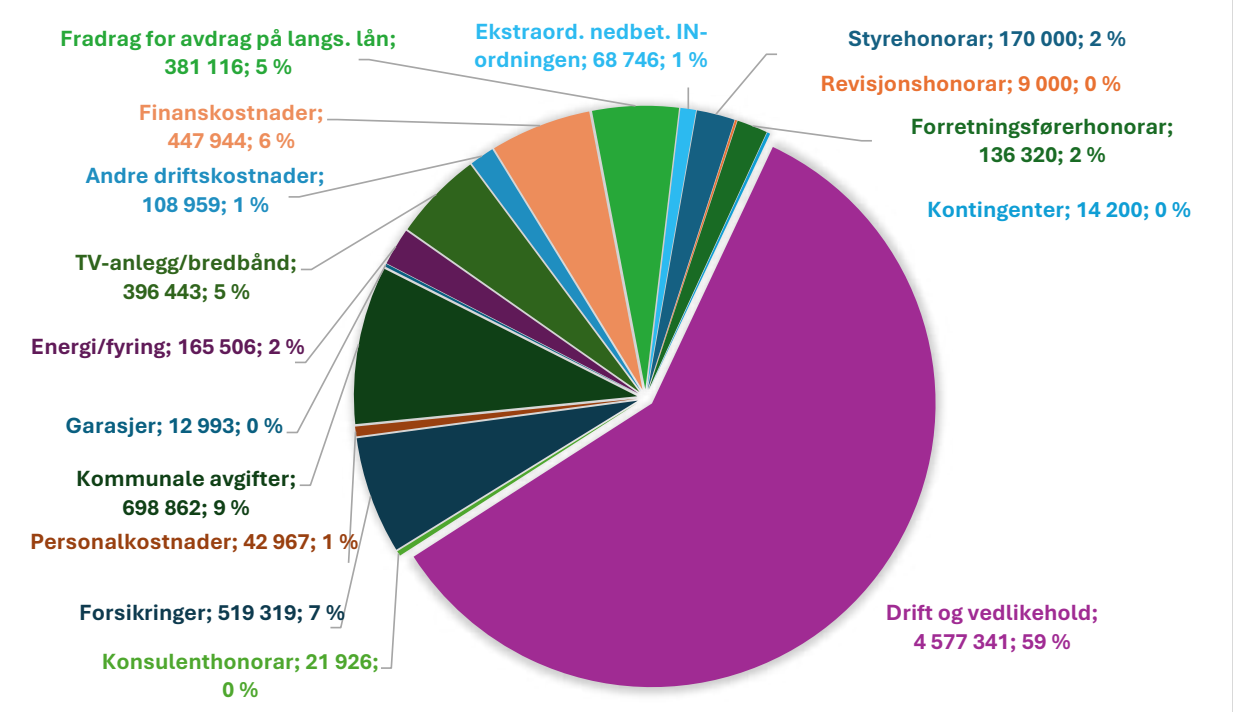
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Diagrammet under er ment å være en visuell representasjon av kostnadene for Bakkehaugen Borettslag i året 2024. I diagrammet er også avdrag på lån og ekstraordinære nedbetalinger på IN-lån inkludert.

Merk samtidig at drift og vedlikehold inkluderer større rehabilitering, ref. note 8. Større rehabilitering er summert til kr. 4 058 447,- I den sammenheng er det også viktig å poengtere at deler av den totale kostnaden for prosjektet er bokført i 2025.



BAKKEHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 817 616, KUNDENR. 102

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**572 424**	**335 561**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 837 187	699 287
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 600 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-381 116	-384 097
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-68 746	-75 980
Innsk. øremerk. bankkto		-4 196	-2 347
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-691 245**	**236 863**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	**-118 821**	**572 423**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		212 749	751 779
Kortsiktig gjeld		-331 570	-179 356
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	**-118 821**	**572 423**

BAKKEHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 817 616, KUNDENR. 102

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		625 471	606 209	624 000	624 300
Innkrevde felleskostnader	2	2 756 832	2 583 876	2 758 000	3 160 688
Garasjer		0	78 120	0	0
Andre inntekter	3	11 753	195 615	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 394 056**	**3 463 820**	**3 402 000**	**3 804 988**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 967	-41 306	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-9 000	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-136 320	-129 460	-137 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-21 926	-140 394	-45 000	-45 000
Kontingenter		-14 200	-14 200	-14 400	-14 000
Drift og vedlikehold	8	-4 577 341	-316 538	-347 000	-348 000
Forsikringer		-519 319	-446 537	-497 000	-596 000
Kommunale avgifter	9	-698 862	-623 958	-696 000	-794 900
Garasjer	10	-12 993	-20 416	-20 000	-20 000
Energi/fyring		-165 506	-166 369	-225 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-396 443	-364 393	-400 000	-416 000
Andre driftskostnader	11	-108 959	-64 588	-155 000	-158 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 873 834**	**-2 507 159**	**-2 760 900**	**-2 985 900**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-3 479 779**	**956 661**	**641 100**	**819 088**
Innbetalt andel fellesgjeld		68 746	75 980	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-3 411 033**	**1 032 641**	**641 100**	**819 088**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 790	7 984	0	0
Finanskostnader	13	-447 944	-341 338	-369 000	-337 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-426 154**	**-333 354**	**-369 000**	**-337 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 837 187**	**699 287**	**272 100**	**482 088**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	699 287		
Fra annen egenkapital		-3 837 187	0		

BAKKEHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 817 616, KUNDENR. 102

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	14 630 943	14 630 943
Tomt		919 899	919 899
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		130 340	110 801
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 681 183**	**15 661 644**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		101 745	99 111
Andre kortsiktige fordringer		0	1 564
Driftskonto OBOS-banken		28 674	532 923
Skattetrekkskonto OBOS-banken		798	798
Sparekonto OBOS-banken		81 497	117 383
SUM OMLØPSMIDLER		**212 749**	**751 779**
SUM EIENDELER		**15 893 932**	**16 413 423**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Annen egenkapital	16	5 651 979	9 489 166
SUM EGENKAPITAL		**5 659 179**	**9 496 366**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 491 772	6 341 634
Borettsinnskudd	18	288 000	288 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	123 411	108 068
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 903 183**	**6 737 702**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		323 560	111 573
Skyldige offentlige avgifter	20	1 395	1 375
Påløpte renter		3 003	33 236
Påløpte avdrag		0	31 560
Annen kortsiktig gjeld	21	3 612	1 612
SUM KORTSIKTIG GJELD		**331 570**	**179 356**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 893 932**	**16 413 423**
Pantstillelse	22	14 838 000	14 838 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2025
Styret i Bakkehaugen Borettslag

Tore Vågen /s/ Guro Fiskvik Åsbø /s/ Ellen Sørgjerd /s/

Henrik A Odden Sandberg /s/ Sissel Herring Hodne /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 533 716
Garasjeleie	156 240
Framleietillegg	45 012
Lokaler	14 736

Strøm motorvarmere	7 800
Eiendomsskatt	2 136
Leietillegg for påbygg	1 584
Strøm lokaler	648
Kapitalkostnader på IN-lån	628 863
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 392
Overført til kapitalkostnader	-625 471
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 761 872**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-5 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 756 832**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Felleskostnader	3 403
Nøkler	5 550
Utleie	2 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 753**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 865
Påløpte feriepenger	-1 784
Arbeidsgiveravgift	-26 318
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 967**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 446, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 926
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 926**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Prosjektledelse, Integrert Byggningsrådgivning	-200 913
Hovedentreprenør I, Vinderen Rør	-7 501
Hovedentreprenør II, TT-Teknikk	-3 850 034
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 058 447**
Drift/vedlikehold bygninger	-212 858
Drift/vedlikehold VVS	-48 193
Drift/vedlikehold elektro	-4 060
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-193 970
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 375
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 050
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-4 388
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 577 341**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-2 142
Vann- og avløpsavgift	-507 226
Feieavgift	-15 504
Renovasjonsavgift	-173 990
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-698 862**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER	
Elektrisk energi	-12 993
SUM KOSTNADER GARASJER	**-12 993**
SUM GARASJER	**-12 993**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-39 720
Driftsmateriell	-7 550
Lyspærer og sikringer	-874
Andre fremmede tjenester	-19 283
Trykksaker	-3 553
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 446
Andre kontorkostnader	-8 596
Porto	-300

Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 324
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-8 458
Bank- og kortgebyr	-2 464
Velferdskostnader	-9 392
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-108 959**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 480
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 310
SUM FINANSINNTEKTER	**21 790**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-293 137
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-59 790
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 500
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-77 458
Renter på leverandørgjeld	-59
SUM FINANSKOSTNADER	**-447 944**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1949	3 242 700
Oppskrevet 1972	1 058 794
Tilført 2010	10 329 449
SUM BYGNINGER	**14 630 943**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.57/bnr.292
Borettslaget eier tjenesteleilighet 1010. Innskudd og andel er bokført.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2013	59 260	
Avskrevet tidligere	-59 259	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	5 457 608
Egenkapital fra IN tidligere år	402 510
Egenkapital fra IN 2024	68 746
Reduksjon EK fra IN	-276 885
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**5 651 979**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-975 275	
Nedbetalt tidligere	-31 801	
Nedbetalt i år	40 060	
		-967 016
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-300 000	
Nedbetalt tidligere	14 292	
Nedbetalt i år	8 722	
		-276 986
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-3 600 000

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2009	-10 400 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 002 425	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	332 334	
Nedbetalt tidligere, IN	348 725	
Nedbetalt i år, IN	68 746	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-4 647 770
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 491 772**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer. Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	
Første avdrag er 28/02-2025	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2025	
1009, 1011, 1021, 1023, 2004, 3006	50
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006	100
1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020	100
1022, 1024, 2001, 2002, 2003, 2005	100
2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011	100
2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017	100
2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023	100
2024, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005	100
3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012	100
3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018	100
3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024	100

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1949	-288 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-288 000**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-123 411
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-123 411**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-798
Skyldig arbeidsgiveravgift	-597
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 395**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 784
Avregningskonto	-1 828
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 612**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	288 000
Pantelån	9 491 772
Beregnede IN-forpliktelser	194 371
TOTALT	**9 974 143**

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

Bygninger	14 630 943
Tomt	919 899
TOTALT	**15 550 842**

NOTE: 23
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible
midler neste år. Tiltaket er låneopptak samt økning av felleskostnadene på 15,78%

Større vedlikehold og rehabilitering

2024/2025	Rehabilitering av soilrør	
2023	Rehabilitering av gjerder og installering av porter på stikkvei ut mot Maridalsveien	Arbeidet ble ikke fullstendig ferdigstilt
2022	Vedlikeholdsspyling av avløpsrør Utbedring av flere takgjennomføringer Vaskeri nr 16 Oppgradering av lekeplass	Arbeidet ble gjennomført av Rørlegger Sentralen AS Blikkenslager Franke Onsrud Ny vaskemaskin ble innkjøpt til vaskeri i nr 16 Nytt huskestativ og sandkasse ble levert av Aktiv Lek AS
2021 - 2021	Utskifting av kraner	Utskifting av alle hoved- og stoppekraner, samt utekraner
2018 - 2018	Beskåret/felt trær mot Godals vei	
2017 - 2017	Utberdring av inngangsparti	
2016	Skiftet all utebelysning	
2015 - 2015	Utgangsdører	Alle ytterdører har blitt oppgradert
2014	Støttemur. Tak	Deler av støttemur i bakgård utenfor nr 14 rehabilitert. Alle takflater er ettersett av blikkenslager. Defekt takstein og fuger skiftet, og takrenner renset for løv.
2013 - 2013	Utskiftning av lamper	Utskiftning av lamper i oppganger og inngangspartier.
2012 - 2012	Varmekabler i takrenner og nedløp	
2011 - 2011	Porttelefonanlegg	Montert nytt porttelefonanlegg. Diverse blikkenslagerarbeid: takflater er ettersett og defekt takstein er skiftet. Skader på takrenner og nedløpsrør er reparert/skiftet.
2010 - 2010	Fartsdumper/oppmerkede p-plasser	
2009 - 2009	Takarbeid	Takarbeid/blikkenslagerarbeid. Alle pipeløp og luftepiper har fått ekstra beslag for å hindre fuktinntregning ved store nedbørsmengder. Takflater er ettersett og defekt takstein er skiftet. Skadede nedløpsrør er reparert og takrenner er renset for løv. Maling av grunnmur.
2007 - 2007	Nye/større balkonger	
2002 - 2002	Rehabilitering av tak og piper	Takomtekking (ny taktekking, nye takrenner og vindskier) samt rehabilitering/kontroll av piper. Skifte stein, lekter og sløyfer. Sjekket undertak. Byttet renner, nedløp og blikk under gjennomføring.
2000 - 2000	Oppgradering lekeplass	For å tilfredsstille lekeplassforskriftene.
1999 - 1999	Beplantning av hekk	

1998 - 1998	Skifte av vinduer og entrédører	
1996 - 1997	Drenering bakgård	Omfattende drenering av bakgård gjennomført.
1995 - 1995	Elektrisk anlegg skiftet ut	
1994 - 1994	Nytt garasjetak/lekeapparater montert	
1992 - 1992	Maling. Rehab. kloakk og spillvannsledn.	Grunnmur, kjellervinduer samt innvendige ganger i kjellere malt. Kloakk og spillvannsledninger rehabilitert

INNSTILLING TIL ÅRSMØTE 2025

102 Bakkehaugen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås

Ellen Regine Sørgjerd : Godalsvei 30

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Henrik Anthony Odden Sandberg : Godalsvei 24

C. [+ én ubesatt plass]

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. [+ én ubesatt plass]

2. [+ én ubesatt plass]

E. Som valgkomité foreslås:

Philip Hallre Sivertsen : Godals vei 26

Anne Marit Hanssen : Godalsvei 32

I valgkomiteen for Bakkehaugen Borettslag

Oslo, 27.02.2025

Philip Hallre Sivertsen / Anne Marit Hanssen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.03.25
Selskapsnummer: 102 **Selskapsnavn:** BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948817616
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 09:00 til 9. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marianne Solheim og Kjersti Skarstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2025 for BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948817616
Møtet ble avholdt 19. mars kl. 18:00, Generalforsamlingsrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Tore Vågen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitne ble Anne Marit Hanssen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 170 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Tilleggsgodtgjørelse for ekstra arbeid i forbindelse med avløpsrør

Styret ber om at det innvilges prosjekthonorar til styremedlem Sissel Herring Hodne for arbeid hun har utført i forbindelse med rørfornyingprosjektet (oktober 2023 til februar 2025). Hennes arbeid har vært avgjørende for en effektiv gjennomføring, god kommunikasjon og en smidig prosess for borettslaget og beboerne.
Med tanke på arbeidsmengden (tillegg til ordinært styrearbeid) og ansvaret som har ligget til grunn, anses 45 000 kroner som en rimelig kompensasjon.

Arbeidet har blant annet omfattet:

- Tett oppfølging i anbuds- og oppstartsprosessen for å sikre borettslaget gode betingelser.
- Gjennomføring av befaringer og bygge-møter.
- Jevnlig kontakt med beboerne, inkludert håndtering av spørsmål og bekymringer.
- Oppfølging av beboere med spesielle behov, eller utfordringer under arbeidet.
- Tett samarbeid med prosjektleder og arbeidslag for å koordinere fremdrift og komme frem til gode løsninger.
- Administrering av tilganger og nøkler for å sikre effektiv logistikk.
- Oppfølging av avviksmeldinger.
- Kontinuerlig lesing og besvarelse av e-poster for å opprettholde god informasjonsflyt mellom styret og utførende firma.

> **Forslag til vedtak:**
> Tilleggsgodtgjørelse for ekstra arbeid i forbindelse med avløpsrør settes til kr 45 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Oppussing av oppgangene som ikke er pusset opp og har behov for det!

Fremmet av: Eva Groven

Oppussing av oppgangene som ikke er pusset opp og har behov for det!

Styrets innstilling
Styrets vurdering: Bakkehaugen borettslag ble oppført i 1949 og både bygningsmassen og tomten krever kontinuerlige oppgraderinger og vedlikehold.

Oppussing av trappeoppganger har over flere år vært gjennomført som dugnadsarbeid i borettslaget. Beboere har tatt initiativ til å utføre arbeidet enten ved egeninnsats eller ved bruk av innleide håndverkere som beboere har betalt direkte til. Utgifter til materialkostnader har borettslaget dekket. Denne praksisen har medført at enkelte oppganger har god standard, mens andre kan ha behov for oppgradering.

Styret vurderer fortløpende alt vedlikeholdsbehov i borettslaget og prioriterer utbedring ut fra viktighet og kostnader. Mye vedlikehold har vært utført og mye står for tur. Mye av året 2024 vil omhandle rehabilitering av avløpsrør og kostnadene det vil medføre. Styret ser foreløpig ikke på oppussing av oppgangene som en prioritert vedlikeholdsoppgave.

Beboerne i borettslaget står i mellomtiden fortsatt fritt til å gå sammen om å pusse opp sin oppgang i tråd med tidligere praksis. Borettslaget dekker dokumenterte utlegg til materialkostnader. Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget om oppussing av oppganger på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ragnhild Mo Aslaksen
Henrik Anthony Odden Sandberg
Ellen Regine Sørgjerd

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Mo Aslaksen
Henrik Anthony Odden Sandberg
Ellen Regine Sørgjerd

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne Marit Hanssen
Bjørn Kilde

Følgende stilte til valg:
Anne Marit Hanssen
Bjørn Kilde

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne Marit Hanssen
Philip Hallre Sivertsen

Følgende stilte til valg:

Anne Marit Hanssen
Philip Hallre Sivertsen

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tore Vågen

Følgende stilte til valg:
Tore Vågen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ellen Regine Sørgjerd

Følgende stilte til valg:
Ellen Regine Sørgjerd

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 102
BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. oktober kl. 09:00 og lukker 9. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/102

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Analoge stemmer leveres til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marianne Solheim og Kjersti Skarstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.10.25
Selskapsnummer: 102 **Selskapsnavn:** BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marianne Solheim og Kjersti Skarstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ingemar Hodne
Godalsvei 14
0871 OSLO

0 8 JUNI 2005

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407392-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Line Gunhild Brattøy | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GODALS VEI 14	Eiendom:	57/292/0/0
Tiltakshaver:	Ingemar Hodne	Adresse:	Godals vei 14, 0871 OSLO
Søker:	Ingemar Hodne	Adresse:	Godals vei 14, 0871 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - GODALS VEI 14

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mari Helene Slagsvold
For avdelingsleder

Line Gunhild Brattøy
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr.

distr.nr. 475/1947

FERDIGATTEST for det under 19/8-1946 anmeldte byggearbeid

nemlig: v å n i n g s h u s.

På matr.nr.

Gr.nr. 57 br.nr. 185, blokk A.B. C.

Tomt nr. 14-16-18, vei nr. Godals vei,

Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Anmelder: arkitekt Thorleif Jensen, Gjennomfaret 6, Berg,

Ansvarshavende: murmester Trygve Normann, c/o N.S. Stiansen, Bygdøynesveien 15

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 14/1-1953 var der ikke noe lovstridig å bemerke ved selve bygningen.

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

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 19/6-1951 vann- og kloakkvesenet 6/2-1953

Feiervesenet 23/6-1947 [redacted]

[redacted]

Oslo, bygningskontrollen den 11. februar 1953.

A. Gjerstad.

BYGNINGSINSPEKTØR. i Vestre distrikt, Ahnravd.

skjema B. 23.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ingemar Hodne
Godals vei 14
0871 OSLO
i.hodne@online.no

Dato: 29012010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200702862-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anita Jahnsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GODALS VEI 14	Eiendom:	57/292
Tiltakshaver:	Ingemar Hodne	Adresse:	Godals vei 14, 0871 OSLO
Søker:	Ingemar Hodne	Adresse:	Godals vei 14, 0871 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - GODALS VEI 14

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ØS KONSULT AS
Tverråsen 44
1397 NESØYA

Dato: 22.07.2019

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh.:	Arkivkode:
ØISTEIN SKYBERG	201906123-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Katja Jødal	531

Byggeplass:	GODALS VEI 18	Eiendom:	57/292/0/0
Tiltakshaver:	Per Christian Foss	Adresse:	Godals vei 18, 0871 OSLO
Søker:	ØS KONSULT AS	Adresse:	Tverråsen 44, 1397 NESØYA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Godals vei 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegger, mottatt 18.07.2019.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.07.2019 av:

Katja Jødal - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Per Christian Foss, Godals vei 18, 0871 OSLO, Per.Christian.Foss@addsecure.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Karl Johan Måseide, Arkitektkontor
Hoffsjef Løvenskiolds vei 21
0382 OSLO

Dato: 23062009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200902540-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GODALS VEI 18	Eiendom:	57/292
Tiltakshaver:	Per Chr. Foss	Adresse:	Per Christian Foss, 0871 OSLO
Søker:	Karl Johan Måseide, Arkitektkontor	Adresse:	Hoffsjef Løvenskiolds vei 21, 0382 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter; arealomdisponering

FERDIGATTEST - GODALS VEI 18

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

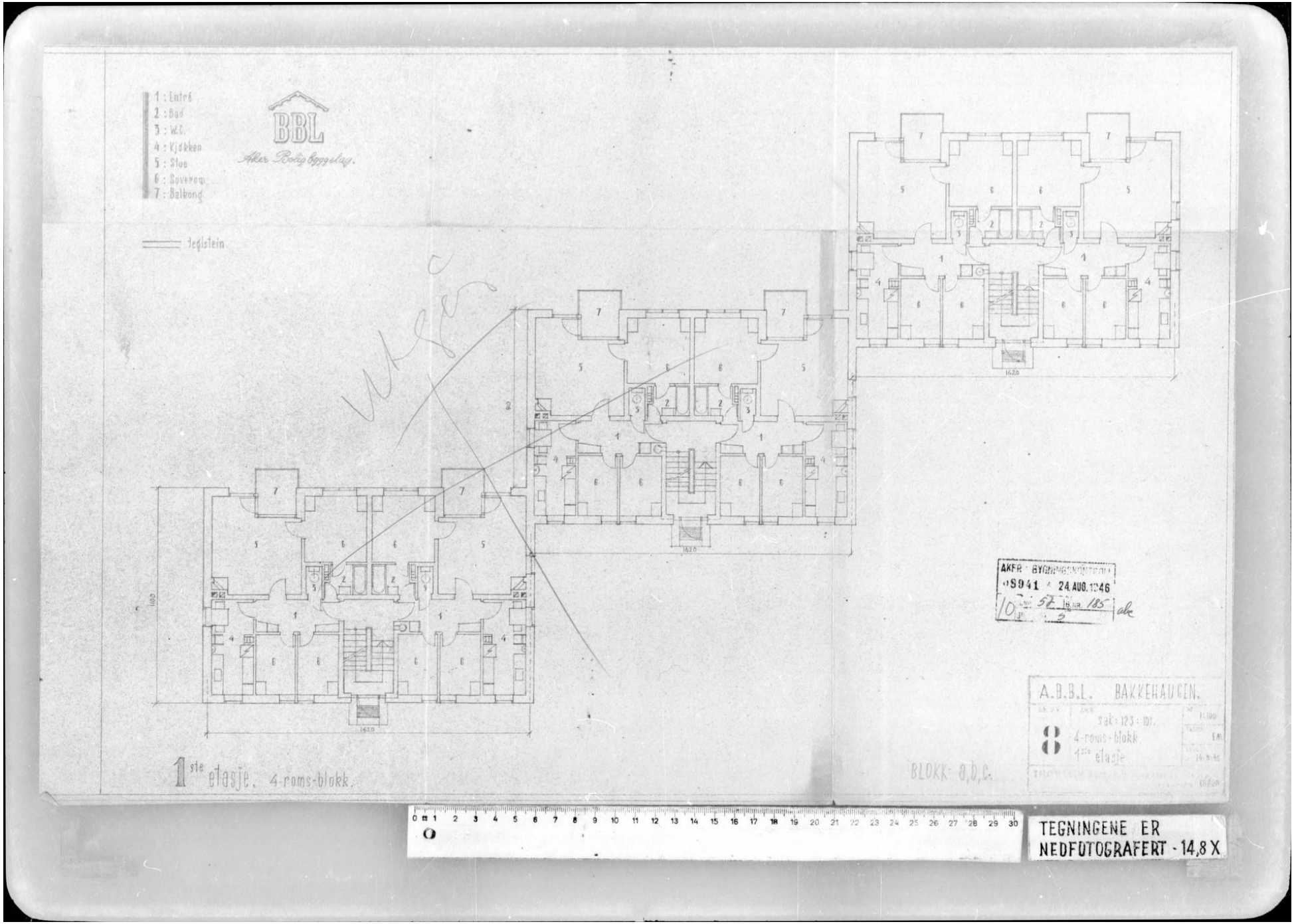
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

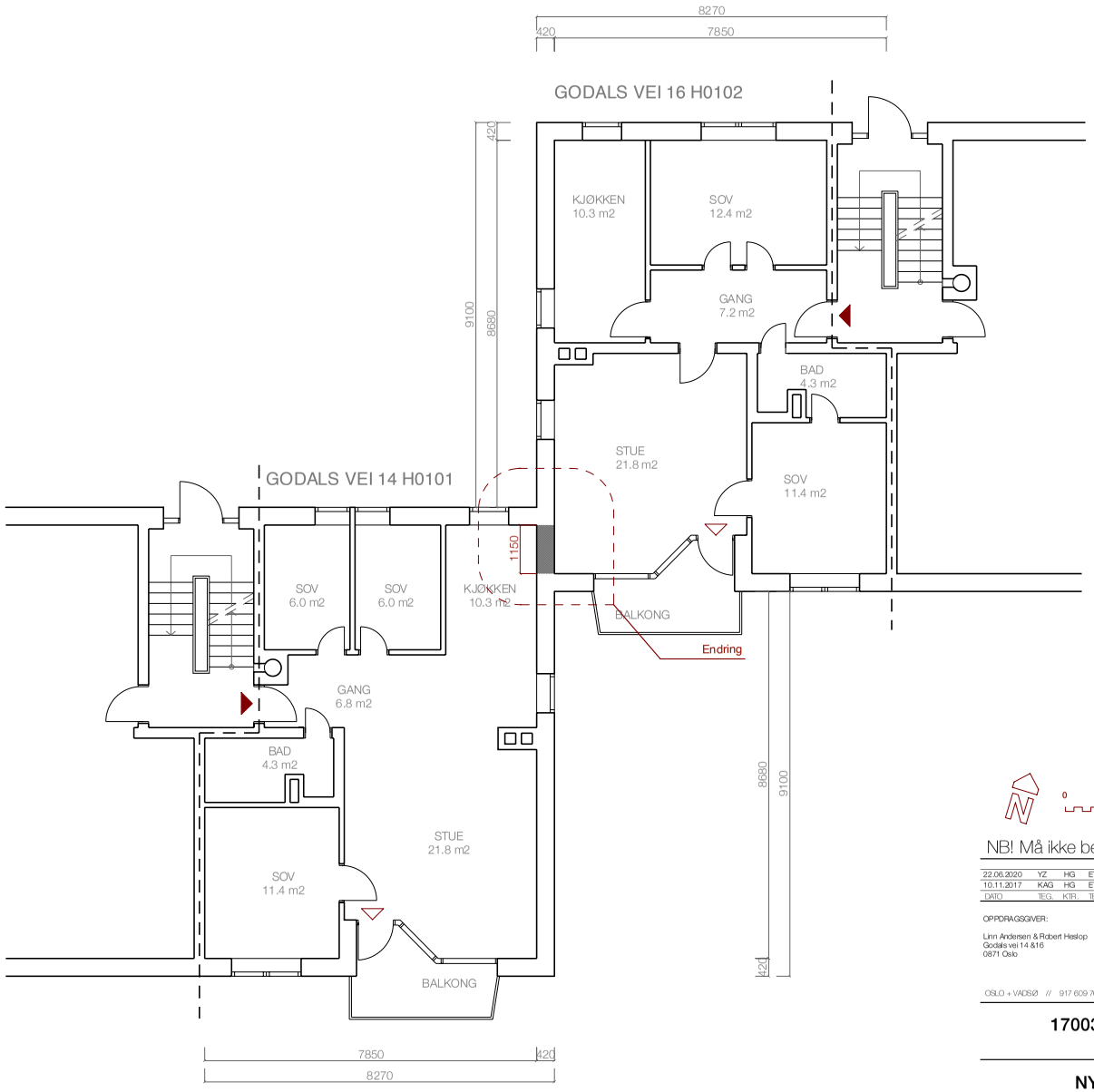
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


1
K.E. LARSSON A/S


1 : Entré
2 : Bad
3 : W.C.
4 : Kjøkken
5 : Stue
6 : Soverom
7 : Balkong
BBL
Aker Bolig byggelag
teglstein
1620
1620
1620
1ste etasje. 4-roms-blokk.
AKER BYGNINGSNEMNDA
S941 24. AUG. 1946
A.B.B.L. BAKKEHAUGEN.
8
Tak: 123 : 107.
4-roms-blokk.
1ste etasje
BLOKK: A,B,C.
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

(c) Tegningen er beskyttet etter lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.1961. Overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av løsninger med opphav i prosjektet, kan ikke gjøres uten samtykke fra HALLSTEIN as.



0 2m 4m 6m

NB! Må ikke benyttes som produksjonstegning.

DATO	TEG.	KTR.	TEKST	REV.
22.06.2020	YZ	HG	ETT-TRINNS SØKNAD	A
10.11.2017	KAG	HG	ETT-TRINNS SØKNAD	-

OPPDRAGSGIVER:

Linn Andersen & Robert Heslop
Godalsvei 14 &16
0871 Oslo

HALL STEIN
OSLO + VADSØ // 917 609 764 mva // +47 90 40 10 70 // hallstein@hallstein.no // hallstein.no

170037 GODALS VEI 14 & 16

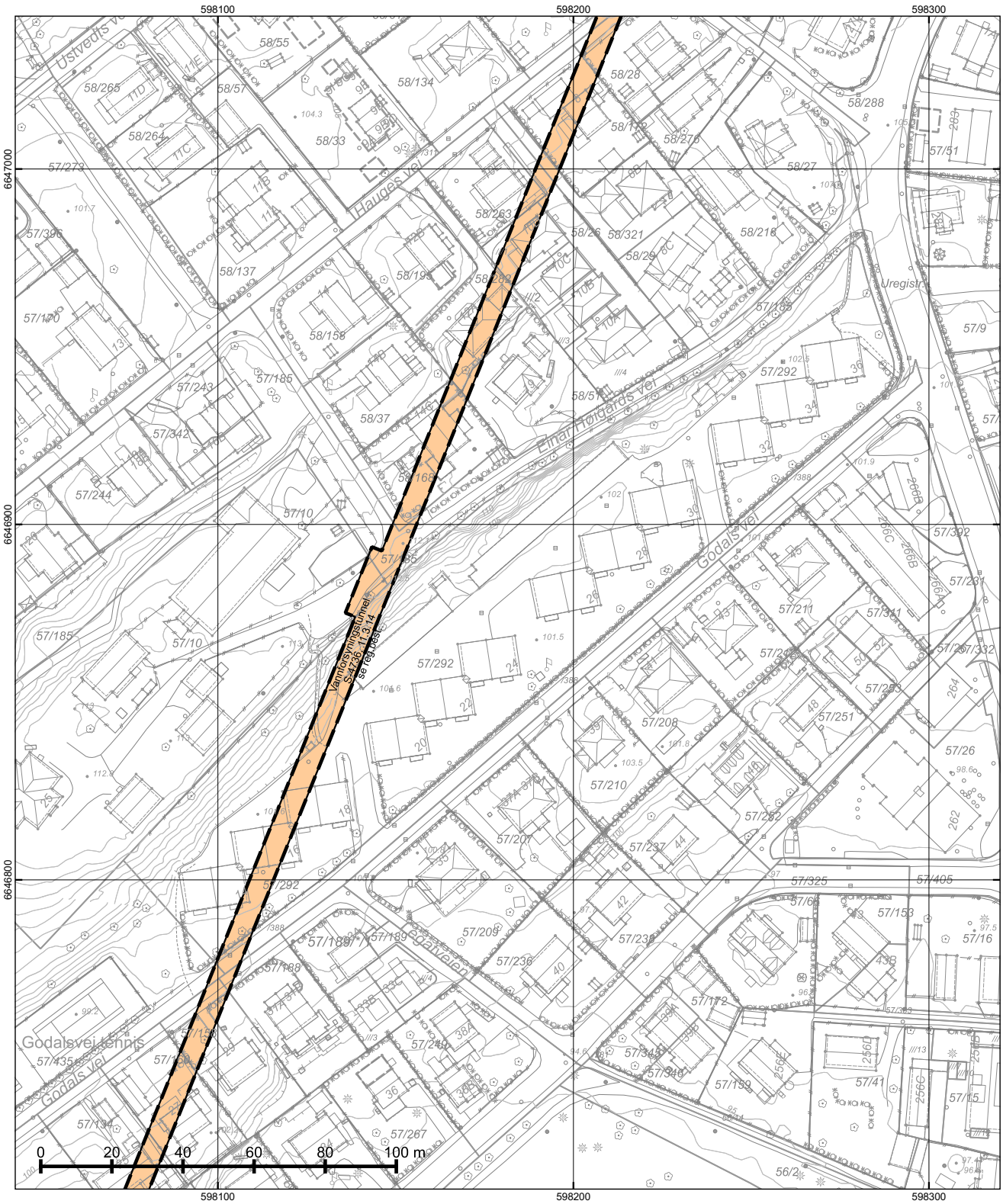
(57/292)

FGRAD

NY PLAN 1. ETASJE

-

DATO	SKALA	TEGN.	KONTR.	PROSJ.NR.	TEGN.NR.:	
10.11.17	A3 1:100	KAG	HG	170037	A_01_0100	A



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

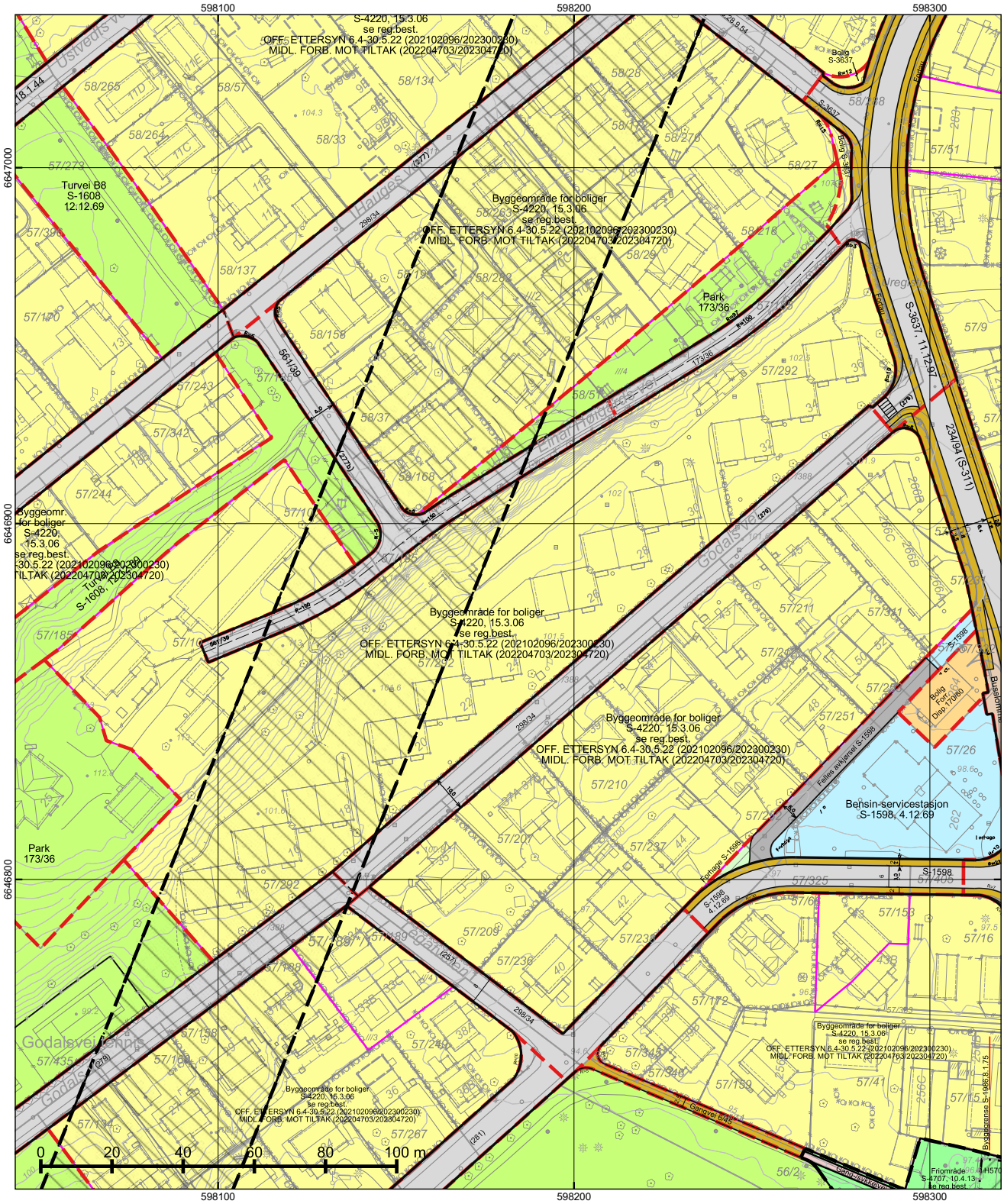
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151775/ 86525115
Adresse: Godals vei 14
Gnr/Bnr: 57/292
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

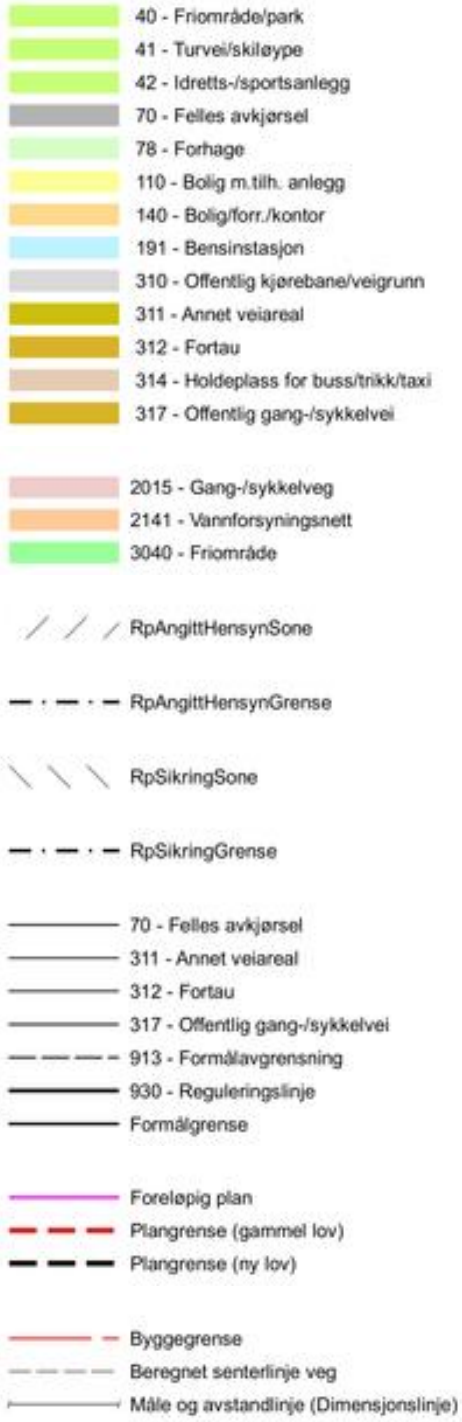
PlottID/Best.nr: 151775/ 86525115
Adresse: Godals vei 14
Gnr/Bnr: 57/292

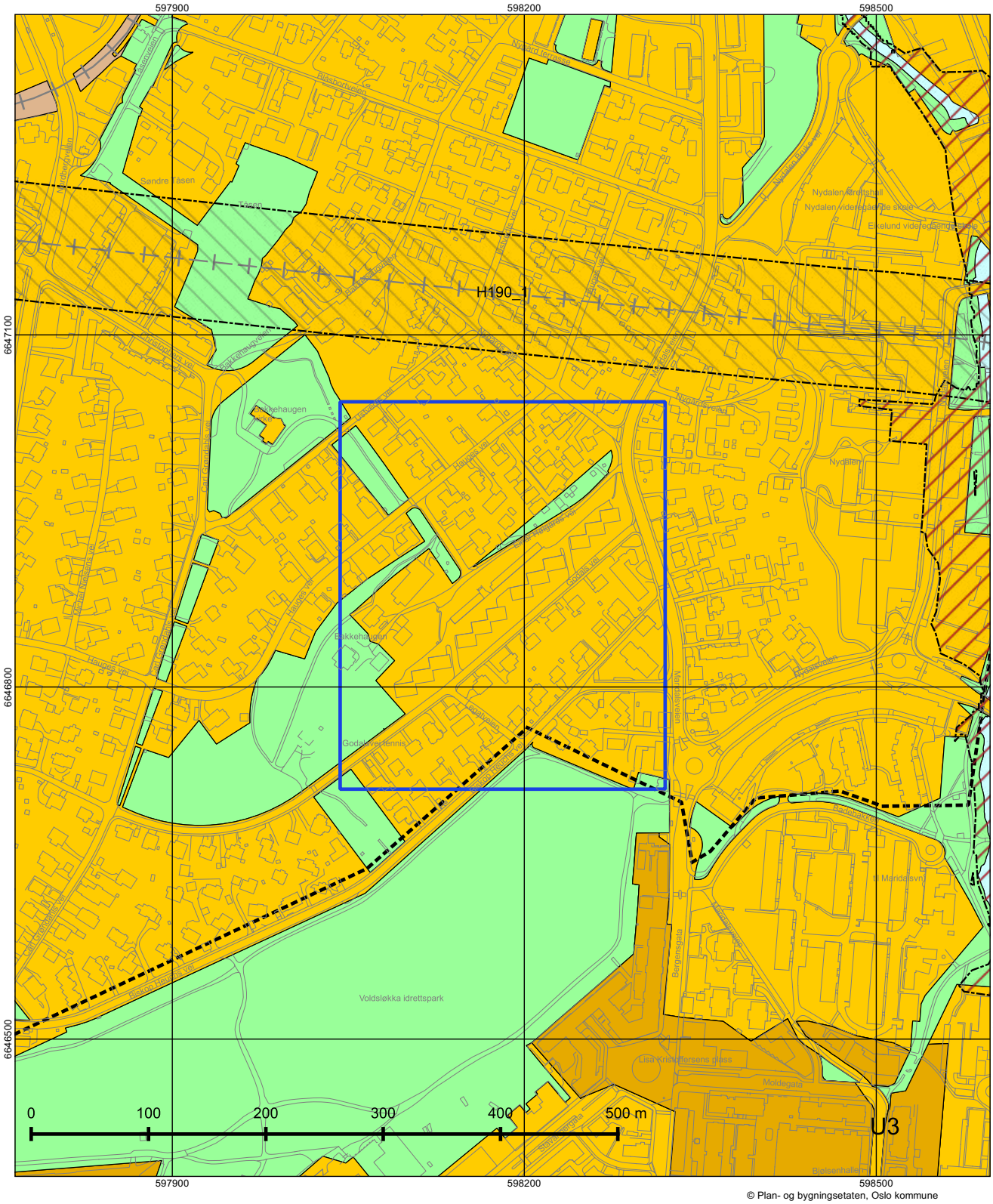
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151775/86525115
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
GODALS VEI 14

Dato: 19.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525115
8937230

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.57 BNR. 292

Vi viser til bestilling av 20260116 for GODALS VEI 14.

GNR. 57 BNR. 292

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.03.1952.

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

11522 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

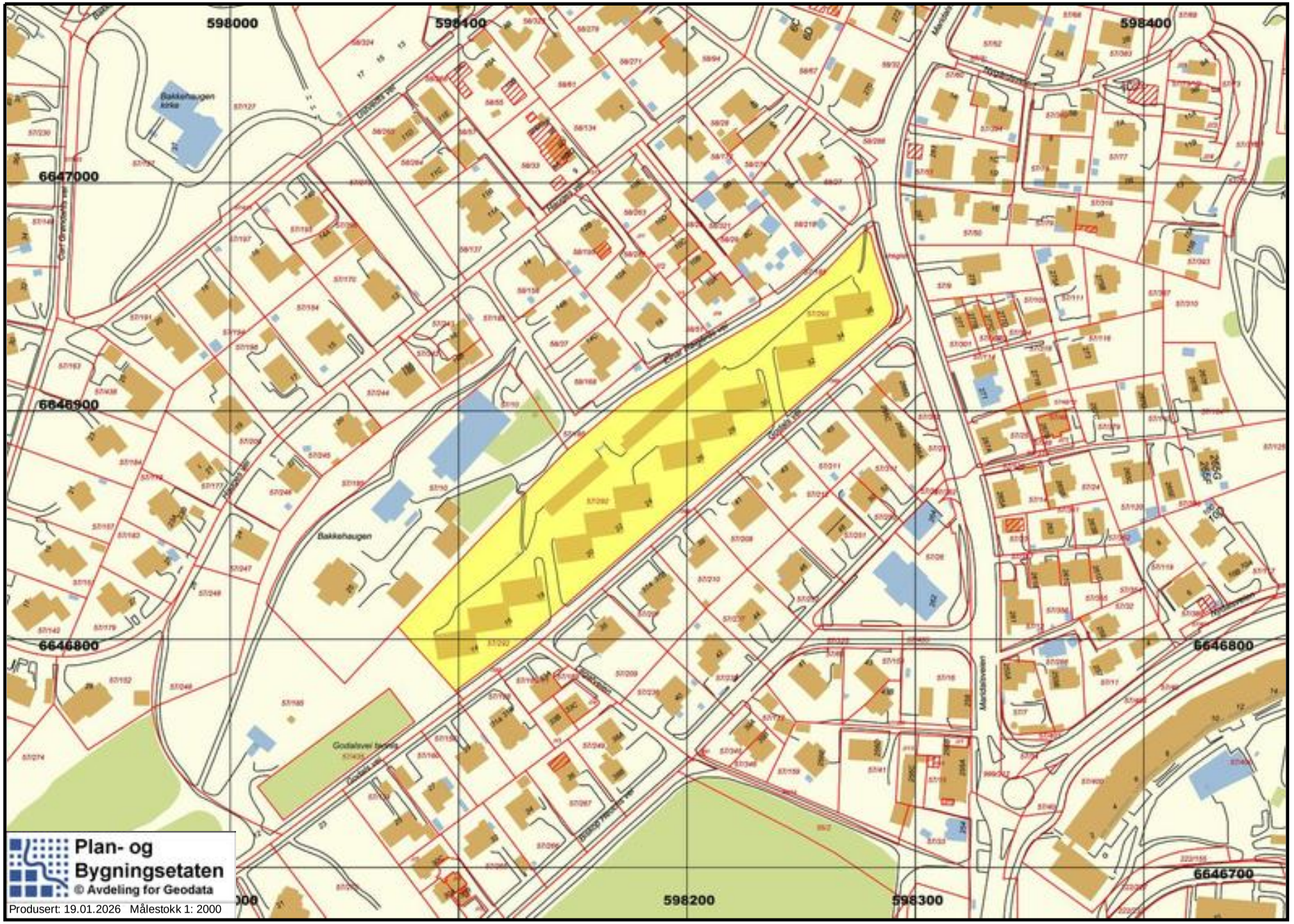
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


598000
598400
598400
6647000
6646900
6646800
6646800
6646700
598200
598300
Bakkehaugen kirke
Bakkehaugen
Godalsvei lekeplass
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.01.2026 Målestokk 1: 2000

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

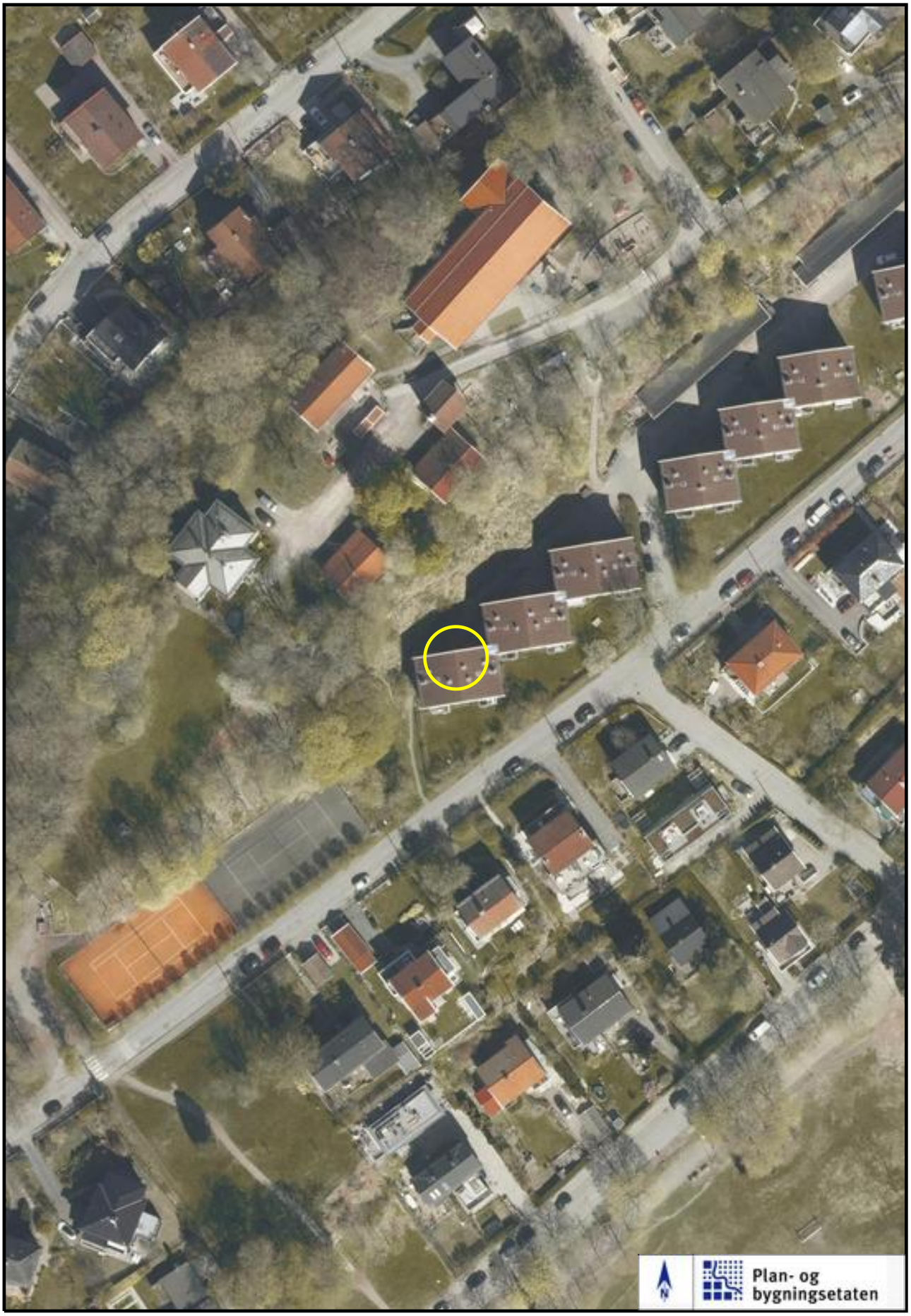
Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.



Godals vei 14 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 19.01.2026

Oslo

S-4736

VANNTUNNEL I FRA OSET TIL VOLDSLØKKA. Detaljregulering for gnr. 56 bnr. 1

Vedtaksdato: 11.03.2014
Vedtatt av: Klima- og miljødepartementet
Vedtaksdokumenter: 200607965
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200607965

Dokumentet består av 4 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 KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VANNTUNNEL FRA OSET TIL VOLDSLØKKA. Gnr. 56, bnr. 1 m.fl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. OP3-200607965, datert 06.01.2009 og revidert 12.03.2012 og 04.03.2013.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 - under grunnen:

- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – vannforsyningsnett VFN

Vertikalnivå 2 – på grunnen:

- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - tekniske bygninger / konstruksjoner TK,
- hensynssoner - sikringssone (vanntunnel) H-190,

§ 3 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Områdene skal etter ferdigstillelse av anlegget tilbakeføres til gjeldende regulering og opprinnelig stand. Grøntområder skal revegeteres økologisk. Opparbeiding i tråd med godkjent landskapsplan og tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles senest ett år etter midlertidig brukstillatelse.

Tilgrensende tennisanlegg på 56/1 skal reetableres til dagens standard eller bedre i tråd med planer for Voldsløkka idrettsplass senest 6 måneder etter midlertidig brukstillatelse.

Omlagt turvei rundt Voldsløkka og Nydalen skal holdes åpen frem til permanent turvei er tilbakeført til dagens standard.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Tekniske bygg / konstruksjoner – Voldsløkka
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Tillatt bebygd areal skal ikke overskride BYA = 210 m^2. Maks gesims-/mønehøyde skal ikke overstige kote 100,5. Bebyggelsen skal ha et nøytralt uttrykk der utforming, farge og materialbruk gir en estetisk god løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Utendørs lagring tillates ikke.

Området tillates ikke inngjerdet.

Med unntak av asfaltert kjøreadkomst på maksimalt 320 m_2 skal området opparbeides som

grønt, være tilgjengelig for allmennheten og utformes med naturlige overganger i nivåer og terreng mot Voldsløkka idrettsplass.

Del av parkeringsplass for Voldsløkka idrettsplass kan etableres innenfor planområdet i samråd mellom Vann- og avløpsetaten og Bymiljøetaten.

§ 4.2 Tekniske bygg / konstruksjoner - Nydalen
Alt. 1 skal etableres dersom det av sikkerhetsmessige grunner kan tillates sprengning tett på gassanlegget.

Alternativ 2 tillates etablert dersom alternativ 1 ikke etableres.

Området rundt tunnelportalen skal revegeteres etter endt anleggsperiode.
Turvei fra Nydalen Bruks vei til Vann- og avløpsetatens tunnelportal tillates benyttet som kjørbar atkomst til tverrslaget.

§ 5 Hensynssoner
Sikringssone - Vanntunnel H 190

§ 5.1 Vertikalnivå 2 – på grunnen
Eiendommer som er berørt av sikringssonen skal alltid kontakte Vann- og avløpsetaten før de gjennomfører tiltak som medfører graving og / eller sprenging mer enn 5 meter under terreng, herunder boring etter jordvarme.

§ 5.2 Vertikalnivå 1 – under grunnen
Sikringssonen har en bredde på 50 meter i horisontalplanet og 8 meter over og under tunnelen i vertikalplanet. Vanntunnelen kan justeres innenfor sikringssonen der det er behov for tilpasning i forhold til eksisterende tekniske anlegg og infrastruktur i området.

§ 6 Landskapsplan

Ved innsendelse av søknad om tiltak skal det foreligge landskapsplan i 1:200 for berørte områder på Voldsløkka og i Nydalen. Landskapsplanene skal vise permanent plassering og opparbeidelse av turveier, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og nye trær, og generell opparbeiding av grøntområdene. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Arealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan senest ett år etter midlertidig brukstillatelse.

§ 7 Dokumentasjonskrav

Ved innsendelse av søknad om tiltak skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram med kommentarer fra bydelsoverlegen i Sagene bydel. Som en del av miljøoppfølgingsprogrammet skal det foreligge en marksikringsplan.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Oslo Politi om at planlagte trafikksikkerhetstiltak er tilfredsstillende.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten angående forholdet til Voldsløkka idrettspark.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelser fra Sporveien, Jernbaneverket og Statens vegvesen for de deler av planforslaget som berører/ krysser deres ansvarsområde.

§ 8 Miljøhensyn

§ 8.1 Støy
Støy skal i hele anleggsperioden ivaretas i henhold til gjeldende krav i Oslo kommunes støyforskrift og anbefalte grenser i tabell 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved behov for å søke om dispensasjon fra ovennevnte retningslinjer skal bydelsoverlegen i Bydel Sagene konsulteres.

§ 8.2 Anleggstrafikk
Massetransport eller annen anleggstrafikk skal ikke foregå i perioden mellom kl. 2200 og kl. 0600. Fra Voldsløkka tillates det kun utkjøring av masser relatert til etablering av nedstigningstårn og pumper.

§ 8.3 Grunnvannstand
Tunnelen skal tettes slik at grunnvannstanden i området ikke påvirkes.
Overvåking av grunnvannstanden skal igangsettes før utbyggingsstart, og skal pågå under utbygging og etter ferdigstillelse for å sikre at uønskede effekter ikke oppstår.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis igangsettingstillatelse skal midlertidige turveitraseer på Voldsløkka og i Nydalen være ferdig opparbeidede og skiltet.

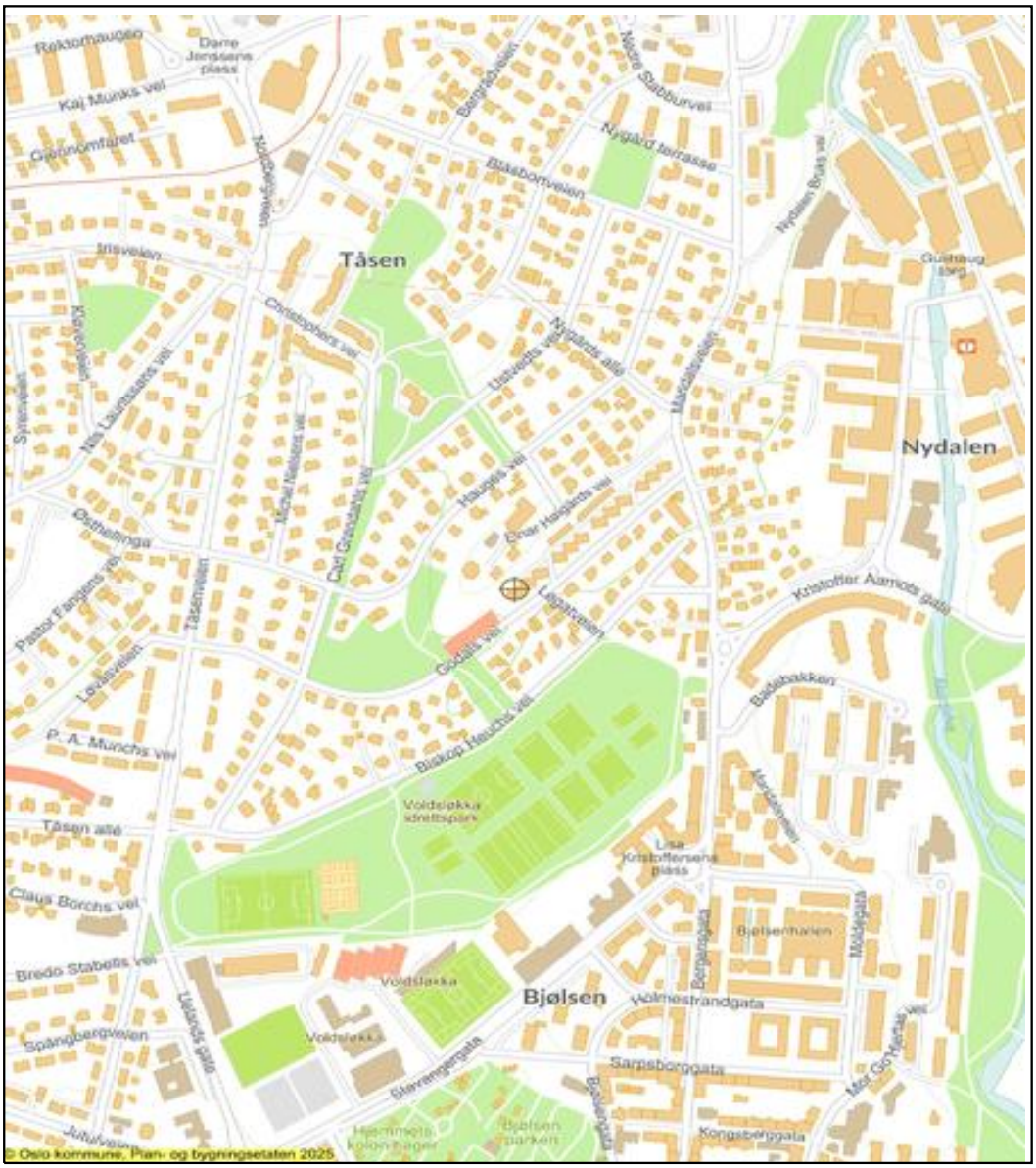
Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble vedtatt av bystyret 28.08.2013 sak 260 og stadfestet av Klima- og miljødepartementet 11.03.2014.
Bestemmelsene er i samsvar med Klima- og miljødepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.05.2014

Signy Volden, bem

Oversiktskart

Adr.:	Godals vei 14	Bydel :	NORDRE AKER
Gnr bnr :	57 / 292	Skolekrets (2020/2021):	Tåsen



Dato: 19.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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 KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

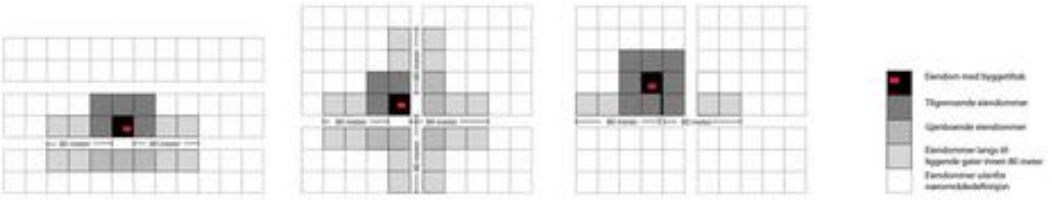
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

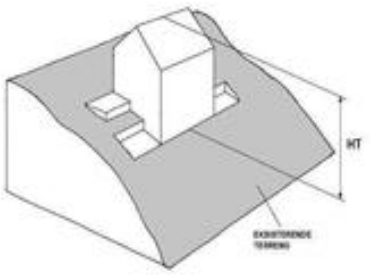
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

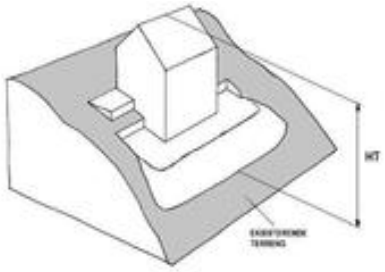
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

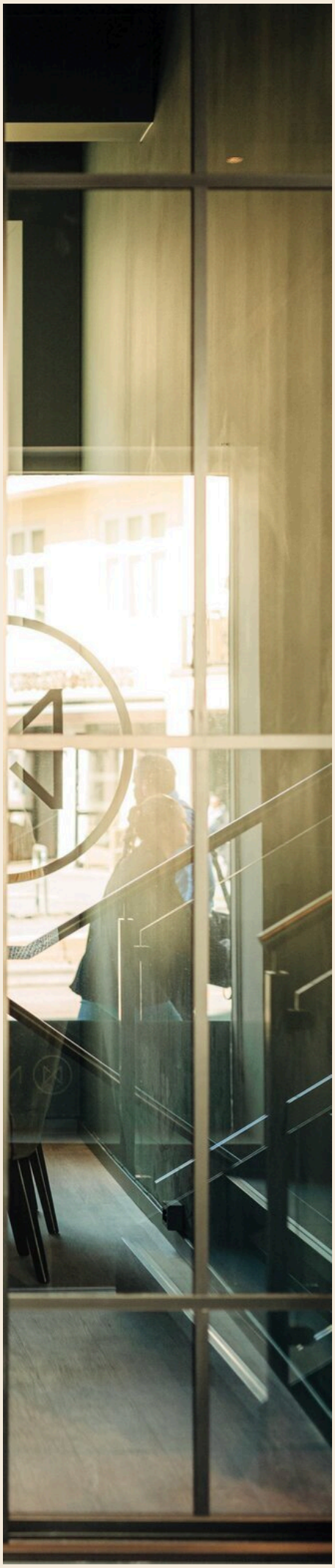
Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor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

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0744/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Godals vei 14 0871 OSLO
Matrikkel: Gnr 57, bnr 292 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Frode Briskeby

Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
f.briskeby@nordvikbolig.no
994 08 100