



Herregårdsveien 125B

— Velkommen til

Herregårdsveien 125B



FISKEVOLLEN | Nordstrand

Rålekker 3-roms | Vestvendt balkong med sjøutsikt og kveldssol |
Garasje | Borettslagets beste beliggenhet?

Prisantydning	4 990 000,-
Omkostninger	9 288,-
Totalpris	4 999 288,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 166,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1984
Megler	Frode Bergheim Koppergård
Telefon	994 88 822
E-post	f.koppergard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Meget lekker og attraktiv 3-roms rekkehusleiligheten med fantastisk utsikt over fjorden! Her bor du i stille omgivelser i et veletablert borettslag på Ljan, omringet av fjord og fin natur. Å gå i borettslaget er nesten som å gå i en liten sørlandsby, bare med kort vei inn til Oslo sentrum. Leiligheten fremstår i sin helhet meget attraktiv med et nytt og moderne kjøkken, pene overflater og nyoppusset balkong.

- Vestvendt balkong på 16 kvm med kveldssol
- Fantastisk sjøutsikt
- Nytt kjøkken 2023
- Garasjeplass
- Pent bad
- Lave fellesutgifter
- Utendørs bod på 4,5 kvm
- Svalgang med morgensol

Arealer og innhold

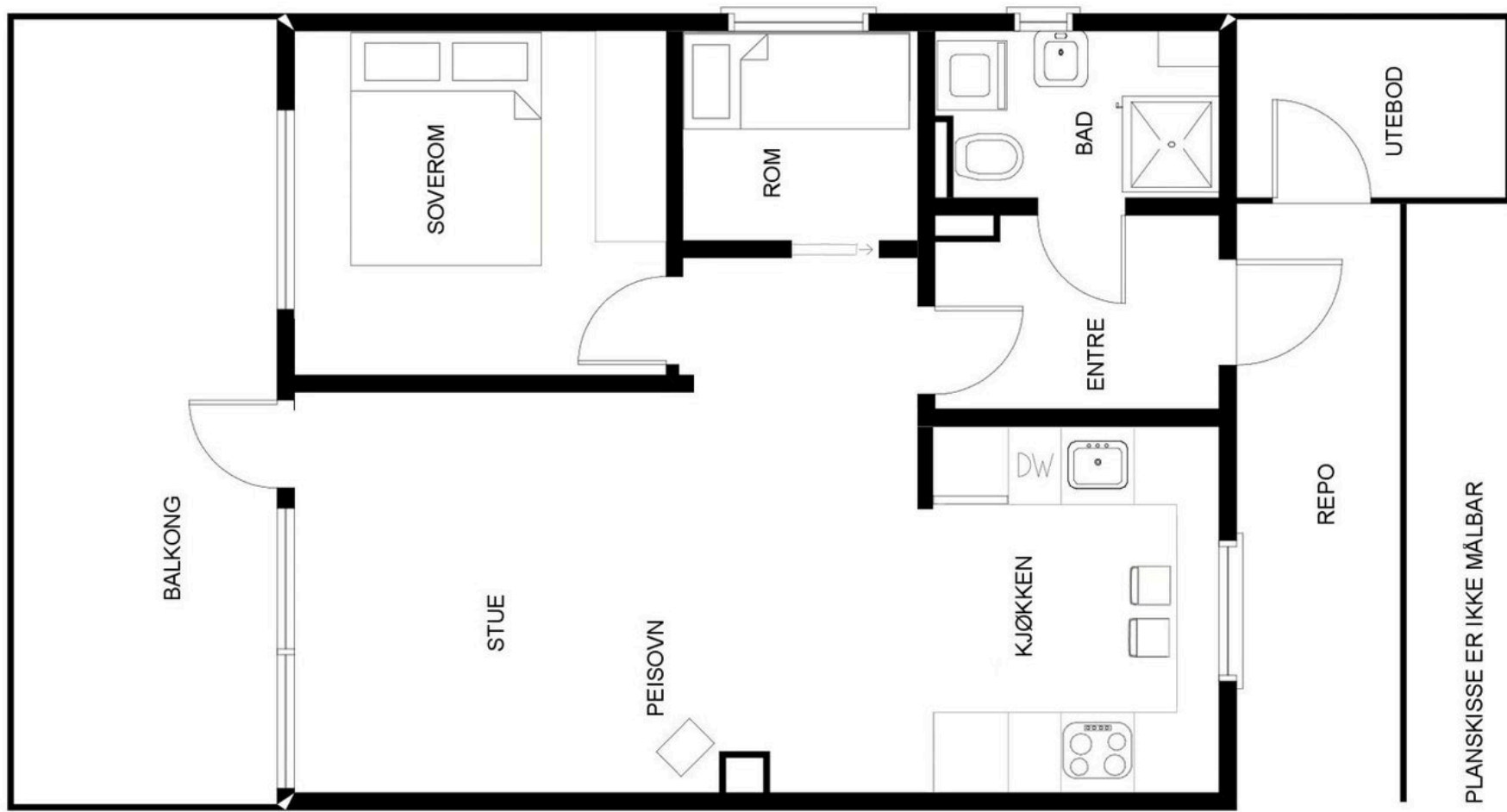
BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	54 kvm
TBA:	22 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, 2 soverom, bad og stue/kjøkken
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 22 kvm.

Herregårdsveien 125B

2 ETASJE, LEILIGHET.NR. 60



PLANSKISSE ER IKKE MÅLBAR



Informasjon

Herregårdsveien 125B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

23-0022/25

Boligtype

Andelsleilighet

Adresse og betegnelse

Herregårdsveien 125B, 1168 OSLO

Gnr 185, bnr 74 i Oslo kommune

Andelsnr 60 i Fiskevollen Borettslag, org.nr. 948611988

Selger

Benedicte Elise Fløgum

Kjøpesum og omkostninger

4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

7 938,- (Avklaring forkjøpsrett)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

18 588,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 999 288,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 008 588,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår

1984

Etasje

2

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 51 kvm

BRA-e: 3 kvm

Totalt BRA: 54 kvm

TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 51 kvm. Entré, 2 soverom, bad og stue/kjøkken

BRA-e: 3 kvm. Bod

Total BRA: 54 kvm.

TBA: 22 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

I TBA er det også medregnet det arealet som fremstår som leilighetens disponible området ved inngangspartiet.

Boder oppgitt som BRA-E: Dersom det er oppgitt areal under BRA-e betyr dette som oftest at dette er eksterne boder utenfor leiligheten med mindre noe annet er beskrevet i rombenevnelsen.

Disse arealene må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar/lagrede gjenstander på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(er) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(er) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Bod(er) er ikke vurdert teknisk. På generelt grunnlag anbefales det ikke å lagre organiske materialer/gjenstander i kjeller/uteboder da disse ofte er utsatt for fukt. I lofts boder er det viktig å kun lagre inventar/gjenstander midt i boden, og sørge for at det er god avstand til skråtak og andre kalde flater, da dette kan føre til kondensproblematikk.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er fremvist tegninger med tegningsnr 026, prosjektnr 1650 og datert 84.03.15. Denne tegningen har ikke definerte rombenevnelser, men fremstår som at boligen i hovedsak brukes som tiltenkt. Det fremkommer dog at vegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Det lille soverommet er trolig opprinnelig byggemeldt som bod. Endringer fra p-rom til s-rom og motsatt krever bruksendring. Dette er ikke foretatt. Det nye soverommet er ikke stort nok iht funksjonskravene og er uegnet som et fullverdig soverom.

Innhold

Boligen ligger i 2.etasje og inneholder: Entré, 2 soverom, bad og stue/kjøkken og en terrasse på ca 16m².

Leiligheten disponerer i dag en utvendig bod samt en garasjeplass i felles garasjerekke.

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:

-Taktekking (Utvendig): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik: Det var en skade i undertaket under befaringen, rett opp fra luke. Dette er reparert etter takstmannens befaring.

- Nedløp og beslag (Utvendig): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon (Utvendig): Kledningen på langsidene begynner å bli værslitt. Styret planlegger oppgraderinger opplyser eier.

- Vinduer (Utvendig): Vinduene bærer preg av elde og værslitasje. Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter

hvert ugjennomsiktig. Overnevnte avvik gjelder vinduene fra 1984. Løs pakning i vinduet ble registrert.

Kommentar: Utskiftning av vinduer og dører støttes av borettslaget. Se link for mer info: <https://www.fiskevollenborettslag.no/informasjon-og-ressurser/vedlikehold-og-bygningsmessige-forandringer/bytte-av-d%C3%B8rer-og-vinduer>

- Dører (Utvendig): Døren bærer preg av elde og værslitasje. Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Kommentar: Utskiftning av vinduer og dører støttes av borettslaget. Se link for mer info: <https://www.fiskevollenborettslag.no/informasjon-og-ressurser/vedlikehold-og-bygningsmessige-forandringer/bytte-av-d%C3%B8rer-og-vinduer>

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Panelen på vegg er trukket nesten helt ned til terrassen. Terrassen ved inngangsparti er målt til ca 85cm og er for lavt iht dagens krav, i dag er kravet 100cm.

- Bad (Overflater vegger og himling): Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er dusjdører som begrenser vannspruten fra dusjsonen, men døren er plassert svært nær.

- Bad (Overflater Gulv): Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde iht. forskriftskrav. Det er under 1:100 på deler av gulvet og mindre en 1:50 i dusjsonen.

- Bad (Sluk, membran og tettesjikt): Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes. Da alderen er ukjent, kan det ikke utelukkes at den normale levetiden er/nærmer seg/passert halvgått på normal levetid.

- Bad (Sanitærutstyr og innredning): Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Bad (Ventilasjon): Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Bad (Tilliggende konstruksjoner våtrom): Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble registrert at det er benyttet plast i konstruksjonen og dette er et symptom på at badet er eldre og at det sannsynliggjøres at dette opprinnelig var "tettesjiktet" på vegger. Folien på gulv kan ikke konstateres om er et opprinnelig gulvbelegg eller en membran. Dersom dette opprinnelig var gulvbelegg skal denne ikke støpes over.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette gjelder rør i kobber.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette gjelder de delene av rørene som ikke er skiftet.

- Ventilasjon: Det ble registrert i luke i entre at ventilasjonsrørene er klemt og det er en del støy i kassen. Eier opplyser at dette sannsynlig er naboens ventilasjon.

Det betyr at naboens vifte er på dette loftet noe som gjør at naboen trenger tilgang ved service/vedlikehold eller utskiftninger. Dette er reparert etter takstmannens befaring.

- Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I stuen er det registrert avvik gjennom rommet på ca 33mm og ca 25mm innenfor 2m. På kjøkken er det registrert ca 25mm innenfor 2m. På lite soverom er det målt ca 25mm innenfor 2m og igjennom rommet.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Påpekte avvik gir kun et generelt inntrykk av skjevheter, da måling på andre steder kan gi andre avvik. Avvikene anses ikke som unormale sett mot alderen på bygget. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Elektrisk oppvarming med panelovn på vegg og varmekabler i gulv på bad. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Øvrig standard:

- Utvendig: Takkonstruksjon i trekonstruksjoner fra byggeår. Lukeadkomst fra entre. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er kun besikket fra bakkenivå og terrasse. Taket skal vurderes av styret om det er behov for omlegging. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket og stige var ikke tilgjengelig på befaringen. Utvendige renner, nedløp og beslag i stål Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Gavlvegger er oppgradert i regi av borettslaget. Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1984. Vindu på lite soverom er av tre med 3-lags glass fra 2022. Vindu på bad i tre med 3-lags glass fra 2022. Leiligheten har malt ytterdør med glassfelt fra ukjent tid og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 1984. Terrasse med utgang fra stue på ca 16m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Terrassebord som gulv. Denne er fornyet og ferdigstilt i 2024 etter at nabo under bygget ut. Utført av naboens håndverkere. Overbygget terrasse ved inngangsparti på ca 6m². (skjønnsmessig beregnet som det som tilhører boligen) Treverk som trekonstruksjoner. Tremmer på gulv på betong.

- Innvendig: Gulv: Laminat. Vegger: Malte flater. Himlinger/tak: Himlingsplater og panel Romhøyde i stue er ca 2,37m. Noe varierende standard på overflater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsgrad: Moderat til lav. Boligen har elementpipe og vedovn. Innvendig har boligen malte profilerte dører. Skyvedør til lite soverom.

- Bad: Våtrommet er fra ukjent tid og har ukjent oppbygning. Det er ikke fremvist dokumentasjon på rommet og det knyttes derfor usikkerhet til holdbarhet og gjenværende levetid. I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er

normal levetid for våtrom 20-25 år. Badet har: Flislagte vegger og gulv. Panel i tak. Dusjhjørne med hengslede glassdører. Frittstående servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap over servant. Innbygget, vegghengt toalett. Sluk plassert i dusjsone. Avtrekk via ventil i himling.

- Kjøkken: Kjøkkeninnredning er skiftet i perioden 2022-2024 iflg eier. Innredningen har hvite profilerte fronter. Benkeplate av stein/kompositt. Lys under overskap. Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og kjølfrys. Ventilator over platetopp. Stålkum med ett-greps blandebatteri. Det er montert komfyrvakt og waterguard e.l.

- Tekniske installasjoner: Det er synlige vannrør i plast på kjøkken, ellers kobber. Stoppekran bak luke i entre. Det er synlige avløpsrør av plast. Lokale utskiftninger på kjøkken ifm oppussing. Boligen har mekanisk ventilasjon via universalvifte på loft fra 1998 og service i 2022 iflg eier samt datostempling på motor. Luftespalter i vinduer. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert i 2022 iflg eier. Elektrisk oppvarming med panelovn på vegg og varmekabler i gulv på bad. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven. Sikringsskap plassert i entre med hovedsakelig automatsikringer. Hovedsikring som skrusikring på 35 amp. Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Parkering

Hver leilighet har garasje. I tillegg til garasje er det opparbeidet parkeringsplass på nordsiden av garasjebygningene, og vest for garasjene. Borettslaget har ladestasjoner som er forbeholdt andelseiere som har elbil og betaler for bruk.

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

nettsiden for mer informasjon om sperreavgiften.

Det er ikke lov å lade i garasjeanlegget.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Selger overtok leiligheten 06.05.2020.

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

- Ja, faglært

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Panelarbeid i regi av borettslaget og bytte av vinduer på gavlvegger i 2022. Utført av: PK byggservice. Carrara Interiør AS utførte reparasjon på undertaket i 2025.

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

- Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

- Ja

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montera Elektro og VVS AS Tilkobling av nye kurser, jordfeilautomater og OV i sikringsskap. Montering av platetopp og stekeovn. Tilkobling av VVB. Montering av stikkontakter og montering av lamper.

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

- Ja

- Beskriv: Generelt vedlikeholdsarbeid av bygningsmassen i borettslaget er planlagt. Panelarbeid og utskiftning av vinduer i regi borettslaget ble gjort for nord- og sør-vegger (gavlvegger) i 2022. Tilsvarende arbeid skal gjøres for vegger til vest og øst, men planene er ikke konkretisert. Samtidig med dette arbeidet vil nok resterende originale vinduer byttes. Taket blir nok også oppgradert i nær fremtid. En vedlikeholdsrapport av OPAK er levert til styret i borettslaget og danner beslutningsgrunnlaget for omfanget av vedlikeholdsarbeidet, samt tidspunkt for oppstart.

Bygningssakkyndig

Anders Roestad

Byggemåte

Gjennomgående leilighet i 2 etasje i et bygg oppført i 1987. Leiligheten har utgang til en ca 16m² terrasse fra stuen som er fornyet i 2024 samt overbygget terrasse ved inngangsparti. Generelt har leiligheten en varierende standard, men kjøkken er skiftet i perioden 2022-2024 noe gulv og lister er også skiftet. Badet er fra ukjent tid, men eldre og oppbygningen av badet er ikke kjent. Ellers opplyses det om at borettslaget har utført en vedlikeholdsrapport fra OPAK hvor det planlegges oppgraderinger av felles bygningsdeler. Kontakt styret for mer informasjon om videre prioriteringer. Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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 - oransje

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming med panelovn på vegg
- Varmekabler i gulv på bad.
- Peisovn

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strøm kostnadene i vinter var på ca. kr 1500,- både januar og desember. Juli 2024 lå strømgregningen på kr 400 , -.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 166,- pr. mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 281 348,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 125 390,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV fra Telia og internett fra Multinett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

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

Husene ble oppført i 1984 – 1985 med stor egeninnsats fra de første beboerne.

Borettslaget er tilknyttet Ungdommens selvbyggerlag (USBL), og er godt integrert i et etablert villastrøk. Tomten er selveid, og ble kjøpt fra Oslo kommune i 1987.

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

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

Se husordensregler punkt 4.1 for mer informasjon.

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

Hjemmeside: www.fiskevollenborettslag.no

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

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

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

Fellesformue

Kr 25 862,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i borettslaget vår og høst.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige. Polisenr. 89887167

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 25 514 kvm (Eiertomt)

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, gangveier og lekeplass.

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Skoler og barnehager

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.09.1987.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Noen byggesaker i området:

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

Sakstype

Detaljregulering

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/185/74:

15.07.1986 - Dokumentnr: 42846 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.07.1986 - Dokumentnr: 42847 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.12.1986 - Dokumentnr: 82291 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

29.07.2019 - Dokumentnr: 871139 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:194 Bnr:250

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

04.03.2021 - Dokumentnr: 265770 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:194 Bnr:976

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

04.03.2021 - Dokumentnr: 265770 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:194 Bnr:250

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:194 Bnr:976

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

25.07.1983 - Dokumentnr: 21324 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:185 Bnr:6

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3900,- per stk (1 gratis) kr. 0,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 135 610,- 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 31. mars 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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



Vedlegg

Herregårdsveien 125B

Herregårdsveien 125B

Nabolaget Ljan - vurdert av 147 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ljan skole (1-7 kl.)	15 min	1 km
312 elever, 14 klasser		
Hallagerbakken skole (1-7 kl.)	20 min	1,5 km
321 elever, 21 klasser		
Holmia skole (8-10 kl.)	8 min	3,8 km
337 elever, 18 klasser		
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...)	10 min	3,3 km
314 elever, 20 klasser		
Hauketo skole (8-10 kl.)	9 min	3,9 km
345 elever, 29 klasser		
Bjørnholt videregående skole	11 min	5,3 km
900 elever		
Hoitet videregående skole	14 min	6,9 km
325 elever, 21 klasser		

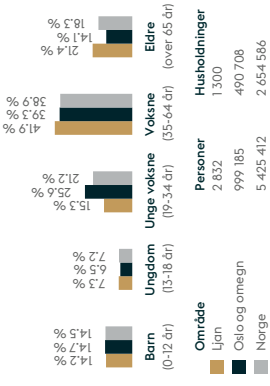
Offentlig transport

Fiskevollen	8 min	0,6 km
Totalt 12 ulike linjer		
Ljan stasjon	26 min	2 km
Linje L2		
Ljabru	7 min	3,1 km
Linje 13, 19		
Mortensrud	11 min	4,8 km
Linje 2, 3		
Oslo S	17 min	9,3 km
Totalt 24 ulike linjer		

Barnehager

Fiskevollen musikkbarnehage (1-5 år)	2 min	0,2 km
26 barn		
Store Ljan barnehage (1-5 år)	8 min	0,6 km
59 barn		
Ljan Kirkes barnehage (1-5 år)	14 min	1,1 km
29 barn		

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hallager idrettsanlegg	10 min	1 km
Ljan Tennisklubb	13 min	1 km
Fresh Fitness Hauketo	6 min	1 km
Lia Trening	6 min	1 km

«Masse muligheter. Egen kunstgressbane. Slottbakke, privat badeplass. Privat båt plass»

— Sitat fra en lokalbjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 91/100






Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike databaser, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen.
Copyright © Finn.no AS 2025



Tilstandsrapport


 Borettslagsleilighet
 Herregårdsveien 125 B, 1168 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 185, bnr. 74
 # Andelsnummer 60

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 12.02.2025 Rapportdato: 25.02.2025 Oppdragsnr.: 14119-1453 Referansenummer: OJ5881
 Autorisert foretak: Boa Takst AS Vår ref: Anders Roestad



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



Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTENTERET AS

Takstenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggetekniske forhold.

Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstenteret.no

Vårt nærrområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig

Anders Roestad
 Uavhengig Takstingeniør
 post@boatkst.no
 958 15 795



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 (spørkedstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på spørkedstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 åndsverkenloven 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 eksemplarframstilling 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-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 nedsett funksjon. Graden gir når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Herregårdsveien 125 B, 1168 OSLO
Gnr 185 - Bnr 74
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Herregårdsveien 125 B, 1168 OSLO
Gnr 185 - Bnr 74
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående leilighet i 2 etasje i et bygg oppført i 1987. Leiligheten har utgang til en ca 16m² terrasse fra stuen som er fornyet i 2024 samt overbygget terrasse ved inngangsparti. Generelt har leiligheten en varierende standard, men kjøkken er skiftet i perioden 2022-2024 noe gulv og lister er også skiftet. Badet er fra ukjent tid, men eldre og oppbygningen av badet er ikke kjent. eller opplyses det om at borettslaget har utført en vedlikeholdsrapport fra Opak hvor det planlegges oppgraderinger av felles bygningsdeler. Kontakt styret for mer informasjon om videre prioriteringer. Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Med leiligheten medfølger det en utvendig bod samt en garasjeplass i felles garasjerekke.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.

Borettslagsleilighet - Byggeår: 1987

UTVENDIG [Gå til side](#)
Takkonstruksjon i trekonstruksjoner fra byggeår. Lukeadkomst fra entre.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og terrasse.

Taket skal vurderes av styret om det er behov for omlegging.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket og stige var ikke tilgjengelig på befaringen.

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadekledning har liggende bordkledning. Gavlvegger er oppgradert i regi av borettslaget.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1984. Vindu på lite soverom er av tre med 3-lags glass fra 2022. Vindu på bad i tre med 3-lags glass fra 2022.

Leiligheten har malt ytterdør med glassfelt fra ukjent tid og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 1984.

Terrasse med utgang fra stue på ca 16m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Terrassebord som gulv. Denne er fornyet og ferdigstilt i 2024 etter at nabo under bygget ut. Utført av naboens håndverkere.

Overbygget terrasse ved inngangsparti på ca 6m². (skjønnsmessig beregnet som det som tilhører boligen) Treverk som trekonstruksjoner.

Tremmer på gulv på betong.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Gulv: Laminat.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Himlingsplater og panel

Romhøyde i stue er ca 2,37m.

Noe varierende standard på overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

Boligen har elementpipe og vedovn.

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Skyvedør til lite soverom.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:

Våtrommet er fra ukjent tid og har ukjent oppbygning. Det er ikke fremvist dokumentasjon på rommet og det knyttes derfor usikkerhet til holdbarhet og gjenværende levetid.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv. Panel i tak.

Dusjhjørne med hengslede glassdører. Frittstående servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett. Sluk plassert i dusjsjone.

Avtrekk via ventil i himling.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning er skiftet i perioden 2022-2024 iflg eier. Innredningen har hvite profilerte fronter.

Benkeplate av stein/kompositt.

Beskrivelse av eiendommen

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og kjølfrys.

Ventilator over platetopp.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og waterguard e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Det er synlige vannrør i plast på kjøkken, ellers kobber. Stoppekran bak luke i entre. Det er synlige avløpsrør av plast. Lokale utskiftninger på kjøkken ifm oppussing.

Boligen har mekanisk ventilasjon via universalfifte på loft fra 1998 og service i 2022 iflg eier samt datostempling på motor. Luftespalter i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert i 2022 iflg eier.

Elektrisk oppvarming med panelovn på vegg og varmekabler i gulv på bad. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringskap plassert i entre med hovedsakelig automatsikringer. Hovedsikring som skrusikring på 35 amp.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Borettslagsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremvist tegninger med tegningsnr 026, prosjektnr 1650 og datert 84.03.15. Denne tegningen har ikke definerte rombenevnelser, men fremstår som at boligen i hovedsak brukes som tiltenkt.

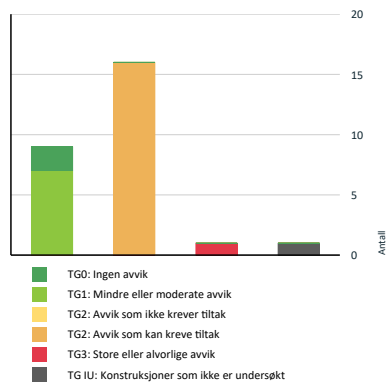
Det fremkommer dog at vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Det lille soverommet er trolig opprinnelig byggemeldt som bod. Endringer fra p-rom til s-rom og motsatt krever bruksendring. Dette er ikke foretatt.

Det nye soverommet er ikke stort nok iht funksjonskravene og er uegnet som et fullverdig soverom.

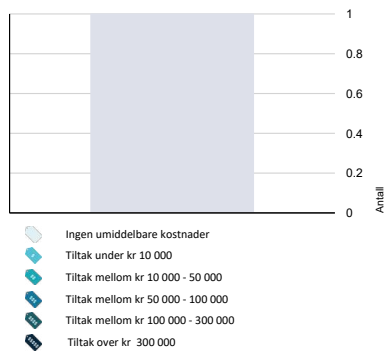
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BORETSLAGSLEILIGHET

Byggeår
1987

UTVENDIG

10.2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og terrasse.

Taket skal vurderes av styret om det er behov for omlegging.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket og stige var ikke tilgjengelig på befaringen.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen utover det som er påpekt, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det var en skade i undertaket under befaringen, rett opp fra luke.

Konsekvens/tiltak

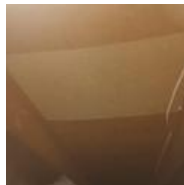
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er oversendt noe bilder og uttalelse fra entreprenør på reparasjonen i undertaket. Basert på bilder og beskrivelse anses dette som en ok, midlertidig utbedring. Det presiseres at Takstingeniøren ikke har vært på ny kontroll og er derfor valgt at dette fortsatt står som et avvik. Arbeidet ble utført av Michael Dolega Carrara Interiør as, faktura er også fremvist.

Eier opplyser om at det planlegges oppgradering av tak i regi av borettslaget.



Hull i undertak før reparasjon.



Reparert skade.

10.2 Nedløp og beslag

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

10.2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Gavlvegger er oppgradert i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kledningen på langsiden begynner å bli værslitt.
Styret planlegger oppgraderinger opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Langsidene er under planlegging av oppgradering, kontakt styret for nærmere opplysninger.

10.1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i trekonstruksjoner fra byggeår.
Lukeadkomst fra entre.

Slike lofsluker bør ikke stå oppe i lengre tid, spesielt vinterstid da dette gir stort varmetap som igjen kan føre til kondens på undertak.

Det ble registrert fuktskjold på gulv og det ble foretatt fuktmåling uten negative målinger.

Eier opplyser at fuktskjolden skyldes at noe ble sølt.



10.2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1984.

Vindu på lite soverom er av tre med 3-lags glass fra 2022.

Eier fikk satt i dette vinduet og med undersøkelser med kommunen fikk hun beskjed om at det ikke var behov for søknad.

Vindu på bad i tre med 3-lags glass fra 2022.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene bærer preg av elde og værslitasje.

Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene.

Ruten punkterer og blir etter hvert ugjenomsiktig.

Overnevnte avvik gjelder vinduene fra 1984.

Løs pakning i vinduet ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

Eier opplyser at bytte av originale vinduer støttes av borettslaget. Se nettsiden til borettslaget for mer info.



Svar fra kommunen

10.2 Dører

Leiligheten har malt ytterdør med glassfelt fra ukjent tid og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 1984.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren bærer preg av elde og værslitasje. Isoleringsglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjenomsiktig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med døren, og en utskifting av døren kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele døren vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

Eier opplyser at bytte av originale ytterdører støttes av borettslaget. Se nettsiden til borettslaget for mer info.



10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca 16m².

Rekkverk av trekonstruksjoner.

Terrassebord som gulv.

Denne er fornyet og ferdigstilt i 2024 etter at nabo under bygget ut. Utført av naboens håndverkere.

Overbygget terrasse ved inngangsparti på ca 6m². (skjønnessmessig beregnet som det som tilhører boligen)

Treverk som trekonstruksjoner.

Tremmer på gulv på betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Panelen på vegg er trukket nesten helt ned til terrassen.

Terrassen ved inngangsparti er målt til ca 85cm og er for lavt iht dagens krav, i dag er kravet 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slik løsningen er kan dette øke intervallene for nødvendig vedlikehold og forringe levetiden. Dette fordi snø blir liggende mot kledningen som igjen smelter og regnvann som blir liggende på terrassen kan trekke lette inn i kledningen. Etablere en beslagsløsning ned mot terrasse i stede for kledning helt ned til terrassen.

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



INNSENDIG

10.1 Overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Himlingsplater og panel

Romhøyde i stue er ca 2,37m.

Noe varierende standard på overflater.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnessmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning. Noe bruksmerker og slitasje må forventes.

10.3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er foretatt stikkmålinger i stue/kjøkken og det lille soverommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen er det registrert avvik gjennom rommet på ca 33mm og ca 25mm innenfor 2m.

På kjøkken er det registrert ca 25mm innenfor 2m.

På lite soverom er det målt ca 25mm innenfor 2m og igjennom rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Herregårdsveien 125 B, 1168 OSLO
Gnr 185 - Bnr 74
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

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.

Påpekte avvik gir kun et generelt inntrykk av skjevheter, da måling på andre steder kan gi andre avvik. Avvikene anses ikke som unormale sett mot alderen på bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Eiendommen ligger i et området med aksomhetsgrad: Moderat til lav



Måling

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Skyvedør til lite soverom.

Dørene har normal slitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad:

Våtrommet er fra ukjent tid og har ukjent oppbygning. Det er ikke fremvist dokumentasjon på rommet og det knyttes derfor usikkerhet til holdbarhet og gjenværende levetid.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Panel i tak.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Frittstående servant med ett-greps blandeberteri.
Speilskap over servant.

Herregårdsveien 125 B, 1168 OSLO
Gnr 185 - Bnr 74
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapport

Innbygget, veggengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.



2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vinduet i vegg er vurdert til å være ok da det er flis-satt smyg og i et området uten naturlig påkjenning fra vannsprut o.l.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er dusjdører som begrenser vannspruten fra dusjsjonen, men døren er plassert svært nær.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppussing bør det benyttes annen plassering av dusj.

Det virker dog ikke som om døren har tatt nevneverdig skade av dette frem til nå.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 12mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert. Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde iht. forskriftskrav.

Det er under 1:100 på deler av gulvet og mindre en 1:50 i dusjsjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppussing må det være fokus på høydeforskjell og fallforhold på gulvet.

Eier opplyser dog at dette ikke har vært problemer med normalt bruk.

Det er viktig å rense sluket jevnlig slik at sluket yter best mulig. Dersom sluket tilstoppes og/eller for redusert effekt vil det være risiko for at vann kan skade dør.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1.15.2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse, men synlig klemt til sluk.

Veggmembran er ukjent.

Det er ikke kjent hvordan tettesjiktet er avsluttet mot dør og vinduet som er definert i våtzone.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Da alderen er ukjent, kan det ikke utelukkes at den normale levetiden er/nærmer seg/passert halvgått på normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførelsen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig. Dette vil dog være vanskelig og oppdrive etter så mange år og forskjellige eiere.

Kjøper må påregne oppussing av badet på sikt.

Det kan ikke gis noen garantier på gjenværende holdbarhet da alderen er ukjent.



2. ETASJE > BAD

1.10.2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det er sannsynlig at ved tidspunktet for implementering av den innebygget sisternen, at det ikke var krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

1.10.2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via vifte på loft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1.10.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra det lille soverommet, uten å påvise forhøyde målinger ved fuktmåling. Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble registrert at det er benyttet plast i konstruksjonen og dette er et symptom på at badet er eldre og at det sannsynliggjøres at dette opprinnelig var "tettesjiktet" på vegger.

Foilen på gulv kan ikke konstateres om er et opprinnelig gulvbelegg eller en membran. Dersom dette opprinnelig var gulvbelegg skal denne ikke støpes over.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Denne konstruksjonsmetoden blir ikke brukt og er ikke anbefalt.

Plast i konstruksjonen må ikke forveksles med en membran.

Rommet nærmet seg til for full oppussing.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1.10.1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er skiftet i perioden 2022-2024 iflg eier.

Innredningen har hvite profilerte fronter.

Benkeplate av stein/kompositt.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og kjøøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og waterguard e.l.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, via vifte på loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Det er synlige vannrør i plast på kjøkken (ikke i system), ellers kobber. Stoppekran bak luke i entre.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder rør i kobber.

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekra

TO 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast. Lokale utskiftninger på kjøkken ifm oppussing.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Dette gjelder de delene av rørene som ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk ventilasjon via universalvifte på loft fra 1998 og service i 2022 iflg eier samt datostempling på motor. Luftespalter i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert i luke i entre at ventilasjonsrørene er klemt og det er en del støy i kassen.

Eier opplyser at dette sannsynlig er naboens ventilasjon. Det betyr at naboens vifte er på dette loftet noe som gjør at naboen trenger tilgang ved service/vedlikehold eller utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Klemte rør gir redusert effekt på anlegget, men dette er antatt naboens anlegg. Støyen kan skyldes potensielle luftlekkasjer og sammenklemt rør.

Det må forventes ytterligere undersøkelser for å avdekke om det må gjøres tiltak og rette ut rør ved luke. Det er usikkert om avvikene som er påpekt kun dreier seg om naboens del av anlegget.

Anlegget fungerer dog i dag.

Eier har fått bekrefteelse av styret i borettslaget at antatt naboens skadede ventilasjonsrør dekkes av borettslaget. Befaring er planlagt 27.02-25 og skaden utbedres ved anledning.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert i 2022 iflg eier.

Det fremkommer av dokumentasjon fra elektriker at denne ble fastkoblet til strøm.

Koblingen var ikke synlig på befaringdagen.

TO 8 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovn på vegg og varmekabler i gulv på bad.

Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapp plassert i entre med hovedsakelig automatsikringer.

Hovedsikring som skrusikring på 35 amp.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Etter det eier kjenner til.

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger på det eier har fått utført.

Stue: Opplegg for og montert kundens egen taklampe. Levert og montert dimmer for taklampen på eksisterende punkt. 10.10.23

2022-08-09

-Nye kurser til kjøkken.

-Montering av stikkontakter i kjøkken.

-Montering komfyrvakt.

-Tilkobling av platetoppen og stekeovn.

-Montering av nye jordfeilautomater og OV i sikringsskap. -Montering av dobbel dimmer.

-Tilkobling av VVB.

-Montering av lamper.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Vurderingen er basert på alderen på deler av anlegget, det er jordet samt u-jordet samme rom og at hovedsikringene er av den gamle typen skrusikringer. Det anbefales derfor en gjennomgang av elektriker.

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.

Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Tilstandsrapport



10.10.23

2022-08-09

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

I dag er det krav om at røykvarslere er fast tilkoblet strøm. Det er dog uvanlig på eldre boliger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Er fra 2020.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

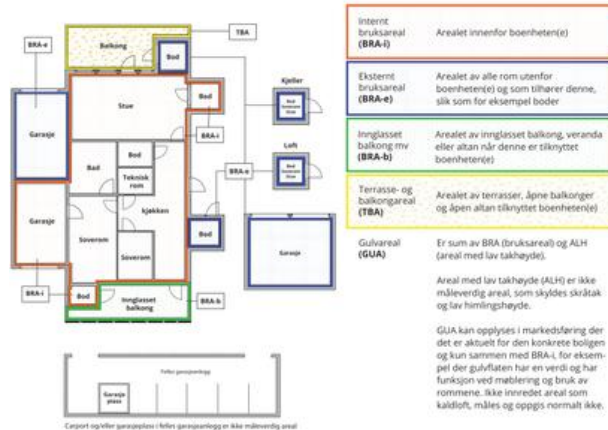
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglig råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 rom 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

Borettslagsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	51	3		54	22
SUM	51	3			22
SUM BRA	54				

Romfordeling

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

Kommentar

I TBA er det også medregnet det arealet som fremstår som leilighetens disponible området ved inngangspartiet.

Boder oppgitt som BRA-E:

Dersom det er oppgitt areal under BRA-e betyr dette som oftes at dette er eksterne boder utenfor leiligheten med mindre noe annet er beskrevet i rombenevnelsen.

Disse arealene må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar/lagrede gjenstander på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(er) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(er) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene.

Bod(er) er ikke vurdert teknisk. På generelt grunnlag anbefales det ikke å lagre organiske materialer/gjenstander i kjeller/uteboder da disse ofte er utsatt for fukt. I lofts boder er det viktig å kun lagre inventar/gjenstander midt i boden, og sørge for at det er god avstand til skråtak og andre kalde flater, da dette kan føre til kondensproblematikk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fremvist tegninger med tegningsnr 026, prosjektnr 1650 og datert 84.03.15. Denne tegningen har ikke definerte rombenevnelser, men fremstår som at boligen i hovedsak brukes som tiltenkt.

Det fremkommer dog at vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Det lille soverommet er trolig opprinnelig byggemeldt som bod. Endringer fra p-rom til s-rom og motsatt krever bruksendring. Dette er ikke foretatt.

Det nye soverommet er ikke stort nok iht funksjonskravene og er uegnet som et fullverdig soverom.

Herregårdsveien 125 B, 1168 OSLO
Gnr 185 - Bnr 74
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegges lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.

Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.

Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

I luke med hovedstoppekran er det synlig at det går ventilasjonsrør ned til nabo. Dette er ikke tilfredstillende tettet etter forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Eier har fått etablert et nytt soverom og flyttet kjøkken ut i stue samt satt inn nytt vindu. Det er fremvist fakturaer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Anders Roestad	Takstingeniør
	Benedicte Elise Fløgum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	74		0	25514,6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Herregårdsveien 125 B

Hjemmelshaver

Fiskevollen Borettslag

Herregårdsveien 125 B, 1168 OSLO
Gnr 185 - Bnr 74
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FISKEVOLLEN BORETTSLAG	948611988		BOLIGBYGGELAGET USBL	Fløgum Benedicte Elise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

60

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med nærhet til sjøen, idrettsanlegg, bussholdeplass, barnehager m.m.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, gangveier og lekeplass.

Felles garasjerekker på Gnr 185 og bnr 75.

Det medfølger en plass. Denne plassen er målt til ca 11m², men er ikke måleverdig iht målereglene.

Garasjene bærer preg av alder og slitasje og det er nødvendig med vedlikehold.

Dette styres av styret i borettslaget.

Det satt opp felles ladestasjoner på borettslagets tomt, benyttes etter første mann til mølla prinsippet.

Kontakt styret for mer informasjon.

Ellers parkering på felles tomt etter gjeldene bestemmelser.

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i 2. etasje i et bygg på 2 etasjer pluss underetasje/kjeller.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i trekonstruksjoner.

Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Frittstående dekker / etasjeskiller trebjelkelag.

Saltakkonstruksjon tekket med takstein.

Utvendig trapp.

Det foreligger en vedlikeholdsrapport utført av Opak fra 2024 på byggene i borettslaget etter bestilling fra styret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptom 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 TG1U:** 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 brukeren 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 generell grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, røpping, 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltapping i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltapping 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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. rivning).

• 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 brunevner og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av uttrett 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Herregårdsveien 125 B, 1168 OSLO
Gnr 185 - Bnr 74
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK



Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Bygghverks 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.
- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuksøk: 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 fuksøk (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 omsluttete 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.
- Areal 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/OJ5881>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Fløgum, Benedicte Elise	9578-5990-4-2929419	2025-02-26 09:53:36
-------------------------	---------------------	---------------------

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.

Uttytt dato
26. feb. 2025
Oppdragsnummer
23-0022/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Herregårdsveien 125B, 1168 OSLO	Meglerfirma Nordvik Ullevål
Selgere Benedicte Elise Fløgum	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 6. mai 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 89887167 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Panelarbeid i regi av borettslaget og bytte av vinduer på gavlvegger i 2022. Utført av PK byggservice. Carrara Interiør AS utførte reparasjon på undertaket i 2025.

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montera Elektro og VVS AS Tilkobling av nye kurser, jordfeilautomater og OV i sikringskap. Montering av platetopp og stekeovn. Tilkobling av VVB. Montering av stikkontakter og montering av lamper.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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?

Ja

Beskriv: Generelt vedlikeholdsarbeid av bygningsmassen i borettslaget er planlagt. Panelarbeid og utskifting av vinduer i regi borettslaget ble gjort for nord- og sør-vegger (gavlvegger) i 2022. Tilsvarende arbeid skal gjøres for vegger til vest og øst, men planene er ikke konkretisert. Samtidig med dette arbeidet vil nok resterende originale vinduer byttes. Taket blir nok også oppgradert i nær fremtid. En vedlikeholdsrapport av OPAK er levert til styret i borettslaget og danner beslutningsgrunnlaget for omfanget av vedlikeholdsarbeidet, samt tidspunkt for oppstart.

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 boligkøper har tegnet boligkøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0022/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fløgum, Benedicte Elise	2025-02-26

Identifikasjon

 Fløgum, Benedicte Elise



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.03.25 Side 1 av 2

Fiskevollen Borettslag	Vår ref.:	125/60	Fødselsdato eier:	07.05.1993
Herregårdsveien 125 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
1168 OSLO	Eiere:	Benedicte Elise Fløgum		
Organisasjonsnr: 948 611 988	Andelsnr:	60		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 166

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 3 166

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Maren Ruth Smehus Kringstad

Adresse: Herregårdsveien 89 A

Postnr/-sted: 1168 OSLO

Telefon: Mob.: 99451058

E-post: styret.fiskevollen@gmail.com

Webseite: www.borettslag.net/fiskevollen

5: Restanse felleskostnader pr. 26.03.2025

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 129
Annen formue:	25 862	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	118 900
Andelsnr:	60	Partialobligasjonsnr:	60

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1984

Gårds/bruksnr: 185/74

Bygningstype: RH

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	29700
------------------	------	-------------	-------

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89887167
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.03.25 Side 2 av 2

Fiskevollen Borettslag	Vår ref.:	125/60	Fødselsdato eier:	07.05.1993
Herregårdsveien 125 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
1168 OSLO	Eiere:	Benedicte Elise Fløgum		
Organisasjonsnr: 948 611 988				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Ansienhetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbymedlemskap (Bate, BOB, Vestbo, ')
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Oppvarming: Elektrisk, felleskostnader er eks. fyring og v.v.

Kabel-tv: Get. Inkludert i felleskostnadene.

Parkering: Garasje følger leilighet.

Dyrehold: Må godkjennes av styret.

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

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

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

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



INNKALLING 2024

Fiskevollen Borettslag

Tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00

Fiskevollen borettslag, felleshuset

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Fiskevollen Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av styremedlemmer
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

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

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

De kan delta hvis de ønsker.

De er også velkommen til den sosiale pausen.

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

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

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

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

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

6.2 Valg av styremedlemmer

Maren Ruth Smehus Kringstad og Rune Vasby er på valg.

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen fortsetter.

Årsregnskap 2023 Fiskevollen Borettslag

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

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

Resultatregnskap 2023 Fiskevollen Borettslag

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

Balanse 2023 Fiskevollen Borettslag

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

Balanse 2023 Fiskevollen Borettslag

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

Svein Ruberg
StyrelederBenedicte Elise Fløgum
StyremedlemSimon Nistad
StyremedlemRune Vasby
StyremedlemMaren Ruth Smehus Kringstad
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Fiskevollen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2023 Fiskevollen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Tilskudd

Tilskudd fra klimaetaten relaterer seg til ISO-prosjekt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 gjelder utleie av felleshuset/Barnehagen

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Noter årsregnskap 2023 Fiskevollen Borettslag

Note 5 - Varige driftsmidler

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

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

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Noter årsregnskap 2023 Fiskevollen Borettslag

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 10 - Aksjer og andeler

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

Noter årsregnskap 2023 Fiskevollen Borettslag

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Fiskevollen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fiskevollen Borettslag

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



KPMG AS
Dr. Hanstølns gate 9
3044 Drammen

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



Uavhengig revisors beretning - Fiskevollen Borettslag

Til generalforsamlingen i Fiskevollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnesnes	Molde	Strømsø
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Tromsheim
Botne	Kjeller	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS
 Serienummer: 9578-5999-4-1668123
 IP: 80.232.xxxxxx
 2024-04-08 11:50:53 UTC



Penneo Dokumentnr:kel.DZKCS1644EIBFFJLQWSEBMPOXEG7IAW1

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
 Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Fiskevollen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
 Revisor er KPMG.

Forsikring

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Styret

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fyller ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Fiskevollen Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

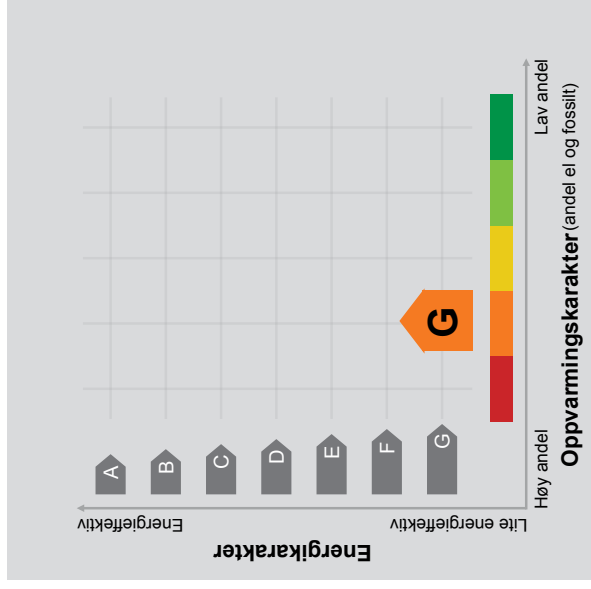
Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Fiskevollen borettslag, felleshuset

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Herregårdsveien 125B
Postnummer	1168
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80949383
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-75923
Dato	05.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energifektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energifektiv, mens G betyr at

boligen er lite energifektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel ei, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel ei, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme. Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

OPPDATERT DES 2024

Fiskevollen borettslag



- Informasjon og husordensregler -

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

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

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

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

Innholdsfortegnelse

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

1 Generelle opplysninger

1.1 Bomiljø

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

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

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

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

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

1.2 Servicetilbud i nærmiljøet

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

1.3 Offentlig kommunikasjon

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

1.4 Butikker

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

1.5 Skole

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

1.6 Barnehage

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

1.7 Fritidstilbud

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

2 Organisering

2.1 Generalforsamling

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

2.2 Styret

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

3 Bygninger og eiendom

3.1 Vedlikehold

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

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

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

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

3.2 Bygningsmessige forandringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å installere parabolantenner.

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

3.3 Kjøkkenhette/ventilasjon

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

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

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

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

3.4 Forsikring

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

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

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

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

3.5 Standard inventar

I samtlige leiligheter skal følgende finnes:

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

I tillegg skal følgende bygningstekniske installasjoner finnes:

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

3.6 Utearealer

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

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

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

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

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

3.7 Ildsted

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

4 Tilbud i borettslaget

4.1 Felleshus

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

Utleiepris: Kr. 500,-

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

Søndag til fredag: arrangementet må være avsluttet innen kl. 24.00

Fredag og lørdag: arrangementet må være avsluttet innen kl. 02.00

Fredag og lørdag skal musikken opphøre senest kl. 01.30

4.2 Barnehage

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

Barnehagen har egne vedtekter som fås ved henvendelse til barnehagen.

4.3 Elbil i borettslaget

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

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

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

4.4 Vaskeplass for bil

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

5 Fellesbestemmelser

5.1 Garasjeanlegg og parkering

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

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

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

5.2 Kjøring i borettslaget

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

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

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

5.3 Dugnad

Dugnad arrangeres vår og høst.

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

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

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

5.4 Dyr i borettslaget

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

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

5.5 Bruksoverlating/utleie

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

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

5.6. Forkjøpsrett

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

6 Husorden

6.1 Ro i leiligheten

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

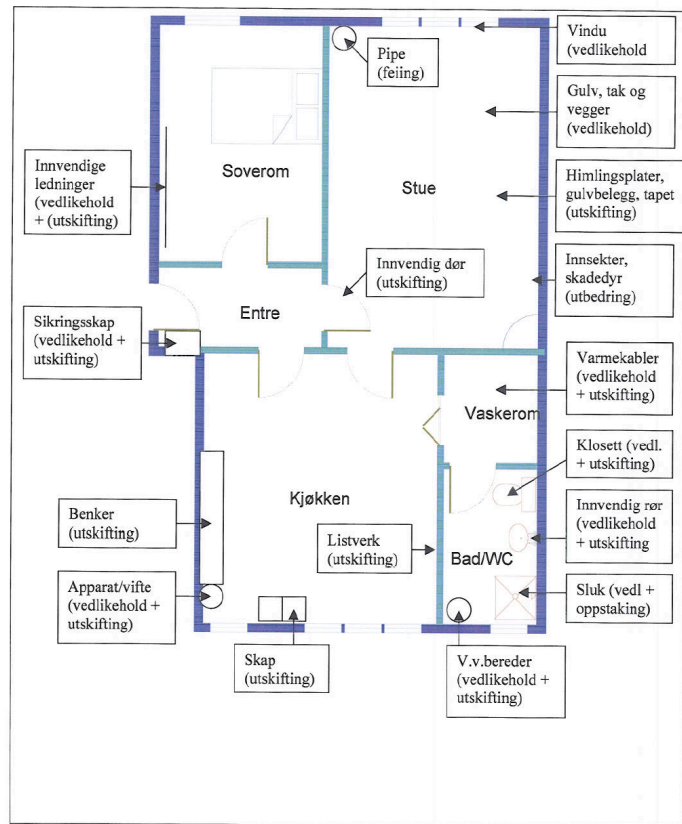
6.2 Husholdningsavfall

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

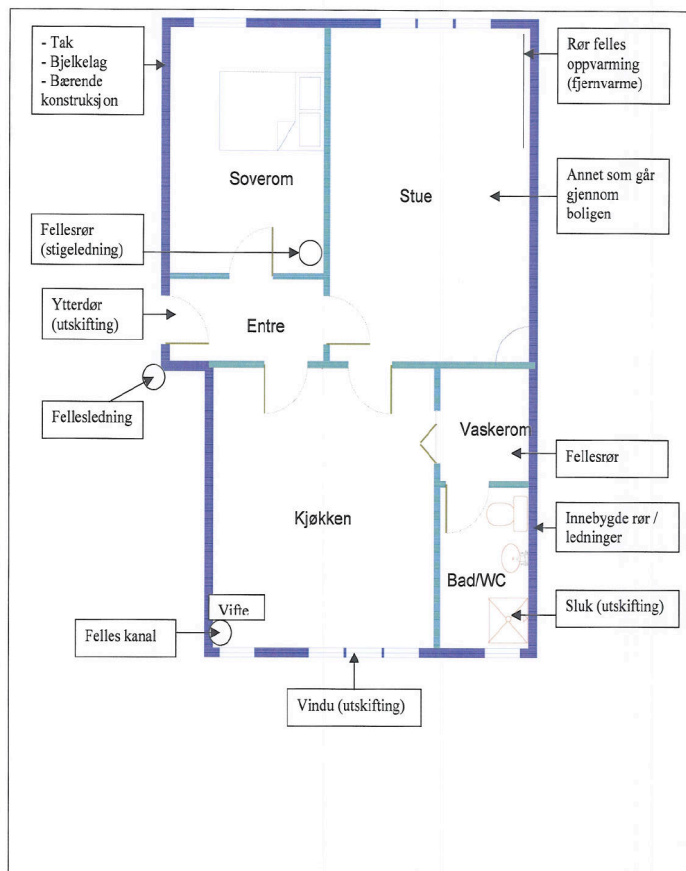
Borettslaget er pålagt å kildesortere husholdningsavfall. Alt avfall skal sorteres og plasseres i poser fra Oslo kommune (blå, grønne, samt restavfall). Borettslaget er varslet om at det i nær framtid vil komme gebyrer / bøter for feilsortert avfall eller der posene ikke er benyttet. I Fiskevollen borettslag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

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

EIERS ANSVAR



Det er i henhold til NBBL sin standarvedtekt

BOLIGSELSKAPETS ANSVAR

Dette er i henhold til NBBL sin standarvedtekt

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Trond Haukedal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

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

1.5 Godkjenning av innkalling ✓

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent ✓

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent ✓

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering. ✓

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. X,- ble godkjent ✓

200.000

5. Andre saker

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

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

De kan delta hvis de ønsker.

De er også velkommen til den sosiale pausen.

Vedtak: Dugnadstillegg stettes helt.

~~Personer over 75 år~~ ~~og eldre~~ ~~er fritatt for dugnad.~~

Styret avsiger fremtidig om høvning skal skje.

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

Vedtak:

Valgt ble: Maren Kringstad for 2 år. ✓

6.2 Valg av styremedlemmer

Maren Ruth Smehus Kringstad og Rune Vasby er på valg.

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

Vedtak:

Alexandra Ender 2 år

Nina Tharaldsen 2 år ✓

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Rune Vasby for 1 år.

Valgt ble: Kari Røddis for 1 år.

Valgt ble: _____ for _____ år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen fortsetter.

Vedtak:

Valgt ble: ✓


Møteleder


Protokollvitne



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilf. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang-/sykkelvei
- 2019 - Annen veggrunn - grentareal
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrænse

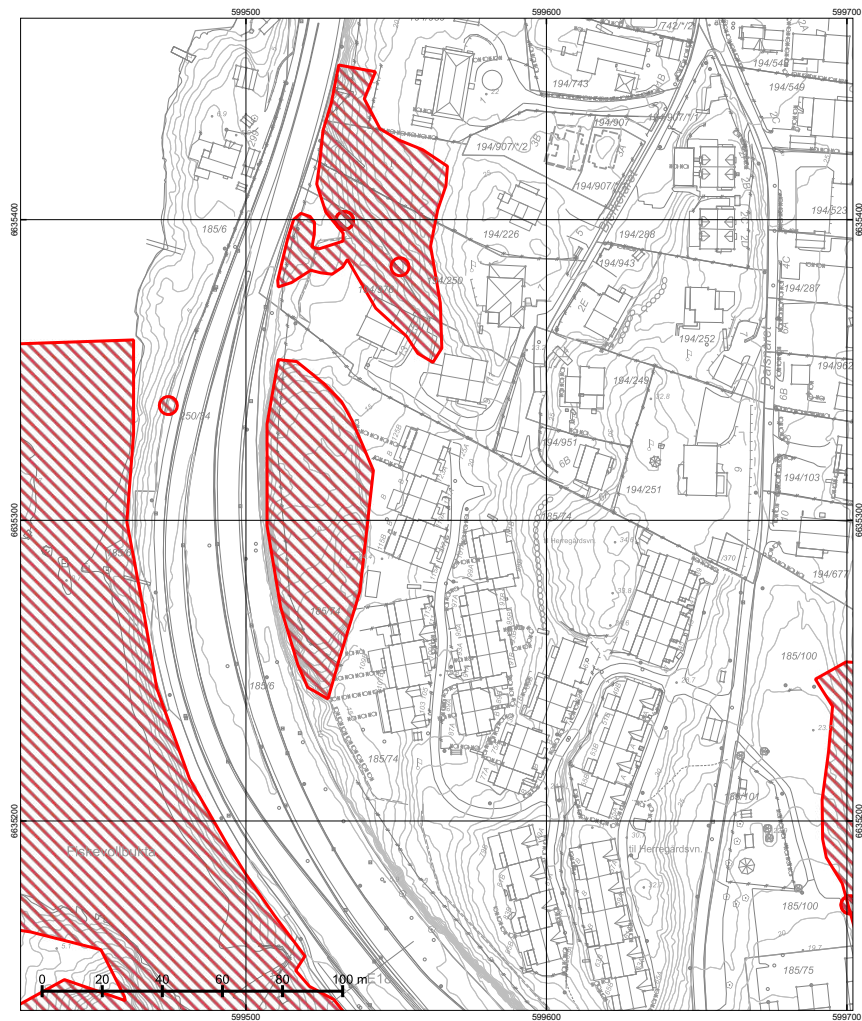
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 26.03.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunediplaner: KDP-17 - Naturangifolde innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenlagt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 328221/ 86508485</p> <p>Adresse: HERREGÅRDSVEIEN 125B</p> <p>Gnr/Bnr: 185/74</p>	<p>Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	



Oslo

Dato: 26.03.2025

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32

Høyde referanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 328221/ 86508485

Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

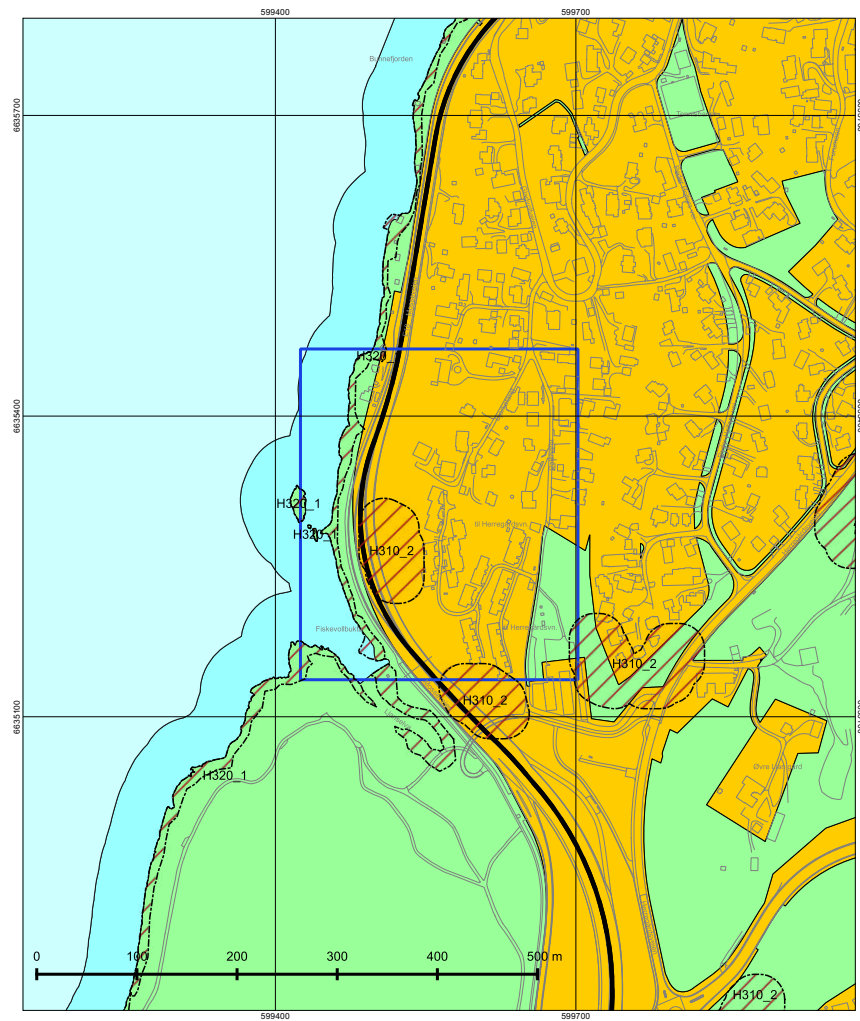
Adresse: HERREGÅRDSVEIEN 125B

Kommentar:

Gnr/Bnr: 185/74

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 26.03.2025

Målestokk 1:3000

Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 328221/86508485

Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://ov2.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 av eget ark.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19^{te} OSLO 5 * 113060

GV/bs

Oslo, den
23. september 1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 185, bnr. 74, (6), Ljan Øvre rekke 8

Arbeids art

Nybygg

Bygnings art

Rekkehus

Byggherre

BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 49, 0182 OSLO 1

Byggemeldt

A/S Moelven Brug, Dag Hammarskjølds vei 49, Oslo 5

Ansvarshavende

Prosjektchef Erik K. Olsen, c/o Moelven Brug A/S, Dag Hammarskjølds vei 49,
0585 OSLO 5

Journalnr.

83/3154

Avsluttende synsforretning

14.9.87

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

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

For bygningssjefen

Overgitt

G. Valo

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



Nordvik

Kontaktinformasjon



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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



HELP

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



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Herregårdsveien 125B 1168 OSLO

Betegnelse: Gnr 185, bnr 74 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

