NORDVIK

Paal Bergs vei 85

3 soverom | 129 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Paal Bergs vei 85

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
47	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
74	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig rekkehus over to plan med markterrasse på 20 kvm.
Garasje, barnevennlig beliggenhet og nærhet til Østmarka

Prisantydning	**9 000 000,-**
Omkostninger	**9 345,-**
Totalpris	**9 175 893,-**
Fellesgjeld	**166 548,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 296,-**
BRA-i	**129 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Paal Bergs vei 85 - et romslig og innholdsrikt rekkehus over to plan, beliggende i et veletablert og svært attraktivt område på Bogerud. Her bor du i et rolig og barnevennlig nabolag med trygg skolevei, samtidig som du har kort avstand til både Østmarka og Østensjøvannet med flotte tur - og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Boligen byr på tre gode soverom samt en svært romslig kjellerstue med stor møbleringsfrihet og en flott peis som skaper en lun og hyggelig atmosfære. Videre finner du et praktisk og funksjonelt kjøkken med hyggelig spiseplass og to flislagte bad.

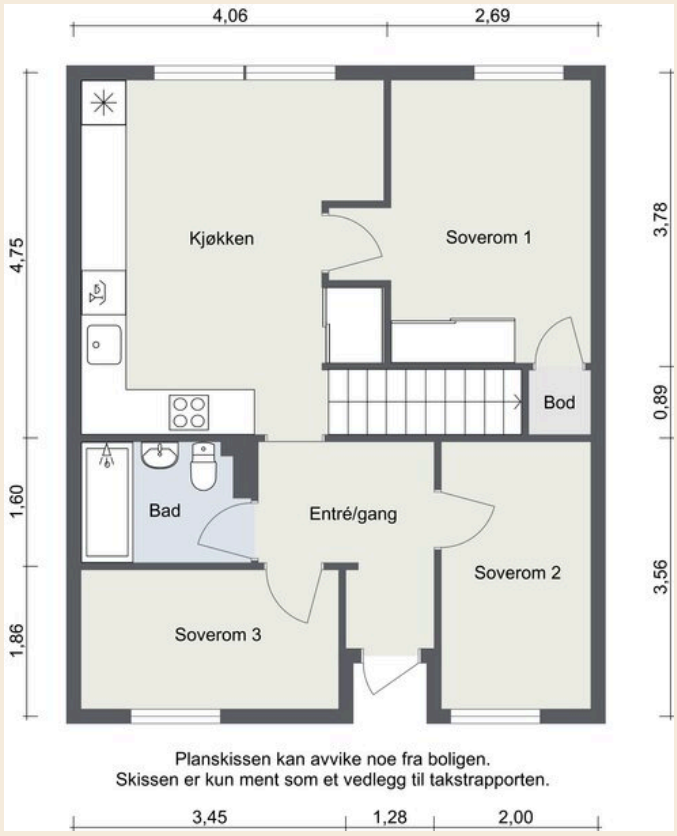
Fra stuen er det direkte utgang til en solrik vestvendt markterrasse og koselig, lukket hage - et herlig uterom hvor man kan nyte lange og hyggelige sommerkvelder!

Det følger garasjeplass og utvendig bod.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm





1. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 64 kvm




























AEG
AEG
10 YEARS WARRANTY
ON INVERTER MOTOR


































VELKOMMEN






85
Alarm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0150/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Paal Bergs vei 85, 0692 OSLO
Gnr 163, bnr 82 i Oslo kommune
Andelsnr 21 i Spoven Borettslag, org.nr. 950285036

Selgere
Espen Johansen
Anne Therese Wengshoel

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)
166 548,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 166 548,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 345,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 345,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 175 893,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 190 893,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 129 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 137 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 73 kvm. Kjellerstue, bad, kontor, teknisk rom
Total BRA: 73 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Kjøkken, bad, tre soverom, entré / gang, bod
BRA-e: 8 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

1.etasje er målt til 56,4m² og rundet ned til 56m².
Underetasjen er målt til 72,6m² og rundet opp til 73m².

Innhold
Rekkehuset består av:
Underetasje: Kjellerstue, innredet bad, innredet kontor og teknisk rom
1. Etasje: Kjøkken, bad, tre soverom, bod og entré / gang

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

Standard
Boligens første etasje:

Inngangsparti:
Eiendommen ønsker velkommen med et hyggelig inngangsparti hvor det er lagt belegningsstein foran boligen. Her er det god plass til sittegrupper og hyggelig

beplantning som skaper en lun og innbydende atmosfære. Det er satt opp gjerde mot vei som sørger for god skjerming og privatliv. Videre leder et sjarmerende lite trappeløp opp til boligen.

Entré / gang:
Koselig og praktisk entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Det er også rom for skoskap, kommode eller annet ønsket møblement. Gulvet er flislagt, noe som gjør rommet både slitesterkt og lettstelt.

Kjøkken:
Pent kjøkken fra HTH med profilerte, lakkerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet byr på gode arbeidsflater samt rikelig med skap- og benkeplass. Integrerte og medfølgende hvitevarer inkluderer stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Det er også plass til spisebord, perfekt for hyggelige hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster.

Bad:
Flislagt baderom innredet med badekar, frittstående toalett, servant og vegghengt speil med belysning. Badet har flislagte gulv med varme, flislagte vegger samt malt panel i himling.

Tre soverom:
Boligen har hele tre soverom av gode størrelser. Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattobrod og garderober. De to mindre soverommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap. Her ligger alt til rette for å innrede både barnerom, gjesterom og hjemmekontor etter behov.

Boligens underetasje:

Stue:
Romslig og innbydende stue med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Rommet har en flott eldre peisovn som gir god varme og skaper en lun atmosfære på kjølige høst- og vinterkvelder. Det er også plass til lesekrok eller spisebord etter ønske og behov. Fra stuen er det direkte utgang til en herlig markterrasse og hage. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og hyggelig utsyn mot uteområdet.

Terrasse og hage:
Fra stuen er det direkte utgang til en herlig terrasse på ca. 20 kvm, vendt mot en idyllisk og pent opparbeidet hage. Terrassen har god plass til sittegruppe, loungeområde og grill, og fremstår som et perfekt sted for hyggelige sammenkomster og avslappende sommerdager.

Terrassen er oppført i treverk med terrassebord på gulv, og er skjermet med levegg og hekk på begge sider som bidrar til en privat og lun atmosfære. Uteplassen er også utstyrt med elektrisk markise, strømuttak, vannuttak, varmelampe og utebelysning, noe som gjør den svært funksjonell og innbydende gjennom store deler av året.

Videre leder terrassen ned til en flott opparbeidet hage med gressplen, prydbusker og variert beplantning som skaper et grønt og hyggelig uterom.

Bad:
Pent baderom oppusset i 2017. Badet er innredet med servantinnredning, vegghengt speilskap med belysning, vegghengt toalett samt dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj. Det er fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt himling med downlights. Videre er det etablert en praktisk nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Kontor:
Praktisk innredet kontor med plass til skrivebord og øvrig ønsket møblement.

* Arealet i underetasjen som i dag benyttes som bad, teknisk rom og kontor, var opprinnelig klassifisert som kjeller, sluse, tørkerom og matbod. Dette er rom definert som tilleggsdel, altså rom som ikke er beregnet for varig opphold. Ombygginger som innebærer endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på at endringene er byggemeldt eller godkjent av kommunen.

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

Parkering
Boligen disponerer egen garasje som følger boenheten. Garasjen er utstyrt med motorisert port med ny motor installert i april 2026, samt dobbel stikkontakt og montert elbillader. Pris for lading er fastsatt til kr 1,85 inkl. mva. per kWh.

Over garasjen er det etablert en praktisk hems med gode lagringsmuligheter.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2010:
- Ny inngangsdør 2010

2013:
- Nytt kjøkken
- 5 nye vinduer
- Ny markiser kjøkken og soverom

2017:
- Hovedsoverom pusset opp

2020:
- Nytt bad 2020, relagt nye fliser på hele gulvet og to vegger juni/juli 2021.

2022:
- Nytt tak i boden
- Nytt tak tilbygg

- Ny markise tilbygg
- Ny mur, rebehandlet 2025
- Nytt integrert kjøleskap august

2023:
- Pusset opp barnerom

2025:
- Integrert fryser desember 2025
- Barnerom pusset opp 2025

2026:
- Ny motor garasjeport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering, 2020 og 2021. Nytt bad i tidligere eldre vaskerom og bod, og nytt teknisk rom med ny varmtvannsbereder. Nye rør i rør samt opplegg for vaskemaskin og strøm til tørketrommel.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering, 2020 og 2021.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering, 2020 og 2021. Alt finnes dokumentert i boligmappa med mange bilder og dokumenter FDV.

- 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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt tak på tilbygg stue og utvendig bod av Gamlebyen Blikk i 2022. Ny motorisert markise med appstyring levert og montert av Markisemannen i 2022. Ny hagemur med trapp murt opp i 2022 og rebehandlet i 2025, arbeidet utført av AP Byggeservice AS.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lysteknikk Elektroentreprenør 05.05.2026 Visuell kontroll, jordfeilbryter test alle sikringer, måle jordforbindelser, kursfortegnelse. Lysteknikk Elektroentreprenør 19.03 og 28.03.25 Bytte til LED armatur med stikk på bad oppe. Lysteknikk Elektroentreprenør 04.02 og 10.02.2025 Byttet til LED dimmer. 2 stk. i gang oppe og 1 stk. stue - kjeller. Byttet dimmer til taklampe på kjøkken. Lysteknikk Elektroentreprenør 26.01.2023 ELkontroll av boligen. Bestilt av borettslaget 09.01.23 Lysteknikk Elektroentreprenør Bytte av baderomsvifte Elektriker Gruppen 2020 Elektrisk arbeid nytt bad. Elektriker Gruppen SMP AS 23.08.2017 Installasjon soverom og oppholdsrom. Elektriker Gruppen AS 23.04.2013 Montere nytt stikk ved gulv og ny bryter soverom ved kjøkken. Totaltek AS 30.10.2009 Rehabilitering til nye sikringer med overspenningsvern i sikringsskap Totaltek AS 26.11.2009 Varmekabel to soverom ved inngang

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? 05.05.2026.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EDA elektro montert i garasje i 2019.

- 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.?
Svar: Ja
- Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ble gjort på 1980-tallet.

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er montert radonsug.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Sprekk i flis på det eldste badet.

- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Har egen elektrisk vifte som kan benyttes for bedre trekk.

- 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)
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Muren var helt tørr når nytt bad nede ble bygget.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Gamle vinduer og gammel terrassedør nede, men ingen utettheter som vi vet om.

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Det er sjekket flere ganger den tiden vi har eid boligen. Kun faglært arbeid på alt.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Det er noe forskjell i gulv på stue mellom original byggmasse og tilbygg.

- 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.
Svar: Ja
Beskriv: Har sett sølvkre på barnerom oppe.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Ja
Beskriv: Planlagt utbedring av tak.

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

Utvendig:
Taktekking: Hovedtaket er tekket med takpapp (iht eier), mens taket på tilbygget er tekket med pappshingel

Taket (takkonstruksjon, taktekking og beslag) er hovedsakelig observert fra bakkeplan, da det ikke var satt frem stige på befaringsdagen. Dette var opplyst som et forhold som skulle tilrettelegges av eier i forkant av befaringen. Taket på tilbygget er imidlertid vurdert fra vindu. Det har derfor ikke vært mulig å foreta full inspeksjon av alle takflater, og det kan dermed foreligge avvik eller skader som ikke har vært mulig å avdekke ved befaringen.

VEDLIKEHOLD:
2022: Ny takpapp på tilbygg og frittstående utebod. Utført av Gamlebyen Blikk.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløpsrør, pipebeslag og øvrige beslag er utført i lakkert stål. Taknedløpene er koblet til drensrør for bortledning av overvann.

Kontrollen ble utført fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette, og det kan derfor foreligge skader eller forhold som kun lar seg avdekke ved nærmere undersøkelser fra stige eller stillas. Ettersom befaringen ble gjennomført i oppholdsvær, er hverken tetthet eller funksjonen til nedløpene vurdert. Det er imidlertid ikke opplyst om noen feil eller mangler.

Veggkonstruksjon: Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig stående kledning.

Veggene er inspisert fra bakkeplan, balkong og gjennom vinduer. Vurderingen er derfor begrenset av dette, og det kan derfor foreligge skader eller forhold som kun lar seg avdekke ved nærmere undersøkelser fra stige eller stillas. Slike undersøkelser kan utføres av fagperson under tilfredsstillende sikkerhetsforhold dersom det er behov for en mer detaljert tilstandsvurdering.

Takkonstruksjon/Loft: Taket er utført som pulttak med trekonstruksjon .

Vurderingen av takkonstruksjonen er i hovedsak basert på byggets alder og fremlagt opplysninger fra eier. Det foreligger ingen inspeksjonsmulighet da dette er en lukket konstruksjon.

Vinduer: Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass i 1.etasje.
Produsert av NorDan

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

MINDRE AVVIK:
Det registrerer noe slitasje på innvendig utforing på det ene soveromsvinduet.

Vinduer - Underetasje: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Dører: Fabrikkmalt entrédør av treverk med 2-lags isolerglass fra 2009.

Lakkert balkongdør av treverk med 3-lags isolerglass fra 1979.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra kjellerstuen er det adkomst til en vestvendt markterrasse på 20m^2. Terrassen er oppført i treverk med terrassebord på gulvet. Det er levegg og hekk på hver side. Terrassen er ellers utstyrt med elektrisk markise, strømuttak, vannuttak, varmelampe og utebelysning.

Bjelkelaget og fundamenteringen er ikke vurdert siden bygningsdelen er skjult.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille består av trebjelkelag i 1.etasje og betongdekke i underetasjen.

Etasjeskillet er ikke direkte tilgjengelig for kontroll og ligger skjult i konstruksjonen. Vurderingen er basert på byggeskikk og synlige løsninger. Opplysningene er derfor usikre, og det tas forbehold om at faktisk utførelse kan avvike fra det som er beskrevet.

To utvalgte rom pr. etasje er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

Pipe og ildsted: Boligen har teglsteinspipe med peis i kjellerstuen og peisovn på kontoret.
Det er ildfastplate på gulvet foran ildstedet.

Det Innvendig pipeløp er ikke kontrollert av takstmannen og ildstedet ble ikke funksjonstestet på befaringen. Det ble imidlertid ikke opplyst om noe feil eller mangler ved bruk.

Rom Under Terreng: Deler av etasjen har vegger mot terreng. Veggene består av betong eller liknede som er påført med papp, isopor og trefiberplater. Dette er en lukket konstruksjon som ikke kan kontrolleres uten inngrep. Det er foretatt hulltaking i ytterveggen på kontoret, og det ble gjennomført fuktmåling i trefiberplaten med Protimeter MMS 2. I tillegg ble det utført fuktsøk i indikatormodus på overflater mot terreng i teknisk rom og på kontoret.

Det presiseres at vurderingen er basert på en begrenset undersøkelser, og tilstanden inne i konstruksjonen er ellers ukjent.
Det ble ikke registrert noe unormalt fuktnivå, eller påvist noen tegn til fuktskader.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.
Grunnforhold er ikke synlig for kontroll og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon eller informasjon som sier noe om forholdet.

Til info:
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser. Det er dermed svært begrenset muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Fuktsikring og drenering: Drenssystemet er fra byggeår. Bygningsdelen er skjult i byggegrunn så materialvalg/løsning er ikke mulig å konstatere.

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng har normalt ikke nødvendig tetthet til å motstå vanntrykk. På utsiden av vanlige yttervegger og gulv mot terreng må det derfor være et trykkbrytende og drenerende lag som hindrer at det oppstår vanntrykk og som sørger for å lede vannet uhindret ned til drensledning og videre bort fra konstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er utført i betong, murverk eller tilsvarende konstruksjon. Nøyaktig oppbygning og fundamentløsning er ukjent, da konstruksjonene i hovedsak ligger skjult og ikke er kontrollert. For boliger fra byggeperioden er det vanlig med grunnmurer og fundamentering utført etter eldre byggeskikk, ofte med plasstøpt betong eller murte konstruksjoner fundamentert direkte på grunn eller fjell.

Vurderingen av grunnmuren er basert på bygningens alder (forventet levetid) samt synlige forhold og tilgjengelige observasjoner ved befaringen. Det ble ikke observert synlige forhold som indikerer vesentlige avvik eller skader på grunnmur eller fundament. Det bemerkes imidlertid at store deler av konstruksjonen er skjult, og at avvik derfor kan forekomme uten at dette nødvendigvis er synlig ved befaringstidspunktet.

Terrengforhold: Boligen ligger i et skrånende terreng, der oversiden av huset er belagt med belegningsstein, mens nedsiden er opparbeidet med gressplen, blomsterbed og busker.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er opplyst i borettslagets vedlikeholdsplan at avløpsrør under samtlige hus ble fornyet i perioden 2015–2017. Det er imidlertid ikke fremlagt informasjon vedrørende utskifting av vannledninger, og disse vurderes derfor å være originale fra byggeåret. For boliger oppført rundt 1960 var det vanlig med vannledninger i kobber eller galvanisert stål.

Boligen har offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurderingen av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på tilgjengelig informasjon, alder og forventet levetid, da bygningsdelene er skjulte og uten mulighet for kontroll.

Til orientering kan nedgravde vann- og avløpsledninger påvirkes av terrengtrykk, telehiv og bevegelser i grunnen. Ved ustabile masser kan skadefrekvensen øke. Ledninger svekkes og eldes over tid som følge av belastning, driftsforhold og materialets levetid.

TG2
Taktekking
Eier opplyser at det ved stikkprøvekontroll ble avdekket mangelfull lufting med påfølgende fuktproblematikk.
Det er ikke avdekket problemer inne i hver enkelt boenhet.
Konsekvens/tiltak: Borettslaget skal utlyse en tilbudskonkurranse for rehabilitering av samtlige

hovedtak som totalentreprise.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Eier opplyser at eventuelle tiltak på yttervegger og fasadekonstruksjoner håndteres av borettslaget. Løsningen er imidlertid vanlig for byggetiden og fungerer normalt tilfredsstillende forutsatt at veggkonstruksjonen, herunder isolasjonstykkelsen, ikke er endret fra byggeåret. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fukt som trenger inn bak kledningen eller gjennom veggen få redusert uttørkingsevne. Over tid kan dette bidra til økt fuktbelastning og forkortet levetid på kledningen og tilhørende konstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Eier opplyser at det ved stikkprøvekontroll ble avdekket mangelfull lufting med påfølgende fuktproblematikk. Det er ikke avdekket problemer inne i hver enkelt boenhet.
Konsekvens/tiltak: Borettslaget skal utlyse en tilbudskonkurranse for rehabilitering av samtlige hovedtak som totalentreprise.

Vinduer - Underetasje
Vinduene er av eldre dato noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer. I tillegg er det registrert at vinduer er noe værslitte utvendig og det mangler lister innvendig.
Konsekvens/tiltak: Vinduene fungerer tilfredsstillende til tross for alderen, men vinduene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt. Uten tiltak må man forvente nedsatt funksjonalitet og varmetap.

Dører
Balkongdøra er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.
Konsekvens/tiltak: Døren fungerer tilfredsstillende til tross for dette avviket, men døren er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt. Uten tiltak må man forvente nedsatt funksjonalitet og varmetap.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrassebordene er ikke tilfredsstillende understøttet i endene, og det er registrert råteskader i enkelte terrassebord. Forholdet kan skyldes mangelfull konstruktiv oppbygning kombinert med langvarig fuktpåvirkning over tid.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende understøttelse av terrassebordene samt skifte ut skadede bord. Uten tiltak kan bevegelser og fuktpåvirkning medføre videre nedbrytning og redusert levetid på konstruksjonen.

Overflater
Veggene og Innvendige tak har i all hovedsak normal bruksslitasje, men det registreres stedvis vedlikeholdsbehov som sparkelmerker, ujevnheter, sprekkdannelser og løs tapet, spesielt i underetasjen.

Det registreres slitasje på parkettgulvet, samt stedvis fuktskadde parkettbord og knirk i enkelte gulv, spesielt i underetasjen.
Konsekvens/tiltak: Boligen fungerer fint med de eksisterende overflatene. Eventuell utbedring bør vurderes basert på kjøperens egne preferanser og behov.

Utbedring av knirk vil normalt kreve tilgang til undergulvet for avretting og/eller etterskruing. Uten tiltak vil knirken bestå og kan over tid fremstå som mer fremtredende.

Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipen er fra byggeåret, og det er ikke dokumentert eller opplyst om noen rehabilitering eller oppdatering av pipen etter oppføring.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det bør gjennomføres kontroll av pipeløpet. Med tiden kan skorsteiner og piper bli slitt og skadet. En slitt og skadet pipe kan føre til dårlig trekk, og i verste fall pipebrann.

Rom Under Terreng
Kjeller-/underetasjer som benyttes til oppholdsrom har generelt økt risiko for fuktproblematikk sammenlignet med rom over terreng. Dette gjelder særlig der yttervegger er etterisolert eller innredet på innsiden, da slike løsninger regnes som fuktttekniske risikokonstruksjoner. Ved eventuell oppfukting kan fukt-, mugg- og soppdannelser utvikle seg skjult i konstruksjonen over tid, og skader kan derfor være vanskelig å avdekke på et tidlig stadium. Tilstandsgrad 2 settes for å belyse risikoen.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av konstruksjonene, samt å være særlig oppmerksom på tegn til fukt, kondens, mugglukt eller misfarging. Det bør også vurderes å fjerne innvendige påforinger slik at murkonstruksjonen i større grad kan tørke mot inneluften. Eventuell overflatebehandling bør utføres med diffusjonsåpne produkter for å ikke hindre uttørking av konstruksjonen.

Innvendige dører
- Døren til soverom 2 og 3 tar i terskel ved åpning og lukking. Dette kan skyldes feiljustering, bevegelser i konstruksjonen eller slitasje i hengsler. Det er også registrert slitasje på terskelen som følge av dette.

- Det er registrert fuktsvelling nederst på

baderomsdøren. Dette skyldes ofte høy luftfuktighet i kombinasjon med mangelfull fuktbeskyttelse. Over tid kan dette føre til svelling og slitasje, særlig på de nederste delene av døren hvor fuktighet lettere trenger inn.
Konsekvens/tiltak: - For å lukke avviket bør dørene justeres slik at den ikke tar i terskel. Dette kan innebære justering av hengsler eller mindre tilpasninger av karm. Utbedring av terskelen kan vurderes ut fra egne preferanser. Uten tiltak kan slitasjen øke og funksjonen til døren forringes over tid.

- For å oppnå TG1 må dørbladet enten utbedres eller skiftes ut. For å unngå gjentakelse av problemet bør døren behandles med et fuktbestandig sjikt, inkludert både over- og underside av dørbladet, da disse områdene ofte er svake punkter.

1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Dette kan skyldes flere faktorer, inkludert bygningsbevegelser, feil behandling av underlag, monteringsfeil eller fuktpåvirkning.
Konsekvens/tiltak: Badet fungerer tilfredsstillende til tross for bom i enkelte fliser. Fliser med bom er imidlertid mer utsatt for sprekkdannelse ved belastning eller sammenstøt, og over tid kan dette føre til forverring av tilstanden hvis de ikke blir utbedret. For å få tilstandsgrad 1 må fliser med bom skiftes ut. Utskifting av fliser som er montert direkte på tettesjikt/membran innebærer alltid en risiko for skade på membranen. Denne løsningen bør derfor vurderes nøye, og benyttes først dersom bom ikke kan aksepteres. Utskiftingen bør utføres med stor forsiktighet for å unngå skade på tettesjiktet.

1.Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist sprekker i fliser. Det er registrert en gjennomgående sprekk i tre gulvfliser. Sprekkdannelsen kan skyldes bevegelser i underlaget, setninger eller mekanisk belastning over tid.
Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 1 må de skadede flisene skiftes ut. Siden badet har en underliggende banemembran, utgjør skadene ingen umiddelbar risiko for tettesjiktet. Avviket er hovedsakelig estetisk, og eventuell utbedring bør vurderes ut fra kjøperens preferanser og behov.

1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran/tettesjikt har passert 15 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppbrukt. Samtidig ligger tettesjiktet i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver materialvalg eller utførelse. Membran, slukmansjett samt fuktsikring av rørgjennomføringer og eventuell innebygget sisterne kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2, da tettesjiktet ikke kan konstateres.
Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle membraner vil over tid bli mindre fleksible, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, utførelse, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være tilstrekkelig fleksibel til å ta opp bevegelser i konstruksjonen, og redusert fleksibilitet øker risikoen for sprekkdannelser. Når membranen får sprekker, mister den sin funksjon som tettesjikt, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

For eldre bad vil det i de fleste tilfeller være vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse. Uten slik dokumentasjon forblir materialvalg og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.

Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år.
Vanlig levetid for underliggende banemembran er 20-40.

1.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Sanitærutstyr og innredning er av eldre dato og har derfor begrenset gjenværende brukstid. Aldersrelatert slitasje kan medføre nedsatt funksjonalitet og økt behov for vedlikehold eller utskifting over tid.
Konsekvens/tiltak: Badet fungerer fint med eksisterende sanitærutstyr og innredning. Utbedringen bør derfor vurderes som en del av en helhetlig rehabilitering av badet på sikt.

Vannledninger
- Ved inspeksjon på kjøkkenet var det ikke mulig å observere bruk av varerør rundt vannrørene. Utførelsen avviker fra leverandørens anvisninger for rør-i-rør-system, som forutsetter bruk av ytre varerør for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert bort uten å forårsake unødvendig skade på omkringliggende konstruksjoner.

- Rørkursene til rør-i-rør systemet er ikke merket i fordelerskapet.

- Mesteparten av anlegget er skiftet ut, men hovedrøret består av kobberrør som har passert 25 år, noe som overstiger halvparten av forventet levetid for et røranlegg. Tilstandsgrad 2 gis derfor basert på anleggets alder og levetidsvurdering.
Konsekvens/tiltak: - Det bør iverksettes ytterligere tiltak for å lokalisere enden på varerørene. Vær oppmerksom på at vannrør som ligger uten varerør i konstruksjonen utgjør en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Det er imidlertid installert et system for automatisk avstenging av vannet på kjøkkenet, som bidrar til å begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje der.

- Rørkursene for rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering ved fremtidige reparasjoner eller vedlikehold.

- Det er ikke behov for utbedring av hovedrøret ut fra at anlegget fungerer i dag. Selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte kobberrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Det anbefales derfor å vurdere etablering av automatisk lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. De fleste avløpsrørene er skiftet ut, men det er ikke opplyst om utskifting eller fornying av hovedrørene, som er av eldre dato.
Tilstandsgrad 2 settes ettersom mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedring av de gamle avløpsrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte avløpsrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen friskluftsventil på kontoret.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilluftsventil på kontoret for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel og luftgjennomstrømning. Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftkvalitet, økt luftfuktighet og økt risiko for kondens og dårlig inneklima over tid.

Varme, generelt
Varmekablene i kjellerstuen er ca. 46 år gamle, og tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder. Levetiden til varmekabler kan variere avhengig av kvalitet, installasjon og bruk, men varmekabler av god kvalitet har normalt en forventet levetid på ca. 30–50 år. Anlegget vurderes dermed å ligge i øvre sjikt av forventet brukstid.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak så lenge anlegget fungerer som forutsatt, men ut fra alder må det påregnes at feil eller funksjonssvikt kan oppstå plutselig. Varmekablene vurderes å nærme seg slutten av forventet levetid, og utskifting kan bli nødvendig ved svikt.

Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Bygningen er eldre og har ukjent dreneringsløsning. Det ble ikke observert synlig fuktsikring av grunnmur, som knotteplast eller kantlist, ved befaring.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes utskifting av drenering og utvendig fuktsikring på sikt, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå. Uten tiltak kan økt fuktbelastning påvirke overflater og bygningskonstruksjoner. Ny drenering vil kunne redusere fuktbelastningen, men det er ingen garanti for at underetasjen blir helt tørr, da eldre bygninger ofte mangler tettesjikt mot grunnen og dermed kan være utsatt for kapillært oppsug av fukt fra fuktig grunn.

Utvendig fuktsikring har stor betydning, men det kan ikke bekreftes om den er etablert eller utført tilfredsstillende, da dette ligger skjult under terreng. Aldersmessig slitasjegrad må uansett påregnes.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert enkelte mindre riss i grunnmuren og/eller pusslaget på innsiden fra teknisk rom. Slike riss er ikke uvanlig i eldre konstruksjoner og kan skyldes normale bevegelser og aldring over tid. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om alvorlige konstruksjonsskader ved befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å holde forholdet under observasjon og følge med på eventuell videre utvikling av rissene. Dersom rissene øker i omfang, det oppstår skjevheter eller tegn til fuktinntrenging, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: For å redusere vannbelastningen mot bygningen bør terrenget ha fall bort fra veggen, anbefalt minimum 1:50 (ca. 2 cm pr. meter) over en avstand på minst 3 meter. Overvann og vann fra taknedløp kan overstige kapasiteten til dreneringen og er en vanlig årsak til fuktskader. Uten tiltak vil forholdet kunne bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren over tid.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke opplyst om utskifting av utvendige vannrør, og de vurderes derfor å være fra byggeår. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder, da rørene har passert 25 år.
Konsekvens/tiltak: Det vurderes ikke å være behov for umiddelbar utbedring, da vannforsyningen fungerer som forutsatt på befaringsdagen. Vannrørene er imidlertid av eldre dato, og det må påregnes økt risiko for svekkelser, lekkasjer og rørbrudd over tid. Gitt rørenes alder må fremtidig utskifting av deler av vannrøranlegget påregnes.

TG3
Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I kjellerstuen ble det målt 18mm avvik på 2m, totalt 41mm gjennom hele rommet.
På kontoret ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 11mm

gjennom hele rommet.

I Entre/gang ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 12mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 10mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).
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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Til info:
Setningsskader og skjevheter er vanlig i eldre bygninger og må påregnes. Over tid kan grunnen bevege seg og gi ulik belastning på fundamentet, noe som blant annet kan føre til skjevheter i etasjeskillene.

TGIU
Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen grenser mot murvegg og annen leilighet. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Fuktsøktet viste variable fuktverdier i nedre del av dusjsonen, men det ble ikke observert tegn til fuktskade.

Hulltaking kunne vært utført i vegg mot kontoret, men da dette er en lite fuktutsatt del av rommet, vurderes en slik undersøkelse som lite relevant og potensielt misvisende.

Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Ved dusjing direkte på veggflatene vil det komme fuktighet bak flisene, dette er helt normalt, og er ikke farlig så lenge membransjiktet er tett. Fuktindikatoren har vanskeligheter med å skille mellom fukt som har samlet seg i fliser og lim, og eventuell fukt som skyldes lekkasje inn i konstruksjonen. Resultatene må derfor vurderes som veiledende, da bruksfuktigheten trenger tid til å tørke opp.

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

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

Følgende følger handelen:
- Kjøleskap
- Fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn

Følgende følger ikke med handelen:
- Lampe på ene barnerommet
- Vaskemaskin og tørketrommel

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Peis i stue

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 23900 kWh
Strømkostnad forrige år: 32700 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Ja
Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 296,- pr. mnd.
Inkluderer: Snøbrøyting og strøing, gressklipping, felles vedlikehold av bygningsmasse, nedbetaling av lån.

Herav:
Felleskostnader:
Avdrag felleslån: 575,-
Felleskostnader: 5 934,-
Renter felleslån: 2 101,-
Avdrag felleslån: 2 75,-
Renter felleslån: 611,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til

boligen:
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 2000 kr
- Innbruddsalarm - Månedlig kostnad: 299 kr

Det må påregnes kostnader for varmtvann, fyring, strøm, innboforsikring, tv, internett og andre generelle kostnader.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 191 524,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 766 096,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Spoven borettslag (org.nr.950 285 036) består av 39 rekkehusleiligheter fordelt på seks hus i Paal Bergs vei 31-107 i Oslo. Vi ligger idyllisk og barnevennlig til i nærheten av Østensjøvannet sørøst i byen, med vid utsikt over Rustad fotballfelt og Østmarka bare fem minutter unna.

Borettslaget tilhører Østensjø bydel, Skullerud delbydel og Rustad skolekrets. Nærmeste t-banestasjon er Bogerud.
Spoven ble bygget i 1964 og er tilknyttet boligbyggelaget USBL
Hjemmeside: https://spoven.borettslag.net/

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets arbeid:
- Vurderte tiltak etter energikartleggingen.
- Engasjert Usbl prosjekt til å undersøke problem med svartsopp i takene og bistått disse i forbindelse med undersøkelser.
- Gjennomført møte med Plan og bygningsetaten vedrørende muligheter for endring av fasade/3 etg.
- Innhentet vurderinger fra flere entreprenører for vurdering av arbeid med tak.
- Startet arbeidet med å avdekke uforpliktende interesse blant beboere for en mulig 3 etg.
- Engasjert Integrert Byggrådgivning AS for bistand med vurdering av veien videre med takprosjektet.
- Gjennomført beboermøte hvor Usbl prosjekt framla sin rapport og beboere kunne stille spørsmål.
- Tegnet kontrakt med Lekeplassinspektøren AS for årlig kontroll av lekeplassene.
- Bestilt containere for innsamling av farlig avfall. · Organisert og gjennomført vår- og høstdugnad.
- Gjennomført årlig HMS- kontroll med kontrollpunkter.
- Arrangert juletretenning sammen med Velferdskomitéen med en hyggelig samling.

Orientering om status på takprosjektet:
Styret har engasjert Usbl prosjekt til å utarbeide tilbudsdokumenter for entreprise av takprosjektet.
Trolig vil kostnadsrammen på prosjektet ikke medføre behov for en egen generalforsamling, da dette er ansett som nødvendig vedlikehold.
Styret ser det som fornuftig å kalle inn til et beboer-orienteringsmøte så snart tilbudene er hentet inn og vurdert. Skulle økonomien i prosjektet tilsi at det er behov for vedtak på en generalforsamling, vil det kalles inn til dette og ikke kun et beboerorienteringsmøte.

Styret skriver følgende pr. mail 21.05.2026:
"Takene skal skiftes ut. Vi er i gang med prosessen, har nå fått et tilbudsunderlag vi skal vurdere, og så skal vi ut og hente inn tilbud fra entreprenører. Byggingen kommer nok ikke i gang til sommeren, men vi jobber for å få det i gang så fort som mulig."

Det må også alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling med protokoll til årsmøte 2026 følger vedlagt.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

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

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse. Medlemskap koster 300,- pr. person.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 166 548,-pr. 18.05.2026

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Spesifikasjon av lån:
Lån 1:
Lånenummer: 12117995621, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.05.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 18.05.2026: 5 466 844
Andel av saldo: 142 936
Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.06.2040)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lån 2:
Lånenummer: 16366455543, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.05.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 18.05.2026: 903 122
Andel av saldo: 23 613
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.12.2042)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 42 500,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 1 485 463.
Årsresultat pr. 31.12.2025 var på kr. 283 499 mot budsjettert kr. 271 371 i 2026.

Årsregnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Varmepumper kan kun installeres etter godkjenning fra styret.
- Endringer som berører bærende konstruksjoner, våtrom eller ildsteder, krever søknad til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: 2 ganger årlig, vår og høst.

Dyrehold
Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

Borettslagets forsikring
Gjensidige

Polisenr. 87609452

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 158 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkt.

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Ja
Oppgi detaljer om radonmåling eller tiltak: Det er etablert radonavsug i boenheten.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rekkehuset har en rolig, barnevennlig og svært attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Bogerud i bydel Østensjø. Området er kjent for sine grønne omgivelser, gode servicetilbud og nærhet til flotte rekreasjonsområder. Like i nærheten finner man ballfelt på Rustad, idrettsanlegg på Haraløkka, svømmehall på både Bøler og Manglerud, samt skøytebane, golfbane, tennisanlegg og treningssenter. Skraperudtjern med friområde for hund ligger også i umiddelbar nærhet.

Boligen har kort vei til de populære tur- og friluftsområdene i Østmarka, med et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og skiløyper, samt hyggelige serveringssteder og skistuer. Det er gangavstand til både Østensjøvannet og Nøklevann, og området byr på et bredt spekter av aktiviteter og fritidstilbud. Her finner man blant annet Nøklevann ro- og padleklubb (NRTK), Oslo Klatresenter på Skullerud, Rustad idrettslag og IF Frøy med sitt aktive sykkelmiljø.

Rundt Nøklevann finnes flere populære badeplasser. Den kanskje mest attraktive ligger ved Bråten, med gressletter, liten sandstrand, flytebrygge, stupebrygge og tilrettelagt adkomst for bevegelseshemmede. Ulsrudvannet byr også på gode bademuligheter i naturskjønne omgivelser.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi Bogerud og Rema 1000 Skullerud. For et bredere servicetilbud ligger Bøler senter kun ca. 1,5 km unna, med et variert utvalg av butikker og servicetjenester. Lambertseter, Manglerud, Bryn og Oslo sentrum er lett tilgjengelig både med bil og offentlig transport.

Bogerud er et svært populært og familievennlig område for dem som ønsker nærhet til sentrum, kombinert med

trygge og trivelige omgivelser for både små og store.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Rustad skole. Elever går videre til Skullerud skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.07.1965.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg til rekkehus (terrasse) i underetasje datert 31.12.1980.
Dokumentene følger vedlagt.

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Arealet i underetasjen som i dag benyttes som bad, teknisk rom og kontor, var opprinnelig klassifisert som kjeller, sluse, tørkerom og matbod. Dette er rom definert som tilleggsdel, altså rom som ikke er beregnet for varig opphold. Ombygginger som innebærer endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på at endringene er byggemeldt eller godkjent av kommunen.

Om kjøper ønsker å nytte rom i kjeller som varig oppholdsrom/hoveddel, må det søkes om bruksendring av rommene. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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 byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-866, endret reg. bestemmelser vedtatt 24.01.2003. 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.

Pågående plan- og byggesaker:
- Paal Bergs vei 30 - Utvidelse av skole - Offentlig ettersyn - Rustad skole
Saksnummer: 202016460 - Reguleringssak
Mottatt sak: 14.10.2020
Denne saken fortsetter i sak 2025/06775
Status: Saken er avsluttet

- Rustadgrenda 2 - Planforslag til offentlig ettersyn - Boliger
Saksnummer: 202303164 - Reguleringssak
Mottatt sak: 27.02.2023
Denne saken fortsetter i sak 2025/06888
Solon bolig AS foreslår å omregulere Rustadgrenda 2 fra bensinstasjon og parkeringshus til boligformål med ca. 62 boenheter og et mindre næringslokale. Deler av boligarealet skal være sambruksareal. Det planlegges for to boligblokker på mellom 5 til 6 etasjer og minimum ni rekkehus på mellom 2 til 3 etasjer. Plan- og bygningsetaten anbefaler hovedgrepet, med varierte boligtyper, sambruksareal og noe næring i første etasje, men det må gjøres noen grep for å ivareta forholdet til nabobebyggelse, utearealer og natur. I tillegg må parkeringskjelleren reduseres, og det må sikres oppstramming av en større del av krysset Rustadgrenda/General Ruges vei/Stallerudveien.

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:

301/163/82:
15.12.1986 - Dokumentnr: 82258 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

16.01.1963 - Dokumentnr: 614 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:163 Bnr:1

28.03.1963 - Dokumentnr: 921564 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 167 bnr 26

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 98 460,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotograf dagbilder kr. 8 650,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Tilstandsrapport rekkehus, ca kr. 22 500,-

Samlet skal selger betale kr. 214 173,- 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 29. mai 2026

Megler
Line Strifeldt Johansson, Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Tlf. 93095015

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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

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

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

Paal Bergs vei 85

Nabolaget Rustad/Bogerud - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Nøklevann skole (1-7 kl.)	324 elever, 19 klasser	15 min 1.1 km
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-...	118 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	486 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	335 elever, 31 klasser	13 min 1 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	21 min 1.7 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	8 min 3.6 km

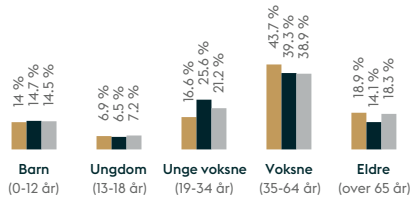
Offentlig transport

Bogerud T	Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	5 min 0.4 km
Bogerud	Linje 2, 3	6 min 0.4 km
Bryn stasjon	Linje L1	9 min 4.6 km
Kastellet	Linje 13, 19	10 min 4.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.1 km

Barnehager

Østensjøstua barnehage (1-5 år...	44 barn	5 min 0.3 km
Bogerud Gård barnehage (0-5 år...	135 barn	8 min 0.5 km
Lopperud barnehage (0-5 år)	89 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rustad/Bogerud	2 143	1 051
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Rustad	4 min
Bogerud Borettslag, ballbinge	10 min
Skullerud Sport Senter	16 min
EVO Bøler Senter	19 min

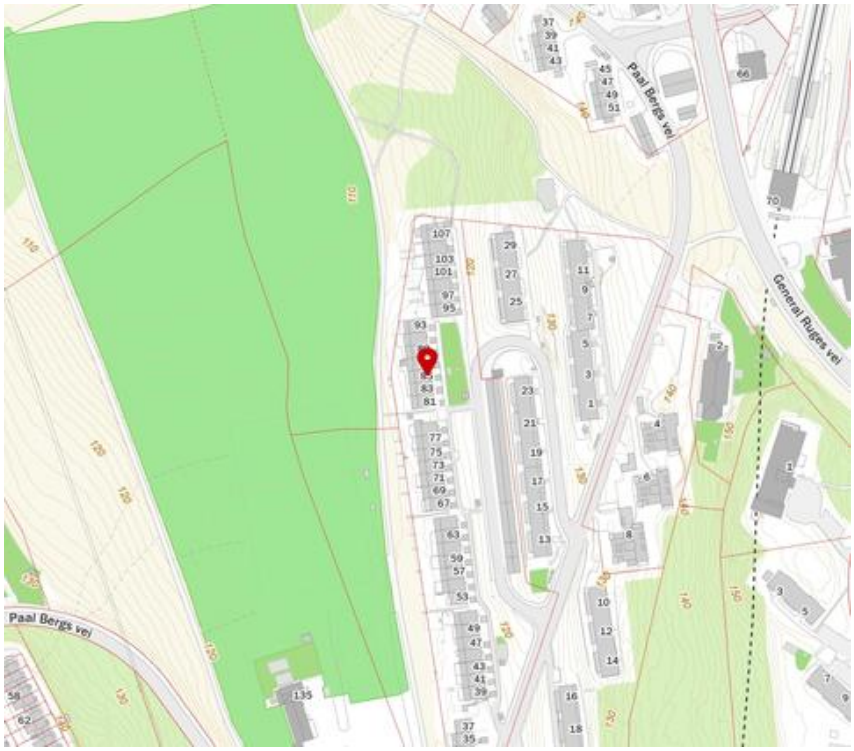
«Bogerud er et lite område med mangfold. Nærhet til marka og t-banen og kveldsol for alle! Bare litt billigere enn Bøler og Oppsal:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



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

Tilstandsrapport

Paal Bergs vei 85 , 0692 OSLO

OSLO kommune

gnr. 163, bnr. 82

Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 129 m²



Planskissen kan avvike noe fra boligen.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.

3,45 1,28 2,00

Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21043-5108 **Eiendomsverdi ref nr:** SX5573

Foretak: Boligform AS **Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen

karl@takstpartner.no

992 55 357

Norsk takst

MESTER

BOLIGFORM

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

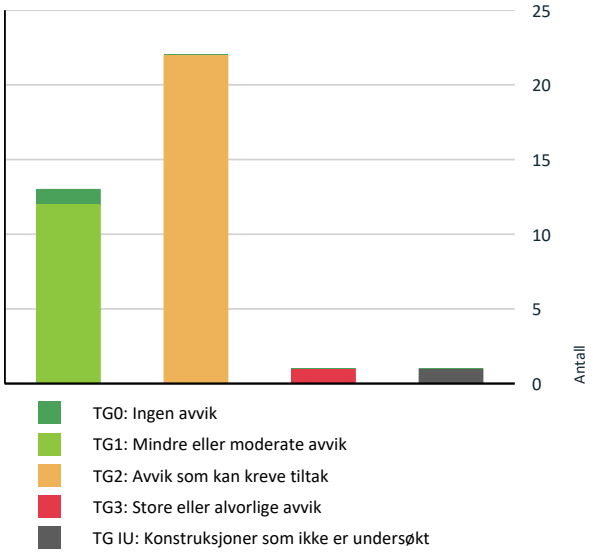
Rekkehus

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

Arealet i underetasjen som i dag benyttes som bad, teknisk rom og kontor, var opprinnelig klassifisert som kjeller, sluse, tørkerom og matbod. Dette er rom definert som tilleggsdel, altså rom som ikke er beregnet for varig opphold. Ombygginger som innebærer endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på at endringene er byggemeldt eller godkjent av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I kjellerstuen ble det målt 18mm avvik på 2m, totalt 41mm gjennom hele rommet.
På kontoret ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 11mm gjennom hele rommet.

I Entre/gang ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 12mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 10mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Eier opplyser at det ved stikkprøvekontroll ble avdekket mangelfull lufting med påfølgende fuktproblematikk.
Det er ikke avdekket problemer inne i hver enkelt boenhet.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Eier opplyser at det ved stikkprøvekontroll ble avdekket mangelfull lufting med påfølgende fuktproblematikk.
Det er ikke avdekket problemer inne i hver enkelt boenhet.

Utvendig > Vinduer - Underetasje Gå til side

Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer. I tillegg er det registrert at vinduer er noe værslitte utvendig og det mangler lister innvendig.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Balkongdøra er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Terrassebordene er ikke tilfredsstillende understøttet i endene, og det er registrert råteskader i enkelte terrassebord. Forholdet kan skyldes mangelfull konstruktiv oppbygning kombinert med langvarig fuktpåvirkning over tid.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Veggene og Innvendige tak har i all hovedsak normal bruksslitasje, men det registreres stedvis vedlikeholdsbehov som sparkelmerker, ujevnheter, sprekkdannelser og løs tapet, spesielt i underetasjen.

Det registreres slitasje på parkettgulvet, samt stedvis fuktskadde parkettbord og knirk i enkelte gulv, spesielt i underetasjen.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er fra byggeåret, og det er ikke dokumentert eller opplyst om noen rehabilitering eller oppdatering av pipen etter oppføring.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Kjeller-/underetasjer som benyttes til oppholdsrom har generelt økt risiko for fuktproblematikk sammenlignet med rom over terreng. Dette gjelder særlig der yttervegger er etterisolert eller innredet på innsiden, da slike løsninger regnes som fukttekniske risikokonstruksjoner. Ved eventuell oppfukting kan fukt-, mugg- og soppdannelser utvikle seg skjult i konstruksjonen over tid, og skader kan derfor være vanskelig å avdekke på et tidlig stadium. Tilstandsgrad 2 settes for å belyse risikoen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

- Døren til soverom 2 og 3 tar i terskel ved åpning og lukking. Dette kan skyldes feiljustering, bevegelser i konstruksjonen eller slitasje i hengsler. Det er også registrert slitasje på terskelen som følge av dette.

- Det er registrert fuktsvelling nederst på baderomsdøren. Dette skyldes ofte høy luftfuktighet i kombinasjon med mangelfull fuktbeskyttelse. Over tid kan dette føre til svelling og slitasje, særlig på de nederste delene av døren hvor fuktighet lettere trenger inn.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

- Ved inspeksjon på kjøkkenet var det ikke mulig å observere bruk av varerør rundt vannrørene. Utførelsen avviker fra leverandørens anvisninger for rør-i-rør-system, som forutsetter bruk av ytre varerør for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert bort uten å forårsake unødvendig skade på omkringliggende konstruksjoner.

- Rørkursene til rør-i-rør systemet er ikke merket i fordelerskapet.

- Mesteparten av anlegget er skiftet ut, men hovedrøret består av kobberrør som har passert 25 år, noe som overstiger halvparten av forventet levetid for et røranlegg. Tilstandsgrad 2 gis derfor basert på anleggets alder og levetidsvurdering.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

De fleste avløpsrørene er skiftet ut, men det er ikke opplyst om utskifting eller fornying av hovedrørene, som er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 settes ettersom mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen friskluftsventil på kontoret.

Tekniske installasjoner > Varme, generelt Gå til side

Det er avvik:

Varmekablene i kjellerstuen er ca. 46 år gamle, og tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder. Levetiden til varmekabler kan variere avhengig av kvalitet, installasjon og bruk, men varmekabler av god kvalitet har normalt en forventet levetid på ca. 30–50 år. Anlegget vurderes dermed å ligge i øvre sjikt av forventet brukstid.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Bygningen er eldre og har ukjent dreneringsløsning. Det ble ikke observert synlig fuktsikring av grunnmur, som knotteplast eller kantlist, ved befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert enkelte mindre riss i grunnmuren og/eller pusslaget på innsiden fra teknisk rom. Slike riss er ikke uvanlig i eldre konstruksjoner og kan skyldes normale bevegelser og aldring over tid. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om alvorlige konstruksjonsskader ved befaringstidspunktet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er ikke opplyst om utskifting av utvendige vannrør, og de vurderes derfor å være fra byggeår.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder, da rørene har passert 25 år.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Dette kan skyldes flere faktorer, inkludert bygningsbevegelser, feil behandling av underlag, monteringsfeil eller fuktpåvirkning.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert en gjennomgående sprekk i tre gulvfliser. Sprekkdannelsen kan skyldes bevegelser i underlaget, setninger eller mekanisk belastning over tid.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Membran/tettesjikt har passert 15 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppbrukt. Samtidig ligger tettesjiktet i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver materialvalg eller utførelse. Membran, slukmansjett samt fuktsikring av rørgjennomføringer og eventuell innebygget sisterne kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2, da tettesjiktet ikke kan konstateres

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Sanitærutstyr og innredning er av eldre dato og har derfor begrenset gjenværende brukstid. Aldersrelatert slitasje kan medføre nedsatt funksjonalitet og økt behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1962

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Vedlikehold
For vedlikehold av fellesdeler, kontakt styret.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Tilbygg i underetasjen mot vest, utført i perioden 1979-1980
1995	Tilbygg	Etablering av utvendig bod, utført i perioden 1991-1995
2026	Modernisering	Utbedring av skillevegger på terrasse. Utført av Bærum og Asker Entreprenør.
2025	Modernisering	Bytte til LED-belysning og nytt stikk på bad i overetasje. Utført av Lysteknikk. LED-dimmere montert i gang og stue. Utført av Lysteknikk. Soverom 3 malt. Utført med egeninnsats.
2023	Modernisering	Baderomsvifte på bad i 1.etg skiftet ut. Utført av Lysteknikk. Soverom 2 malt. Utført med egeninnsats.
2022	Modernisering	Ny elektrisk markise på terrasse. Utført av Markisemannen. Ny hagemur oppført. Utført av AP Byggservice. Ny takpapp på tilbygg og frittstående utebod. Utført av Gamlebyen Blikk. Elektronisk lås montert i inngangsdør. Utført av Verisure.
2021	Modernisering	Gjort om vaskerom/bod i underetasje til nytt bad og eget teknisk rom. Oslo Bad & Renovering. Utført i perioden 2020-2021
2017	Modernisering	Hovedsoverom oppgradert med nytt gulv, nye veggplater, ny listing og maling av tak. Utført av De Forende Snekkere AS. Elarbeider utført av Elektrikergruppen.
2013	Modernisering	Nytt kjøkken montert. Alt arbeid utført via HTH. Stikkontakter på kjøkken skiftet ut. Utført av Elektriker Gruppen. Vinduer i alle rom i 1.etasje skiftet ut. Utførende firma ukjent. Nye markiser montert på vinduer i 1.etasje. Utført av Markisemannen.
2009	Modernisering	Inngangsdør skiftet ut. Utførende firma ukjent. Nye sikringer og overspenningsvern installert. Utført av Totaltek. Varmekabler på gulv i soverom 2 og 3 installert. Utført av Totaltek. Trapp oppgradert med nye trinn i heltre eik. Utført med egeninnsats.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hovedtaket er tekket med takpapp (iht eier), mens taket på tilbygget er tekket med pappshingel

Taket (takkonstruksjon, taktekking og beslag) er hovedsakelig observert fra bakkeplan, da det ikke var satt frem stige på befaringsdagen. Dette var opplyst som et forhold som skulle tilrettelegges av eier i forkant av befaringen. Taket på tilbygget er imidlertid vurdert fra vindu. Det har derfor ikke vært mulig å foreta full inspeksjon av alle takflater, og det kan dermed foreligge avvik eller skader som ikke har vært mulig å avdekke ved befaringen.

VEDLIKEHOLD:
2022: Ny takpapp på tilbygg og frittstående utebod. Utført av Gamlebyen Blikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det ved stikkprøvekontroll ble avdekket mangelfull lufting med påfølgende fuktproblematikk.
Det er ikke avdekket problemer inne i hver enkelt boenhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Borettslaget skal utlyse en tilbudskonkurranse for rehabilitering av samtlige hovedtak som totalentreprise.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløpsrør, pipebeslag og øvrige beslag er utført i lakkert stål. Taknedløpene er koblet til drensrør for bortledning av overvann.

Kontrollen ble utført fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette, og det kan derfor foreligge skader eller forhold som kun lar seg avdekke ved nærmere undersøkelser fra stige eller stillas. Ettersom befaringen ble gjennomført i oppholdsvær, er hverken tetthet eller funksjonen til nedløpene vurdert. Det er imidlertid ikke opplyst om noen feil eller mangler.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig stående kledning.

Veggene er inspisert fra bakkeplan, balkong og gjennom vinduer. Vurderingen er derfor begrenset av dette, og det kan derfor foreligge skader eller forhold som kun lar seg avdekke ved nærmere undersøkelser fra stige eller stillas. Slike undersøkelser kan utføres av fagperson under tilfredsstillende sikkerhetsforhold dersom det er behov for en mer detaljert tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Eier opplyser at eventuelle tiltak på yttervegger og fasadekonstruksjoner håndteres av borettslaget. Løsningen er imidlertid vanlig for byggetiden og fungerer normalt tilfredsstillende forutsatt at veggkonstruksjonen, herunder isolasjonstykkelsen, ikke er endret fra byggeåret. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fukt som trenger inn bak kledningen eller gjennom veggen få redusert uttørkingsevne. Over tid kan dette bidra til økt fuktbelastning og forkortet levetid på kledningen og tilhørende konstruksjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som pulttak med trekonstruksjon .

Vurderingen av takkonstruksjonen er i hovedsak basert på byggets alder og fremlagt opplysninger fra eier. Det foreligger ingen inspeksjonsmulighet da dette er en lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Eier opplyser at det ved stikkprøvekontroll ble avdekket mangelfull lufting med påfølgende fuktproblematikk.
Det er ikke avdekket problemer inne i hver enkelt boenhet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Borettslaget skal utlyse en tilbudskonkurranse for rehabilitering av samtlige hovedtak som totalentreprise.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass i 1.etasje.
Produsert av NorDan

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

MINDRE AVVIK:
Det registrerer noe slitasje på innvendig utforing på det ene soveromsvinduet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - Underetasje

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer. I tillegg er det registrert at vinduer er noe værslitte utvendig og det mangler lister innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduene fungerer tilfredsstillende til tross for alderen, men vinduene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt. Uten tiltak må man forvente nedsatt funksjonalitet og varmetap.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt entrédør av treverk med 2-lags isolerglass fra 2009.

Lakkert balkongdør av treverk med 3-lags isolerglass fra 1979

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdøra er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren fungerer tilfredsstillende til tross for dette avviket, men døren er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt. Uten tiltak må man forvente nedsatt funksjonalitet og varmetap.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra kjellerstuen er det adkomst til en vestvendt markterrasse på 20m². Terrassen er oppført i treverk med terrassebord på gulvet. Det er levegg og hekk på hver side. Terrassen er ellers utstyrt med elektrisk markise, strømuttak, vannuttak, varmelampe og utebelysning.

Bjelkelaget og fundamenteringen er ikke vurdert siden bygningsdelen er skjult.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassebordene er ikke tilfredsstillende understøttet i endene, og det er registrert råteskader i enkelte terrassebord. Forholdet kan skyldes mangelfull konstruktiv oppbygning kombinert med langvarig fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende understøttelse av terrassebordene samt skifte ut skadede bord. Uten tiltak kan bevegelser og fuktpåvirkning medføre videre nedbrytning og redusert levetid på konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

På veggene er det malt tapet eller strie, malt panel, MDF panelplater, profilerte trefiberplater og malte slette flater.

Innvendige tak med malt strie, profilerte takplater og malt panel.

På gulvet er det gulvbelegg i boden, fliser i entré/gang og kjøkken samt parkett lagt i rutemønster og ordinært.

Til info:
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Veggene og Innvendige tak har i all hovedsak normal bruksslitasje, men det registreres stedvis vedlikeholdsbehov som sparkelmerker, ujevnheter, sprekkdannelser og løs tapet, spesielt i underetasjen.

Det registreres slitasje på parkettgulvet, samt stedvis fuktskadde parkettbord og knirk i enkelte gulv, spesielt i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boligen fungerer fint med de eksisterende overflatene. Eventuell utbedring bør vurderes basert på kjøperens egne preferanser og behov.

Utbedring av knirk vil normalt kreve tilgang til undergulvet for avretting og/eller etterskruing. Uten tiltak vil knirken bestå og kan over tid fremstå som mer fremtredende.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille består av trebjelkelag i 1.etasje og betongdekke i underetasjen.

Etasjeskillet er ikke direkte tilgjengelig for kontroll og ligger skjult i konstruksjonen. Vurderingen er basert på byggeskikk og synlige løsninger. Opplysningene er derfor usikre, og det tas forbehold om at faktisk utførelse kan avvike fra det som er beskrevet.

To utvalgte rom pr. etasje er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

I kjellerstuen ble det målt 18mm avvik på 2m, totalt 41mm gjennom hele rommet.
På kontoret ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 11mm gjennom hele rommet.

I Entre/gang ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 12mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 10mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Til info:
Setningsskader og skjevheter er vanlig i eldre bygninger og må påregnes. Over tid kan grunnen bevege seg og gi ulik belastning på fundamentet, noe som blant annet kan føre til skjevheter i etasjeskillene.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med peis i kjellerstuen og peisovn på kontoret.
Det er ildfastplate på gulvet foran ildstedet.

Det Innvendig pipeløp er ikke kontrollert av takstmannen og ildstedet ble ikke funksjonstestet på befaringen. Det ble imidlertid ikke opplyst om noe feil eller mangler ved bruk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er fra byggeåret, og det er ikke dokumentert eller opplyst om noen rehabilitering eller oppdatering av pipen etter oppføring.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjennomføres kontroll av pipeløpet. Med tiden kan skorsteiner og piper bli slitt og skadet. En slitt og skadet pipe kan føre til dårlig trekk, og i verste fall pipebrann.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av etasjen har vegger mot terreng. Veggene består av betong eller liknede som er påført med papp, isopor og trefiberplater. Dette er en lukket konstruksjon som ikke kan kontrolleres uten inngrep. Det er foretatt hulltaking i ytterveggen på kontoret, og det ble gjennomført fuktmåling i trefiberplaten med Protimeter MMS 2. I tillegg ble det utført fuktsøk i indikatormodus på overflater mot terreng i teknisk rom og på kontoret.

Det presiseres at vurderingen er basert på en begrenset undersøkelser, og tilstanden inne i konstruksjonen er ellers ukjent.

Det ble ikke registrert noe unormalt fuktnivå, eller påvist noen tegn til fuktskader.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjeller-/underetasjer som benyttes til oppholdsrom har generelt økt risiko for fuktproblematikk sammenlignet med rom over terreng. Dette gjelder særlig der yttervegger er etterisolert eller innredet på innsiden, da slike løsninger regnes som fuktttekniske risikokonstruksjoner. Ved eventuell oppfukting kan fukt-, mugg- og soppdannelser utvikle seg skjult i konstruksjonen over tid, og skader kan derfor være vanskelig å avdekke på et tidlig stadium. Tilstandsgrad 2 settes for å belyse risikoen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av konstruksjonene, samt å være særlig oppmerksom på tegn til fukt, kondens, mugglukt eller misfarging. Det bør også vurderes å fjerne innvendige påforinger slik at murkonstruksjonen i større grad kan tørke mot inneluften. Eventuell overflatebehandling bør utføres med diffusjonsåpne produkter for å ikke hindre uttørking av konstruksjonen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en rettløpstrapp av treverk som leder til underetasjen. Trappen har malte vanger og lakkerte eiketrinn. Malt rekkverk med liggende bordkledning.

Noe knirk må forventes på eldre tretrapper.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige hvitmalte tredører med både slette og profilerte dørblader.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Døren til soverom 2 og 3 tar i terskel ved åpning og lukking. Dette kan skyldes feiljustering, bevegelser i konstruksjonen eller slitasje i hengsler. Det er også registrert slitasje på terskelen som følge av dette.

- Det er registrert fuktsvelling nederst på baderomsdøren. Dette skyldes ofte høy luftfuktighet i kombinasjon med mangelfull fuktbeskyttelse. Over tid kan dette føre til svelling og slitasje, særlig på de nederste delene av døren hvor fuktighet lettere trenger inn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

- For å lukke avviket bør dørene justeres slik at den ikke tar i terskel. Dette kan innebære justering av hengsler eller mindre tilpasninger av karm. Utbedring av terskelen kan vurderes ut fra egne preferanser. Uten tiltak kan slitasjen øke og funksjonen til døren forringes over tid.

- For å oppnå TG1 må dørbladet enten utbedres eller skiftes ut. For å unngå gjentakelse av problemet bør døren behandles med et fuktbestandig sjikt, inkludert både over- og underside av dørbladet, da disse områdene ofte er svake punkter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift av 1997 med senere utgivelser
Dokumentasjon: Ingen

Badet ble opplyst å være relativt nytt i 2005 da tidligere eier overtok boligen, og badet vurderes dermed å være omkring 23 år gammelt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, og takstmannen har derfor ikke kjennskap til badets oppbygning, materialvalg eller tekniske løsninger.

Tettesjiktet (membran) har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Normal levetid for påstrykningsmembran anslås til 10–30 år, avhengig av utførelse, kvalitet og bruksmønster.

Det gjøres oppmerksom på at skader i skjulte konstruksjoner kan oppstå uten forvarsel. På sikt må det påregnes utskifting av badet, men det er vanskelig å angi når dette vil være nødvendig.

Inntil oppgradering gjennomføres, anbefales det å benytte lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å redusere belastningen på gulv- og veggflater.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, og malt innvendig tak med panel

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Dette kan skyldes flere faktorer, inkludert bygningsbevegelser, feil behandling av underlag, monteringsfeil eller fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Badet fungerer tilfredsstillende til tross for bom i enkelte fliser. Fliser med bom er imidlertid mer utsatt for sprekkdannelse ved belastning eller sammenstøt, og over tid kan dette føre til forverring av tilstanden hvis de ikke blir utbedret. For å få tilstandsgrad 1 må fliser med bom skiftes ut. Utskifting av fliser som er montert direkte på tettesjikt/membran innebærer alltid en risiko for skade på membranen. Denne løsningen bør derfor vurderes nøye, og benyttes først dersom bom ikke kan aksepteres. Utskiftingen bør utføres med stor forsiktighet for å unngå skade på tettesjiktet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (1:100 – 1 cm per meter).

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert en gjennomgående sprekk i tre gulvfliser. Sprekkdannelsen kan skyldes bevegelser i underlaget, setninger eller mekanisk belastning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 1 må de skadede flisene skiftes ut. Siden badet har en underliggende banemembran, utgjør skadene ingen umiddelbar risiko for tettesjiktet. Avviket er hovedsakelig estetisk, og eventuell utbedring bør vurderes ut fra kjøperens preferanser og behov.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk med klemring ved siden av badekaret, og det er synlig banemembran i sluket.

Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som viser sluket eller membranløsningens type eller utførelse, og løsningen vurderes derfor som ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membran/tettesjikt har passert 15 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppbrukt. Samtidig ligger tettesjiktet i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver materialvalg eller utførelse. Membran, slukmansjett samt fuktsikring av rørgjennomføringer og eventuell innebygget sisterne kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2, da tettesjiktet ikke kan konstateres

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle membraner vil over tid bli mindre fleksible, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, utførelse, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være tilstrekkelig fleksibel til å ta opp bevegelser i konstruksjonen, og redusert fleksibilitet øker risikoen for sprekkdannelser. Når membranen får sprekker, mister den sin funksjon som tettesjikt, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

For eldre bad vil det i de fleste tilfeller være vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse. Uten slik dokumentasjon forblir materialvalg og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.

Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år.
Vanlig levetid for underliggende banemembran er 20-40.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredningen består av servant, overskap, speil, frittstående badekar med dusj og forheng samt frittstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr og innredning er av eldre dato og har derfor begrenset gjenværende brukstid. Aldersrelatert slitasje kan medføre nedsatt funksjonalitet og økt behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer fint med eksisterende sanitærutstyr og innredning. Utbedringen bør derfor vurderes som en del av en helhetlig rehabilitering av badet på sikt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via en elektrisk styrt vifte i veggen og tilluft via en spalte på 10mm under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Det ble boret ett hull i veggen på baksiden av dusjsonen, fra kjøkkenet. Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i rupanel. Målingene gav ingen utslag på fukt. Ved visuell inspeksjon ble det heller ikke avdekket noe avvik.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2017
Dokumentasjon: Garantibevis (10år tetthetsgaranti datert 15.12.2020), produktdatablader og bilder.

Badet er pusset opp av Oslo Bad & Renovering AS. Arbeidet er utført i henhold til Forskrift Om Tekniske Krav Til Byggverk (også kalt Byggteknisk Forskrift eller TEK 17).

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Veggene er utført med platekledning under flisene, bomlyd er derfor vanskelig/umulig å avdekke.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og elektriske varmekabler.

Gulvet har i all hovedsak tilfredsstillende fall mot sluket (1:100, 1 cm per meter). Det er påvist enkelte avvik fra veiledningen til Teknisk forskrift, men fallet vurderes likevel å være innenfor toleransekravet i henhold til NS 3420 og/eller oppfylle funksjonskravet i Teknisk forskrift.

I dusjsonen er det målt et fall på 22mm over en avstand på 75cm, samt en høydeforskjell på ca. 47mm fra flis ved dørterskel til topp slukrist over en avstand på 2,35 meter.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et rennesluk av stål i dusjsonen.
Det er brukt Ardex 8+9 smøremembran på gulv og vegger (iht fremlagt produktdatablad)

Tettesjiktet/membranen er skjult i konstruksjonen, noe som begrenser muligheten for inspeksjon. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige avslutninger/symptomer samt tilgjengelig dokumentasjon. Takstmannen har ingen mulighet til å verifisere at tettesjiktet er riktig montert.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av servant med underskap, overskap med speildører og lys, høyskap, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med innebygd sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Til info:
Det er registrert en spalte i flisen på siden av toalettkassen. Dette er en kjent løsning som benyttes for å drenere og synliggjøre eventuell lekkasje fra innbygget sisternetank.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via en elektrisk styrt vifte i veggen og tilluft via en spalte på 17mm under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen grenser mot murvegg og annen leilighet. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Fuktsøktet viste variable fuktverdier i nedre del av dusjsonen, men det ble ikke observert tegn til fuktskade.

Hulltaking kunne vært utført i vegg mot kontoret, men da dette er en lite fuktutsatt del av rommet, vurderes en slik undersøkelse som lite relevant og potensielt misvisende.

Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Ved dusjing direkte på veggflatene vil det komme fuktighet bak flisene, dette er helt normalt, og er ikke farlig så lenge membransjiktet er tett. Fuktindikatoren har vanskeligheter med å skille mellom fukt som har samlet seg i fliser og lim, og eventuell fukt som skyldes lekkasje inn i konstruksjonen. Resultatene må derfor vurderes som veiledende, da bruksfuktigheten trenger tid til å tørke opp.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med profilerte lakkerte fronter, heltre benkeplate med glassplater på bakvegg, rustfri underlimt oppvaskkum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer bestående av stekeovn, mikro, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Ja

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator plassert over kokesone med ventilasjonsrør ført ut til det fri (opplyst av eier).

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Avtrekkes funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system med fordelerskap på vaskerommet. Fordelerskapet har overløp som skal lede lekkasjevannet videre til sluk. Hovedstoppekran er plassert i kassen ved siden av toalettet i underetasjen, tilgang via inspeksjonsluke.

Vannrørene ligger skjult i konstruksjonen så det er ikke mulig å kontrollere om anlegget er riktig utført. Vurderingen er basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger. Det ble ikke observert synlig avvik som tyder på noe feil eller mangler med anlegget

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Ved inspeksjon på kjøkkenet var det ikke mulig å observere bruk av varerør rundt vannrørene. Utførelsen avviker fra leverandørens anvisninger for rør-i-rør-system, som forutsetter bruk av ytre varerør for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert bort uten å forårsake unødvendig skade på omkringliggende konstruksjoner.

- Rørkursene til rør-i-rør systemet er ikke merket i fordelerskapet.

- Mesteparten av anlegget er skiftet ut, men hovedrøret består av kobberrør som har passert 25 år, noe som overstiger halvparten av forventet levetid for et røranlegg. Tilstandsgrad 2 gis derfor basert på anleggets alder og levetidsvurdering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør iverksettes ytterligere tiltak for å lokalisere enden på varerørene. Vær oppmerksom på at vannrør som ligger uten varerør i konstruksjonen utgjør en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Det er imidlertid installert et system for automatisk avstenging av vannet på kjøkkenet, som bidrar til å begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje der.

- Rørkursene for rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering ved fremtidige reparasjoner eller vedlikehold.

- Det er ikke behov for utbedring av hovedrøret ut fra at anlegget fungerer i dag. Selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte kobberrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Det anbefales derfor å vurdere etablering av automatisk lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Stakeluke ble lokalisert i kassen ved siden av toalettet i underetasjen, tilgang via inspeksjonsluke.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid. Lufting for avløpsanlegget er ikke synlige og er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

De fleste avløpsrørene er skiftet ut, men det er ikke opplyst om utskifting eller fornying av hovedrørene, som er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 settes ettersom mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av de gamle avløpsrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte avløpsrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra en fuktstyrt vifte på begge bad samt ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer sørger for at det kommer frisk luft inn i leiligheten. Disse ventilene må stå åpne hele døgnet for å sikre god og riktig utskifting av luft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Ventilasjonens funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen friskluftsventil på kontoret.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilluftsventil på kontoret for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel og luftgjennomstrømning. Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftkvalitet, økt luftfuktighet og økt risiko for kondens og dårlig inneklima over tid.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en ca. 300 liters Høiax varmtvannstank, plassert på teknisk rom.

Tanken har tilfredsstillende avrenning og elektrisk tilkobling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Varme, generelt

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet med varmekabel på begge bad, entré/gang og soverom 2 og 3, kjøkken og ytterste del av kjellerstue, ellers panelovner.

Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler på anlegget. Varmeinstallasjonen er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmekablene i kjellerstuen er ca. 46 år gamle, og tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder. Levetiden til varmekabler kan variere avhengig av kvalitet, installasjon og bruk, men varmekabler av god kvalitet har normalt en forventet levetid på ca. 30–50 år. Anlegget vurderes dermed å ligge i øvre sjikt av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak så lenge anlegget fungerer som forutsatt, men ut fra alder må det påregnes at feil eller funksjonssvikt kan oppstå plutselig. Varmekablene vurderes å nærme seg slutten av forventet levetid, og utskifting kan bli nødvendig ved svikt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

_____

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i teknisk rom, og det elektriske anlegget i boligen består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er på 40A

AVVIK:
- Det foreligger samsvarserklæringer for alt arbeidet som er utført elektriske anlegget i regi av nåværende eier, men det finnes ikke dokumentasjon for arbeid som er utført av tidligere eier (bad 1.etg). I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik.

ELKONTROLL:
Det ble fremlagt dokumentasjon på utført Elkontroll av boligen i 2023. Kontrollen ble utført av Lysteknikk El. Entreprenør AS

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   :
   Følgende arbeider på det elektriske anlegget er opplyst utført basert på fremlagt dokumentasjon og tilgjengelige opplysninger. Dette utelukker imidlertid ikke at det kan være utført ytterligere arbeid på det elektriske anlegget etter 1. januar 1999 som det ikke foreligger dokumentasjon for.

   2026
   Visuell kontroll, jordfeilbrytertest av alle sikringer, måling av jordforbindelser og kursfortegnelse
   - Samsvarserklæring fra Lysteknikk El. Entreprenør AS er fremlagt.

   2025
   Bytte til LED armatur med stikk på bad oppe
   - Samsvarserklæring fra Lysteknikk Elektroentreprenør er fremlagt.

   2025
   Byttet til LED dimmer. 2 stk. i gang oppe og 1 stk. stue/kjeller.
   Byttet dimmer til taklampe på kjøkken
   - Samsvarserklæring fra Lysteknikk Elektroentreprenør er fremlagt.

   2023
   Elkontroll utført av Lysteknikk El. Entreprenør AS er fremlagt.

   2023
   Bytte av defekt baderomsvifte
   - Samsvarserklæring fra Lysteknikk El. Entreprenør AS er fremlagt.

   2020
   Rehab bad kjeller
   - Varmekabel over regulator
   - 4 DI over dimmer
   - Tilkobling av speilskap
   - 1 stikkontakt ved vask
   - Tilkobling av vifte
   - 2 stikkontakter til vask og tørk
   - Tilkobling av VVB
   - Samsvarserklæring fra Sæther Elektrokonsult AS er fremlagt.

   2017
   Installasjon soverom og oppholdsrom
   - Samsvarserklæring fra Elektriker Gruppen SMP AS er fremlagt.

   2013
   Mont av kanal til antennekabel, mont av stikk ved gulv og ny bryter på rom
   Samsvarserklæring fra Elektriker Gruppen AS er fremlagt.

   2009
   Rehab av eksisterende sikringsskap
   - Samsvarserklæring fra Totaltek AS er fremlagt.

   2009

Tilstandsrapport

Varmekabel to soverom ved inngang
- Samsvarserklæring fra Totaltek AS er fremlagt.

2003 (omtrentlig)
Baderom 1 etasje
- Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Boligen har nylig gjennomgått el-kontroll. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget.

Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at arbeidet er utført og kontrollert i henhold til gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Dette gir et begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot kravene i forskrift. En brannforebyggende elkontroll kan bidra til å avdekke synlige feil og avvik på kontrolltidspunktet, men erstatter ikke kravet til dokumentasjon av utført arbeid og gir ikke en fullstendig verifikasjon av anleggets forskriftsmessige utførelse.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnforhold er ikke synlig for kontroll og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon eller informasjon som sier noe om forholdet.

Til info:
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser. Det er dermed svært begrenset muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenssystemet er fra byggeår. Bygningsdelen er skjult i byggegrunn så materialvalg/løsning er ikke mulig å konstatere.

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng har normalt ikke nødvendig tetthet til å motstå vanntrykk. På utsiden av vanlige yttervegger og gulv mot terreng må det derfor være et trykkbrytende og drenerende lag som hindrer at det oppstår vanntrykk og som sørger for å lede vannet uhindret ned til drensledning og videre bort fra konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Bygningen er eldre og har ukjent dreneringsløsning. Det ble ikke observert synlig fuktsikring av grunnmur, som knotteplast eller kantlist, ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av drenering og utvendig fuktsikring på sikt, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå. Uten tiltak kan økt fuktbelastning påvirke overflater og bygningskonstruksjoner. Ny drenering vil kunne redusere fuktbelastningen, men det er ingen garanti for at underetasjen blir helt tørr, da eldre bygninger ofte mangler tettesjikt mot grunnen og dermed kan være utsatt for kapillært oppsug av fukt fra fuktig grunn.

Utvendig fuktsikring har stor betydning, men det kan ikke bekreftes om den er etablert eller utført tilfredsstillende, da dette ligger skjult under terreng. Aldersmessig slitasjegrad må uansett påregnes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i betong, murverk eller tilsvarende konstruksjon. Nøyaktig oppbygning og fundamentløsning er ukjent, da konstruksjonene i hovedsak ligger skjult og ikke er kontrollert. For boliger fra byggeperioden er det vanlig med grunnmurer og fundamentering utført etter eldre byggeskikk, ofte med plasstøpt betong eller murte konstruksjoner fundamentert direkte på grunn eller fjell.

Vurderingen av grunnmuren er basert på bygningens alder (forventet levetid) samt synlige forhold og tilgjengelige observasjoner ved befaringen. Det ble ikke observert synlige forhold som indikerer vesentlige avvik eller skader på grunnmur eller fundament. Det bemerkes imidlertid at store deler av konstruksjonen er skjult, og at avvik derfor kan forekomme uten at dette nødvendigvis er synlig ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert enkelte mindre riss i grunnmuren og/eller pusslaget på innsiden fra teknisk rom. Slike riss er ikke uvanlig i eldre konstruksjoner og kan skyldes normale bevegelser og aldring over tid. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om alvorlige konstruksjonsskader ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å holde forholdet under observasjon og følge med på eventuell videre utvikling av rissene. Dersom rissene øker i omfang, det oppstår skjevheter eller tegn til fuktinntrenging, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånende terreng, der oversiden av huset er belagt med belegningsstein, mens nedsiden er opparbeidet med gressplen, blomsterbed og busker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å redusere vannbelastningen mot bygningen bør terrenget ha fall bort fra veggen, anbefalt minimum 1:50 (ca. 2 cm pr. meter) over en avstand på minst 3 meter. Overvann og vann fra taknedløp kan overstige kapasiteten til dreneringen og er en vanlig årsak til fuktskader. Uten tiltak vil forholdet kunne bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren over tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er opplyst i borettslagets vedlikeholdsplan at avløpsrør under samtlige hus ble fornyet i perioden 2015–2017. Det er imidlertid ikke fremlagt informasjon vedrørende utskifting av vannledninger, og disse vurderes derfor å være originale fra byggeåret. For boliger oppført rundt 1960 var det vanlig med vannledninger i kobber eller galvanisert stål.

Boligen har offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurderingen av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på tilgjengelig informasjon, alder og forventet levetid, da bygningsdelene er skjulte og uten mulighet for kontroll.

Til orientering kan nedgravde vann- og avløpsledninger påvirkes av terrengtrykk, telehiv og bevegelser i grunnen. Ved ustabile masser kan skadefrekvensen øke. Ledninger svekkes og eldes over tid som følge av belastning, driftsforhold og materialets levetid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er ikke opplyst om utskifting av utvendige vannrør, og de vurderes derfor å være fra byggeår. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder, da rørene har passert 25 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for umiddelbar utbedring, da vannforsyningen fungerer som forutsatt på befaringsdagen. Vannrørene er imidlertid av eldre dato, og det må påregnes økt risiko for svekkelser, lekkasjer og rørbrudd over tid. Gitt rørenes alder må fremtidig utskifting av deler av vannrøranlegget påregnes.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

- Åpningene i rekkverket og mellom trinnene i trappen er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. For store åpninger kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, og bør vurderes ut fra et sikkerhetsmessig perspektiv.

- Det mangler håndløper på veggen i trappeløpet. Dagens forskrifter krever håndløpere på begge sider av trappen for å sikre trygghet og tilgjengelighet, spesielt for personer med nedsatt funksjonsevne.

- Det er opplyst at tidligere radonmålinger viste verdier over tiltaksgrensen, og det er etablert radonavsug som tiltak. Eier opplyser at etterfølgende målinger med sporfilm viste verdier under tiltaksgrensen, men dokumentasjon er ikke fremlagt. Det anbefales å innhente dokumentasjon eller gjennomføre nye radonmålinger for å avklare at radonnivåene ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko over tid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

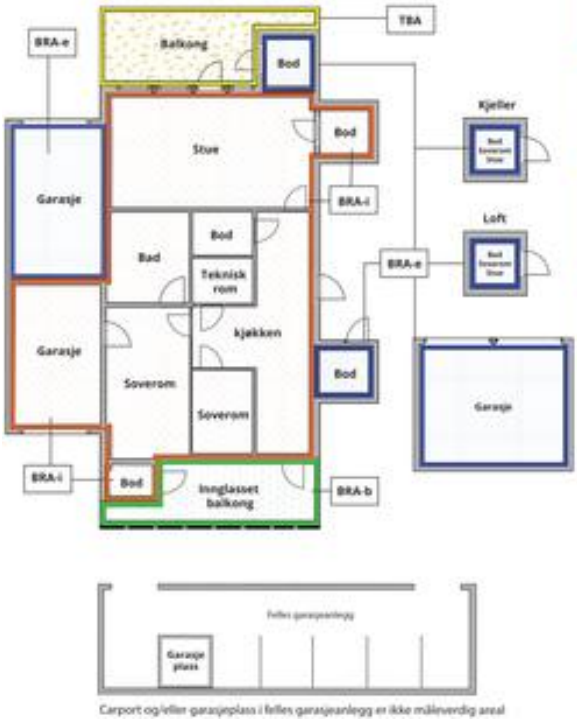
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	56	8		64	20
Underetasje	73			73	
SUM	**129**	**8**			**20**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Kjøkken, bad, tre soverom, entré / gang, bod	Utvendig bod	
Underetasje	Kjellerstue, bad, kontor, teknisk rom		

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

1.etasje er målt til 56,4m² og rundet ned til 56m².
Underetasjen er målt til 72,6m² og rundet opp til 73m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Arealet i underetasjen som i dag benyttes som bad, teknisk rom og kontor, var opprinnelig klassifisert som kjeller, sluse, tørkerom og matbod. Dette er rom definert som tilleggsdel, altså rom som ikke er beregnet for varig opphold. Ombygginger som innebærer endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på at endringene er byggemeldt eller godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rommet som benyttes som kontor vurderes ikke å tilfredsstille dagens krav til rom for varig opphold. Rommet mangler åpningsbart vindu, tilfredsstillende dagslysforhold og ventilasjon. Det er kun glassbyggestein i yttervegg som gir begrenset lystilførsel til rommet.

Tilleggsopplysning:
Boligen har generelt lavere takhøyde enn dagens byggeforskrift tillater. Dette er imidlertid vanlig for eldre boliger, da kravene til takhøyde var lavere enn i dag. Takhøyden i oppholdsrom i 1. etasje er målt til ca. 2,33–2,36 m, mens dagens krav er 2,4 m. I underetasjen er takhøydene gjennomgående lave etter dagens standard, med målinger ned mot ca. 2,10 m. Det bemerkes at bygningsmyndighetene ved bruksendring av eldre bygg kan akseptere takhøyder ned mot 2,0 m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Espen Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	163	82		0	16158.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Paal Bergs vei 85

Hjemmelshaver
Spoven Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
21/SPOVEN BORETTSLAG	950285036	21	USBL	Wengshoel Anne Therese, Johansen Espen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
21	100	20 400	42 500	168 493

Kommentar
Fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og barnevennlig boligområde på Bogerud/Skullerud i bydel Østensjø. Bebyggelsen i området er en blanding av blokker og småhusbebyggelse. I området er det fine turmuligheter både sommer og vinter med kort vei til Østensjøvannet og Østmarka. Det er et populært tur- og skiterreng med lysløyper, varierte sykkelstier, fiskevann og idylliske badevann. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er gangavstand til matbutikker, idrettsplass og nærsenter på Bogerud, en kort kjøretur unna finner du Lambertseter senter med spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Området har et godt etablert kollektivtilbud med T-bane på Bogerud samt flere bussholdeplasser i nærområdet.

Om borettslaget

Spoven 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. Spoven Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950285036
Spoven Borettslag består av 39 boliger og ingen næringslokaler.

Andre opplysninger

- Boligen disponerer én ekstern bod på 7,6m².
- Boligen disponerer én garasjeplass m/el-bil lader i felles rekke.

Vedlikehold av fellesdeler

2015-17
Fornying av avløpsrør under samtlige hus

2015
Beiset rekkehus og garasjer

2014
Fellesbod blir erstattet av leie av kjellerlokaler i Fagergåsa

2014
Utbedring av teleskader på gangvei, oppstart 2014

2014
Utbedret kummer og asfaltert rundt disse

2013
Oppgradering av begge lekeplassene

2013
Oppgradert grøntanlegg rundt søndre lekeplass

2013
Montert lufteventiler i garasjene

2013
Lufteslisser for tak på vestsiden av husrekkene montert

2013
Inspisert avløpsledninger/rør

2012
Beiset endevegger

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87609452			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.05.2026	Byggetegninger, ferdigattest etc	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	20.05.2026	Det foreligger ferdigattest vedrørende bygget, tilbygget og boden	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.05.2026	Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Mandatet for oppdraget er å utarbeide en Tilstandsrapport (uten verdisetting) i henhold til forskriften til avhendingsloven og NS 3600. Rapporten skal benyttes ved salg av boligen og omfatter boligens innvendige og utvendige bygningsmasse samt terrengforhold.

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i NS 3600:2018. Omfanget av undersøkelsene er imidlertid i hovedsak avgrenset til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), med enkelte kontrollpunkter som går utover forskriftens minstekrav.

Det ble ikke foretatt flytting av tunge møbler eller fast inventar under befaringen. Som følge av dette kan eventuelle skader eller forhold som var tildekket eller skjult, ikke utelukkes. Vurderingene er basert på synlige flater og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Boligen var møblert og bebodd under befaringen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. mai 2026

Oppdragsnummer
21-0150/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Paal Bergs vei 85, 0692 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Espen Johansen, Anne Therese Wengshoel

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. april 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87609452
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering, 2020 og 2021. Nytt bad i tidligere eldre vaskerom og bod, og nytt teknisk rom med ny varmtvannsbereder. Nye rør i rør samt opplegg for vaskemaskin og strøm til tørketrommel.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering, 2020 og 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering, 2020 og 2021. Alt finnes dokumentert i boligmappa med mange bilder og dokumenter FDV.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt tak på tilbygg stue og utvendig bod av Gamlebyen Blikk i 2022. Ny motorisert markise med appstyring levert og montert av Markisemannen i 2022. Ny hagemur med trapp murt opp i 2022 og rebehandlet i 2025, arbeidet utført av AP Byggeservice AS.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lysteknikk Elektroentreprenør 05.05.2026 Visuell kontroll, jordfeilbryter test alle sikringer, måle jordforbindelser, kursfortegnelse. Lysteknikk Elektroentreprenør 19.03 og 28.03.25 Bytte til LED armatur med stikk på bad oppe. Lysteknikk Elektroentreprenør 04.02 og 10.02.2025 Byttet til LED dimmer. 2 stk. i gang oppe og 1 stk. stue - kjeller. Byttet dimmer til taklampe på kjøkken. Lysteknikk Elektroentreprenør 26.01.2023 ELkontroll av boligen. Bestilt av borettslaget 09.01.23 Lysteknikk Elektroentreprenør Bytte av baderomsvifte Elektriker Gruppen 2020 Elektrisk arbeid nytt bad. Elektriker Gruppen SMP AS 23.08.2017 Installasjon soverom og oppholdsrom. Elektriker Gruppen AS 23.04.2013 Montere nytt stikk ved gulv og ny bryter soverom ved kjøkken. Totaltek AS 30.10.2009 Rehabilitering til nye sikringer med overspenningsvern i sikringsskap Totaltek AS 26.11.2009 Varmekabel to soverom ved inngang

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 05.05.2026.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EDA elektro montert i garasje i 2019.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Ble gjort på 1980-tallet.

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er montert radonsug.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i flis på det eldste badet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har egen elektrisk vifte som kan benyttes for bedre trekk.

---

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

Eventuell kommentar: Muren var helt tørr når nytt bad nede ble bygget.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Gamle vinduer og gammel terrassedør nede, men ingen utettheter som vi vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er sjekket flere ganger den tiden vi har eid boligen. Kun faglært arbeid på alt.

---

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

Ja

Beskriv: Det er noe forskjell i gulv på stue mellom original byggmasse og tilbygg.

---

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.

Ja

Beskriv: Har sett sølvkre på barnerom oppe.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: Planlagt utbedring av tak.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0150/26

enova

Energiattest



Adresse **Paal Bergs vei 85, 0692 OSLO**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287504**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81614733**
Gårdsnummer **163**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **214,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **214,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 043 kWh**



Paal Bergs vei 85, 0692 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Paal Bergs vei 85, 0692 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Spoven Borettslag		**Vår ref.:**	111/28	**Fødselsdato eier:**	18.03.1970
Paal Bergs vei 85		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	10.07.1971
0692 OSLO		**Eiere:**	Espen Johansen, Anne Therese Wengshoel		
Organisasjonsnr:	950 285 036	**Andelsnr:**	21		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 296**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	575
	Felleskostnader	5 934
	Renter felleslån 2	101
	Avdrag felleslån 2	75
	Renter felleslån	611

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	166 548	Gjeld siste årsoppg.:	168 493
Klient ajourf. lån:	6 369 966,05	Klient gj. s. årsoppg.:	6 444 345

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12117995621, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.05.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 18.05.2026: 5 466 844
Andel av saldo: 142 936
Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.06.2040)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16366455543, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.05.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 18.05.2026: 903 122
Andel av saldo: 23 613
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.12.2042)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Espen Johansen
Adresse:	Paal Bergs vei 85
Postnr/-sted:	0692 OSLO
Telefon:	Mob.: 40046300
E-post:	spoven@borettslag.net
Webside:	www.spoven.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	168 493	Andre inntekter:	1 754
Annen formue:	42 500	Utgifter:	9 483		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 400

Boligopplysninger:

Spoven Borettslag		**Vår ref.:**	111/28	**Fødselsdato eier:**	18.03.1970
Paal Bergs vei 85		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	10.07.1971
0692 OSLO		**Eiere:**	Espen Johansen, Anne Therese Wengshoel		
Organisasjonsnr:	950 285 036				

7: Pålydende

Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	21

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1962		
Gårds/bruksnr:	163/82		
Bygningstype:	RH		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	16181

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	87609452

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Følger bolig ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap		
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem		

Fasiliteter:

Parkering: Én garasje pr. leilighet, som følger leiligheten ved omsetning. Alle leiligheter betaler et tillegg for garasje.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

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

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

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

Vedtekter

for Spoven borettslag org nr 950285036
tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.
Vedtatt på konstituerende generalforsamling, sist endret den 03. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Spoven borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og til å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner etthundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt soilrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

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

5-2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Borettslagets ansvar begrenser seg til bygningsmassen, og med det opprinnelige boareal med unntak av inngangsdører. Med opprinnelig boareal (BOA) menes boareal etter Husbankens normer på byggetidspunktet; dette utgjøres av det innvendige bruksarealet i boenheten med unntak for bod og fellesarealer. Se vedlegg 1

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

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av ytterdører til boligen, innvendige rør, sikringsskap og elanlegg fra og med første hovedsikring/inntakssikring, utstyr slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vask.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av rør fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade på innbo samt utstyr som nevnt i annet og tredje ledd påført ved innbrudd eller uvær. Vedlikeholdsplikten omfatter dessuten ut- og innvendig skade på boligen som følge av andelseiers inngrep i, eller utvidelse av, opprinnelig boareal. Det samme gjelder alle former for ulemper som kan henføres til samme årsak.

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Den enkelte andelshaver er ansvarlig for å innbetale 100% av egenandelen ved forsikringsskader knyttet til borettslagets felles forsikring.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder, sekretær, økonomiansvalig og vedlikeholdsansvarlig blant sine medlemmer.

(4) Det bør så langt det er mulig tilstrebes kjønnsbalanse i styret og underkomiteer, herunder vedlikeholdskomite og velferdskomite.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen godkjennes på neste styremøte.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer, tre medlemmer til valgkomite og to medlemmer til vedlikeholdskomite.
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Regler for utbygging

11-1 Utbygging av boareal
(1) Andelshavere som ønsker å bygge ut sin andelsleilighet står selv ansvarlig for alle direkte og indirekte kostnader som utbyggingen medfører, herunder vedlikehold ifølge §5. Dette omfatter også direkte- og indirekte utgifter som påføres naboen som følge av utbyggingen.

(2) Utseendet på skillevegg, farger på takrenne og vannbrett, o.l. skal ikke avvike vesentlig fra øvrig fasade på huset.

(3) All utbygging skal søkes styret før andelshaver sender inn byggeanmeldelse. Det er ikke adgang til å starte arbeidet før styret har godkjent planene.

(4) Utbygging der utseende avviker fra standardløsninger, må godkjennes på generalforsamling.

(5) Borettshavere som flytter inn i leiligheter som ikke er bygd ut på stuesiden skal være oppmerksomme på at eventuelle skillevegger er naboens. Ved senere utbygging, skal halvparten av kostnadene for eksisterende skillevegger refunderes naboen. Kostnadene skal indeksreguleres. Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks for eneboliger av tre skal brukes til dette.

(6) På grunn av økte utgifter til forsikring, forretningsførsel, vann- og kloakkavgift og skatt vil de borettshavere som bygger ut, få et tillegg i innbetaling til felleskostnader.

(7) Eventuell uenighet mellom andelseiere om vedlikehold og refusjon ved utbygging skal fremmes for styret.

11-2 Innvendig ombygging
Endringer som berører bærende konstruksjoner, våtrom eller ildsteder, krever søknad til styret. Det er ikke adgang til å starte arbeidet før styret har godkjent planene.

11-3 Oppføring av boder
(1) Retningslinjer for oppføring av boder i forhagene og for skillevegger mellom leilighetene fås ved henvendelse til styret. Den enkelte andelshaver skal etter søknad ha styrets godkjennelse på tiltaket. Generalforsamlingen delegerer til styret å godkjenne

denne type utbygging. Det er ikke adgang til å starte arbeidet før styret har godkjent planene.

(2) Retningslinjene omfatter krav til størrelse, plassering og farge. Eksteriøret må sammenfalle arkitektonisk med hovedbygningene. Bodene må oppføres etter gjeldende byggeforskrifter.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

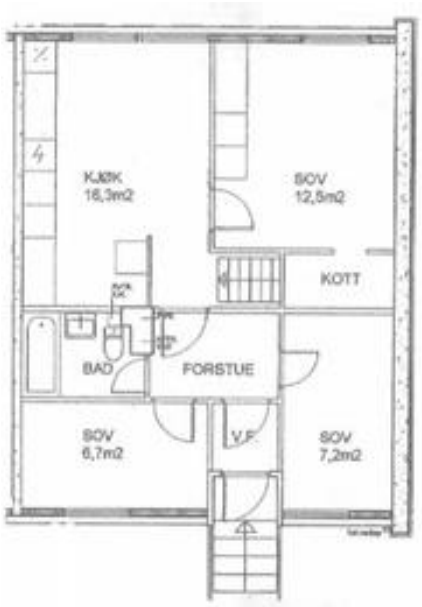
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

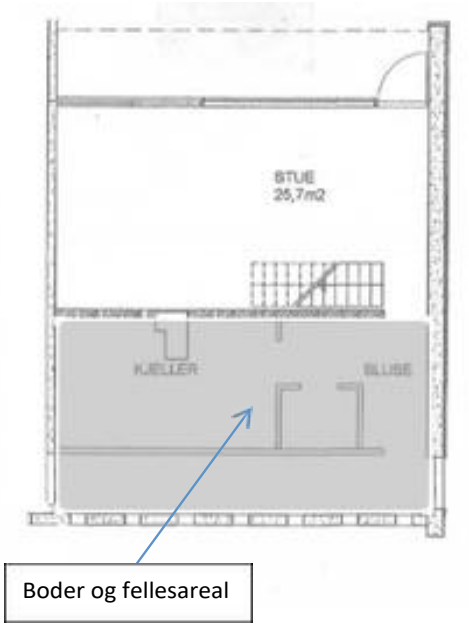
12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedlegg 1 --- Original planløsing av leilighetene:



Første etasje



Underetasje

SPOVEN BORETTSLAG



H U S O R D E N S R E G L E R

Vedtatt på konstituerende generalforsamling, sist endret 18. mai 2015.

Brudd på husordensreglene er et mislighold som, hvis det er vesentlig, kan medføre til salgspålegg etter Borettslagsloven.

Husordensreglene skal sikre alle i vårt borettslag ro, orden og trivsel. Hver enkelt borettshaver og leieboer er ansvarlig for at disse bestemmelser blir fulgt.

RENHOLD - VEDLIKEHOLD

Utendørs renhold og vedlikehold ordnes etter styrets anvisninger.

SØPPELAVFALL

Husholdningsavfall og papir må kun legges i de dertil bestemte containere. Disse må ikke fylles så meget at lokket ikke slutter tett til. Renholdsetatens retningslinjer for kildesortering skal følges.

MOTORKJØRETØY

Unødvendig kjøring og parkering på stikkveien er forbudt. Bilvask må ikke finne sted på stikkveien.

HUSDYRHOLD

Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

TØRKING AV TØY

Tørking av tøy er ikke tillatt på andre steder enn på tørkeplassen - unntatt herfra er tørking av tøy som er plassert innenfor skilleveggene. Tørke - og bankeplasser skal ikke brukes på offentlige høytidsdager.

RO I LEILIGHETENE

Bråk og støy fra leilighetene bør unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

GARASJENE

Fordi strømforbruk i garasjene går på felles måler og derved fordeles jevnt over alle borettshavernes husleie, må motorvarmere ikke brukes uten at det er montert tidsbryter. Garasjene må ikke brukes som verksted, bortsett fra små reparasjoner på egen bil eller motorsykkel, hvor dette ikke er særlig strømkrevende. Bruk av bar flamme er absolutt forbudt, likedan bruk av elektriske ovner.

Ladning av hybridbiler med total batterikapasitet mindre enn 10 kWh er tillatt, men det forutsetter at det settes opp egen måler for den aktuelle garasjen og at ladestrømmen

begrenses til 10 A. Kostnadene ved egen måler dekkes av den enkelte borettshaver. Ladning av hybridbiler med total batterikapasitet over 10 kWh er ikke tillatt. Ladning av rene elektriske biler er heller ikke tillatt da belastningen på det elektriske opplegget i garasjene blir for stor.

HEKKER OG ANNEN BEPLANTNING

Beplantning av det areal som den enkelte borettshaver disponerer, skal være i henhold til naboloven.

INSTALLASJON AV VARMEPUMPER

Varmepumper kan kun installeres etter godkjenning fra styret.

MELDINGER FRA STYRET ELLER FRA USBL

Meldinger fra borettslagets styre eller fra Boligbyggelaget Usbl, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

GYLDIGHET

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående husordensregler.



INNKALLING 2026

Spoven Borettslag

Mandag 11.05.2026 kl. 17:30

Samlingssalen, Rustad Skole

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Spoven Borettslag

Møtet finner sted mandag 11.05.2026 kl. 17:30 - Samlingssalen, Rustad Skole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Spoven Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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

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

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

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Orientering om status på takprosjektet

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av vedlikeholdskomite

6.6 Valg av velferdskomite

6.7 Valg av lekeplasskomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at styrehonoraret indeksreguleres, ref. vedtak på tidligere generalforsamlinger. Det vil i inneværende år si at honoraret økes med 4 prosent fra 163.800 til 170.352.

5. Andre saker

5.1 Orientering om status på takprosjektet

Styret har engasjert Usbl prosjekt til å utarbeide tilbudsdokumenter for entreprise av takprosjektet.

Trolig vil kostnadsrammen på prosjektet ikke medføre behov for en egen generalforsamling, da dette er ansett som nødvendig vedlikehold.

Styret ser det som fornuftig å kalle inn til et beboer- orienteringsmøte så snart tilbudene er hentet inn og vurdert. Skulle økonomien i prosjektet tilsi at det er behov for vedtak på en generalforsamling, vil det kalles inn til dette og ikke kun et beboer-orienteringsmøte.

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Espen Johansen, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tomas Ho Kristensen, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Pål Nordseth, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kjetil Flateby, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Asbjørn Toft Hornemann, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Kathrine Hanssen, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Kikki S. Wennesland, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av vedlikeholdskomite

6.6 Valg av velferdskomite

6.7 Valg av lekeplasskomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 443 086**	**1 000 517**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	283 499	828 042
Tilbakeføring av avskrivning	32 159	22 212
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-150 706
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-273 282	-256 980
B. Årets endring disponible midler	**42 377**	**442 570**
C. Disponible midler	**1 485 463**	**1 443 086**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 511 029	1 691 853
Kortsiktig gjeld	-25 566	-248 767
C. Disponible midler	**1 485 463**	**1 443 086**

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

Resultatregnskap 2025 Spoven Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 233 700	3 096 121	3 477 511	3 483 801
Sum leieinntekt		**3 233 700**	**3 096 121**	**3 477 511**	**3 483 801**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**3 233 700**	**3 096 121**	**3 477 511**	**3 483 801**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	23 096	21 996	22 050	23 095
Styrehonorar	2	163 800	156 000	163 800	163 800
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	32 159	22 212	22 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		85 708	75 806	80 000	80 000
Kostnad eiendom/lokale	4	166 877	143 399	215 000	213 000
Kommunale avgifter/renovasjon		621 940	569 653	651 000	635 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	18 146	26 366	12 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	349	2 978	5 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	295 782	240 175	700 000	200 000
Revisjonshonorar		8 779	6 101	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		136 465	131 343	137 000	143 000
Andre honorar	8	495 910	21 358	2 000	15 000
TV/bredbånd		280 305	262 541	268 000	313 010
Kontingent og gaver		13 942	13 499	14 000	16 000
Forsikring		282 718	236 015	267 000	311 000
Andre kostnader	9	28 559	20 363	10 000	34 000
Sum kostnad		**2 654 535**	**1 949 807**	**2 574 850**	**2 169 905**
Driftsresultat		**579 165**	**1 146 314**	**902 661**	**1 313 896**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		67 053	69 078	45 000	70 000
Rentekostnad		362 719	387 350	373 199	341 371
Netto finansposter		**295 666**	**318 272**	**328 199**	**271 371**
Årsresultat		**283 499**	**828 042**	**574 462**	**1 042 525**
Overført til/fra annen egenkapital		283 499	828 042	0	0
SUM OVERFØRINGER		**283 499**	**828 042**	**0**	**0**

Balanse 2025 Spoven Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	601 444	601 444
Bygninger	3	2 820 027	2 820 027
Påkostninger	3	4 508 750	4 508 750
Andre fellesanlegg	3	89 521	99 468
Andre driftsmidler	3	138 237	160 449
Sum anleggsmidler		**8 157 978**	**8 190 138**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		6 683	6 474
Kundefordringer		0	1 097
Andre kortsiktige fordringer		604	6 087
Forskuddsbetalte kostnader		333 116	253 136
Innestående konsernkonto og bank		1 170 625	1 425 060
Sum omløpsmidler		**1 511 029**	**1 691 853**
SUM EIENDELER		**9 669 007**	**9 881 991**

Balanse 2025 Spoven Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		**3 900**	**3 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 399 596	2 116 097
Sum opptjent egenkapital		**2 399 596**	**2 116 097**
Sum egenkapital	**10**	**2 403 496**	**2 119 997**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	6 444 346	6 717 627
Borettsinnskudd		795 600	795 600
Sum langsiktig gjeld		**7 239 946**	**7 513 227**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 287	6 836
Leverandørgjeld		16 464	239 861
Påløpne renter		1 815	2 070
Sum kortsiktig gjeld		**25 566**	**248 767**
Sum gjeld		**7 265 512**	**7 761 994**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 669 007**	**9 881 991**
Pantstillelser	12	7 239 946	7 513 227

Sted:_____ Dato:_____

Espen Johansen Styreleder	Asbjørn Toft Hornemann Styremedlem	Kjetil Flateby Styremedlem
Tomas Ho Kristensen Styremedlem	Pål Nordseth Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 484 108	2 365 848
3618 Elbillading	110 828	86 355
3650 Innkrevde felleskostn. renter	360 655	383 190
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	278 109	260 728
Sum	**3 233 700**	**3 096 121**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	23 096	21 996
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	163 800	156 000
Sum	**186 896**	**177 996**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Nye garasjer	Tomter/Eiendom	Boligeiendomme (inkl.tomt)	Elbillading	Lekeapparater	Infrastruktur elbil anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 508 750	601 444	2 820 027	222 125	99 468	51 238
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 508 750	601 444	2 820 027	222 125	99 468	51 238
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	135 126	9 947	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 508 750	601 444	2 820 027	86 999	89 521	51 238
Årets avskrivninger :	0	0	0	22 212	9 947	0
Anskaffelsesår :	2011	1983	1960	2019	2024	2024
Antatt levetid i år :				10	10	

Borettslaget består av 39 andeler.
Eiendommer er oppført på gnr.: 163, bnr.: 82 i Oslo Kommune. Eiertomtens areal er 16 181 m2.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr.: 87609452.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	11 000	12 000
6360 Annet renhold	7 245	2 293
6362 Skadedyrutryddelse	26 584	28 592
6391 Snømåking/strøing/feiing	42 244	76 231
6392 Containerleie/tømming	28 148	24 284
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	51 656	0
Sum	**166 877**	**143 399**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	12 560	26 366
6450 Leie parkering	5 586	0
Sum	**18 146**	**26 366**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 434
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	349	0
6552 Driftsmateriell	0	1 544
Sum	**349**	**2 978**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	27 500
6603 Vedlikehold elektro	0	7 994
6613 Vedlikehold uteområder	160 855	154 087
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	38 406
6641 Malerarbeider	7 604	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	127 323	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	12 188
Sum	**295 782**	**240 175**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 125	11 358
6730 Teknisk honorar	485 785	0
6790 Andre fremmede tjenester	0	10 000
Sum	**495 910**	**21 358**

Konto 6730: Takprosjekt og energikartlegging.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	7 099	10 671
7719 Møter, div. styret	2 000	0
7720 Generalforsamling	0	3 470
7770 Betalingskostnader	1 254	999
7772 Omkostninger inkasso	42	0
7773 Omkostninger innkreving	2 426	5 224
7790 Andre kostnader	15 825	0
7795 Husleietap	-86	0
Sum	**28 559**	**20 363**

Konto 7790: Oslo Kommune Plan- og Bygningsetaten, søknad og attest. Oppmålingsarbeider.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 900	0	3 900
Sum innskutt egenkapital	**3 900**	**0**	**3 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 116 097	283 499	2 399 596
Sum opptjent egenkapital	**2 116 097**	**283 499**	**2 399 596**
Sum egenkapital	**2 119 997**	**283 499**	**2 403 496**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Drenering	Vedl. garasjer
Lånenummer:	**16366455543**	**12117995621**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2010
Rentesats:	5.14 %	5.14 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	9 178 000
Lånesaldo 01.01:	943 164	5 774 463
Avdrag i perioden:	31 412	241 869
Lånesaldo 31.12:	**911 752**	**5 532 593**
Saldo 5 år frem i tid:	719 913	4 065 446

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117995621	21	144 655	3 037 755
	4	143 047	572 188
	5	138 940	694 700
	9	136 440	1 227 960
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366455543	21	23 839	500 619
	4	23 574	94 296
	5	22 897	114 485
	9	22 485	202 365

Lån 1211.79.95621 i DnB Boligkreditt AS ble tatt opp 10.08.2010 ifm refinansiering av tidligere lån pga nye garasjer. Annuitetslån med flytende rente og løpetid 30 år.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	6 444 346
Innskuddskapital	795 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**7 239 946**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**8 019 742**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 795 600.

Resultat og balanse med noter for Spoven Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Spoven Borettslag

Styreleder	Espen Johansen (sign.)	12.04.2026
Styremedlem	Tomas Ho Kristensen (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Kjetil Flateby (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Pål Nordseth (sign.)	11.04.2026
Styremedlem	Asbjørn Toft Hornemann (sign.)	09.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Spoven Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Spoven Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 2WWC0-W70E2-BKX8U-L138M-WOLTI-LJ8PJ

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2WWC0-W70E2-BKX8U-L138M-WOLTI-U8PJ

Årsmelding 2025 - Spoven Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Espen Johansen
Styremedlem, Tomas Ho Kristensen
Styremedlem, Pål Nordseth
Styremedlem, Kjetil Flateby
Styremedlem, Asbjørn Toft Hornemann
Varamedlem, Kathrine Hanssen
Varamedlem, Kikki S. Wennesland

Styret i Spoven Borettslag består av ingen kvinner og 5 menn.

Virksomhetens art

Spoven 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. Spoven Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950285036

Spoven Borettslag består av 39 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Spoven Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 87609452. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

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

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne styreperioden 2025 avholdt 12 styremøter. Styret har i tillegg til ordinært styrearbeid bl.a. jobbet med følgende saker i året som gikk:

• Vurderte tiltak etter energikartleggingen.

• Engasjert Usbl prosjekt til å undersøke problem med svartsopp i takene og bistått disse i forbindelse med undersøkelser.

• Gjennomført møte med Plan og bygningsetaten vedrørende muligheter for endring av fasade/3 etg.

• Innhentet vurderinger fra flere entreprenører for vurdering av arbeid med tak.

• Startet arbeidet med å avdekke uforpliktende interesse blant beboere for en mulig 3 etg.

• Engasjert Integrert Byggrådgivning AS for bistand med vurdering av veien videre med takprosjektet.

• Gjennomført beboermøte hvor Usbl prosjekt framla sin rapport og beboere kunne stille spørsmål.

• Tegnet kontrakt med Lekeplassinspektøren AS for årlig kontroll av lekeplassene.

• Bestilt containere for innsamling av farlig avfall. • Organisert og gjennomført vår- og høstdugnad.

• Gjennomført årlig HMS- kontroll med kontrollpunkter.

• Arrangert juletretenning sammen med Velferdskomitéen med en hyggelig samling.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Spoven Borettslag mandag 12.05.2025 kl. 17:00 - Klubbhuset Rask.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kikki S. Wennesland

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: 25

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrehonoraret ble økt fra kr. 150.000 til kr. 156.000 for styreperioden 2023 - 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 163 800,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Informasjonssak - tak, energikartlegging, isolering, brannsikkerhet, solcellepanel, vinduer 3 etg.

Status tak, energikartlegging, isolering, brannsikkerhet, solcellepanel, bytte av vinduer og 3 etg.

Som informert i infoskriv har det i vår blitt avdekket utfordringer med takene i alle rekkene.

Styret har derfor måtte sette det videre arbeidet med vedlikehold av taket på vent. Det samme gjelder videre arbeid med energikartlegging, etterisolering, solcellepanel, brannsikkerhet, bytte av vinduer og undersøkelser om mulig 3 etg.
Fordi arbeid med tak (uansett valgt løsning), vil kunne påvirke fasade og vegger, vil også videre plan for utbedring/bytte av vinduer måtte vente.
Som tidligere nevnt vil vi måtte gjøre tiltak for bedre brannsikring og dette henger også sammen med arbeid på tak.

Styret har sammen med USBL startet et forprosjekt som skal se på alle sider og mulige løsninger for veien videre.
Her er det fortsatt en del arbeid som gjenstår og dette vil ikke være ferdig før sommeren.

Styret ser derfor for seg at det må bli en ekstra generalforsamling på høsten hvor det fremlegges rapporter og anbefalinger for det videre arbeidet.

Vedtak:
Sak tas til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Asbjørn Toft Hornemann for 2 år.

Valgt ble: Tomas Ho Kristensen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Kikki S. Wennesland for 1 år.

Valgt ble: Kathrine Hanssen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Rune Johannesen, Halvor Eugen Lie

6.4 Valg av vedlikeholdskomite

Vedtak:
Valgt ble: Kikki S. Wennesland, Terje B. Solberg, Andreas Duus, Åsmund R. Heramb, Halvor Eugen Lie

6.5 Valg av velferdskomite

Vedtak:
Valgt ble: Lina M. Jacobsen, Børre Bie-Larsen, Marianne Opheim Sampo, Sisse Line Krogh

6.6 Valg av lekeplasskomite

Vedtak:
Valgt ble: Marit Vala, Halvor Kolsrud

Bjørn Ole Strønen /S/
Møteleder

Kikki S. Wennesland /S/
Protokollvitne

Vedtekter

for Spoven borettslag org nr 950285036
tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.
Vedtatt på konstituerende generalforsamling, sist endret den 22. Mai 2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Spoven borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og til å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner etthundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen og garasjene skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen og garasjene.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt soilrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

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

(6) Borettslaget fastsetter retningslinjer for estetiske valg av materialer og farger som ivaretar et helhetlig utseende og som passer inn med bygningsmassen/arkitekturen. Generalforsamlingen fastsetter hovedfarger for bygningsmassen, etter minst ett beboermøte.

5-2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Borettslagets ansvar begrenser seg til bygningsmassen, og med det opprinnelige boareal med unntak av inngangsdører og vinduer. Med opprinnelig boareal (BOA) menes boareal etter Husbankens normer på byggetidspunktet; dette utgjøres av det innvendige bruksarealet i boenheten med unntak for bod og fellesarealer. Se vedlegg 1

(2) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hørerboligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap og elanlegg fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger, varmekabler, utstyr slik

som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av vindusruter, ytterdører til boligen, innvendige rør, sikringsskap og elanlegg fra og med første hovedsikring/inntakssikring, utstyr slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vask.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av rør fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade på innbo samt utstyr som nevnt i annet og tredje ledd påført ved innbrudd eller uvær. Vedlikeholdsplikten omfatter dessuten ut- og innvendig skade på boligen som følge av andelseiers inngrep i, eller utvidelse av, opprinnelig boareal. Det samme gjelder alle former for ulemper som kan henføres til samme årsak.

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Den enkelte andelshaver er ansvarlig for å innbetale 100% av egenandelen ved forsikringsskader knyttet til borettslagets felles forsikring.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter Lov om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven) av 17.des. 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder, sekretær, økonomiansvalig og vedlikeholdsansvarlig blant sine medlemmer.

(4) Det bør så langt det er mulig tilstrebes kjønnsbalanse i styret og underkomiteer, herunder vedlikeholdskomite og velferdskomite.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen godkjennes på neste styremøte.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer, tre medlemmer til valgkomite og to medlemmer til vedlikeholdskomite.
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Regler for utbygging

11-1 Utbygging av boareal
(1) Andelshavere som ønsker å bygge ut sin andelsleilighet står selv ansvarlig for alle direkte og indirekte kostnader som utbyggingen medfører, jf § 5 i vedtektene. Dette omfatter også direkte- og indirekte utgifter som påføres naboen som følge av utbyggingen.

(2) Utseendet på skillevegg, farger på takrenne og vannbrett, o.l. skal ikke avvike vesentlig fra øvrig fasade på huset.

(3) All utbygging skal søkes styret før andelshaver sender inn byggeanmeldelse. Det er ikke adgang til å starte arbeidet før styret har godkjent planene.

(4) Utbygging der utseende avviker fra standardløsninger, må godkjennes på generalforsamling.

(5) Borettshavere som flytter inn i leiligheter som ikke er bygd ut på stuesiden skal være oppmerksomme på at eventuelle skillevegger er naboens. Ved senere utbygging, skal halvparten av kostnadene for eksisterende skillevegger refunderes naboen. Kostnadene skal indeksreguleres. Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks for eneboliger av tre skal brukes til dette.

(6) På grunn av økte utgifter til forsikring, forretningsførsel, vann- og kloakkavgift og skatt vil de borettshavere som bygger ut, få et tillegg i innbetaling til felleskostnader.

(7) Eventuell uenighet mellom andelseiere om vedlikehold og refusjon ved utbygging skal fremmes for styret.

11-2 Innvendig ombygging
Endringer som berører bærende konstruksjoner, våtrom eller ildsteder, krever søknad til styret. Det er ikke adgang til å starte arbeidet før styret har godkjent planene.

11-3 Oppføring av boder
(1) Retningslinjer for oppføring av boder i forhagene og for skillevegger mellom leilighetene fås ved henvendelse til styret. Den enkelte andelshaver skal etter søknad ha styrets godkjennelse på tiltaket. Generalforsamlingen delegerer til styret å godkjenne

denne type utbygging. Det er ikke adgang til å starte arbeidet før styret har godkjent planene.

(2) Retningslinjene omfatter krav til størrelse, plassering og farge. Eksteriøret må sammenfalle arkitektonisk med hovedbygningene. Bodene må oppføres etter gjeldende byggeforskrifter.

12. Garasjer og el-bilanlegg

(1) Den enkelte andelseier disponerer garasje tilknyttet boligen. Andelseieren skal holde garasjen i forsvarlig stand og er ansvarlig for indre vedlikehold av denne. Garasjene må ikke brukes som verksted, bortsett fra små reparasjoner på egen bil eller motorsykkel, hvor dette ikke er særlig strømkrevende. Bruk av bar flamme er absolutt forbudt, likedan bruk av elektriske ovner.

(2) Borettslaget legger tilrette for lading av elektrisk kjøretøy i garasjene og sørger for vedlikehold av elbilanlegget. Den enkelte andelseier kan knytte seg til elbilanlegget mot et månedlig beløp fastsatt av styret. Ved lading av elbil og ladbar hybrid må det benyttes ladeboks godkjent av styret.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

(3) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

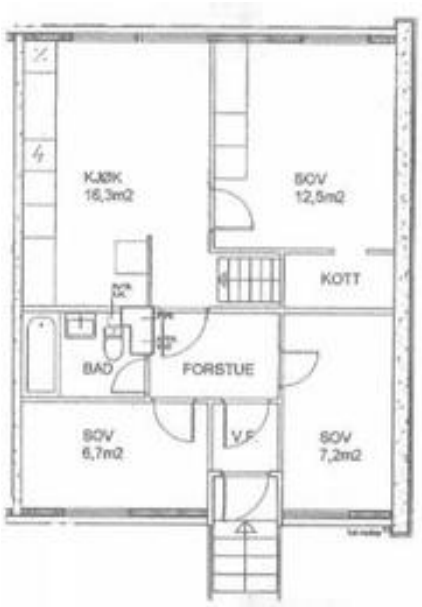
(4) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om burettslag (borettslagsloven) av 06.06.2003 nr 39.

Vedlegg 1 --- Original planløsing av leilighetene:



Første etasje



Boder og fellesareal

Underetasje

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til rekkehus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Paal Bergs vei 85+87	Gnr.163,bnr.82	79/1642

Byggherre

Spoven Borettslag
Paal Bergs vei 85+87

OSLO 6

OF/LO

Ansvarshavende

Ing.Rolf Westbye Erichsen
Bogerudslyngen 32

OSLO 6

Dato
31. desember 1980

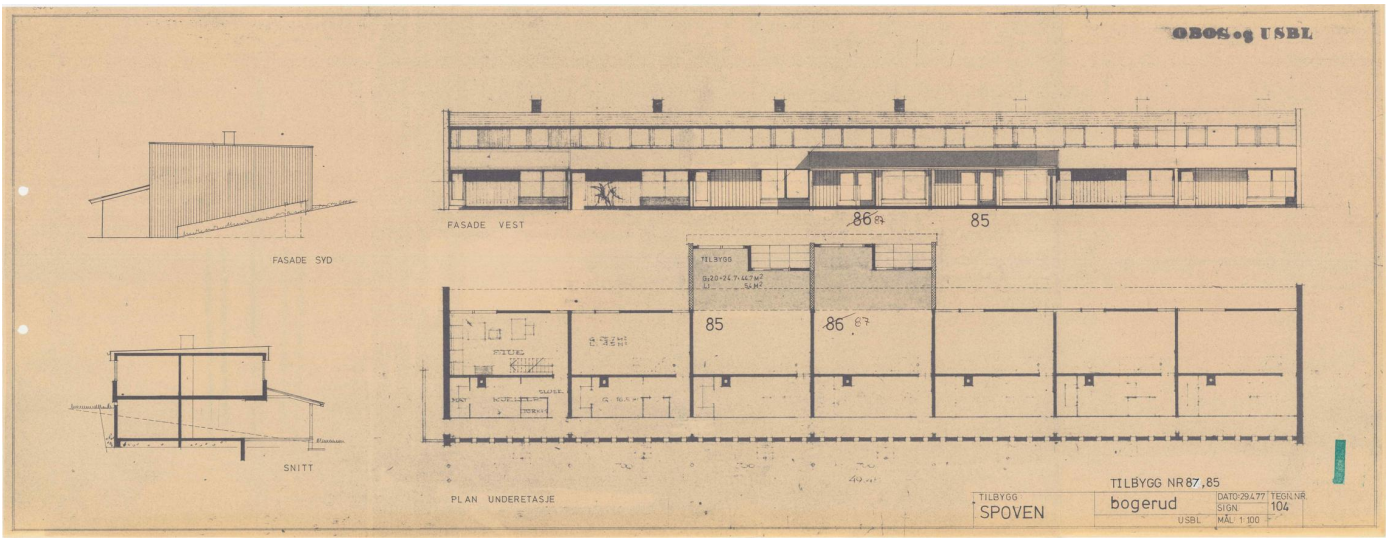
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Byggetilsinspektør
O. Fjellanger

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

SKI. C-16 ANDVORD.


OBOS-a USBL
FASADE SYD
FASADE VEST
86 87
85
TILBYGG
85
86 87
SNITT
PLAN UNDERETASJE
TILBYGG NR 87,85
TILBYGG
SPOVEN
bogerud
USBL
DATO 29477
SIGN
TEGN.NR
104
MÅL 1:100

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 • 41 72 00

KOPI

Oslo, den 2/7-1965.

OV/kl.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.163,bnr.82,Bogerudveien 99 til 111.

Journalnr.
61/2390

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
25/1-1965.

Bygningens art
Rekkehus (nr.18).

Byggherre
A/L Ungdommens Selvbyggerlag,Hammersborg torg 1,Oslo-1.

Byggemelder
A/S Ungdomsbygg, -"- -"- -"-

Ansvarshavende
Tømmermester Oscar Føyen,c/o A/S Ungdomsbygg,Hammersborg torg 1,Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

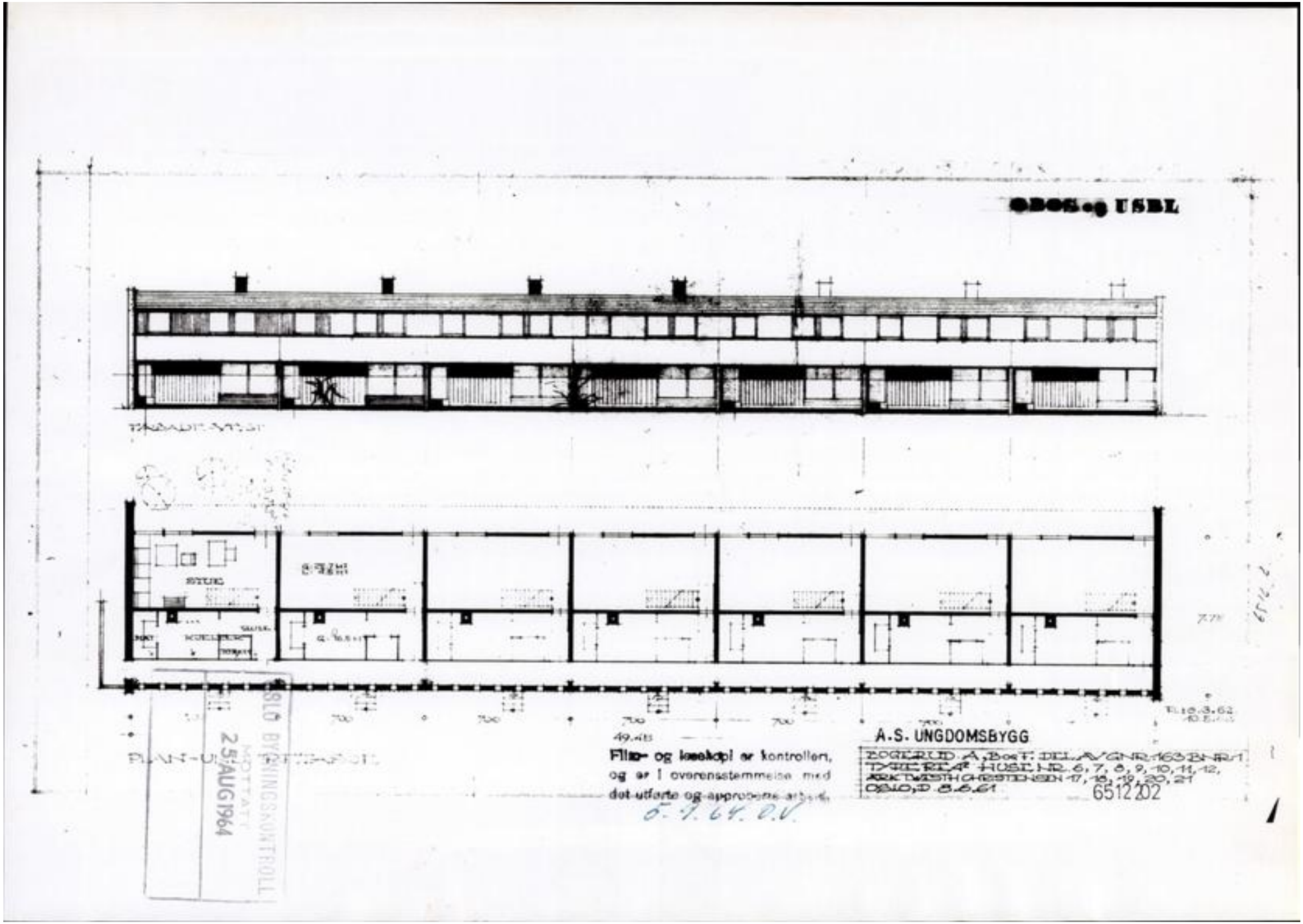
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

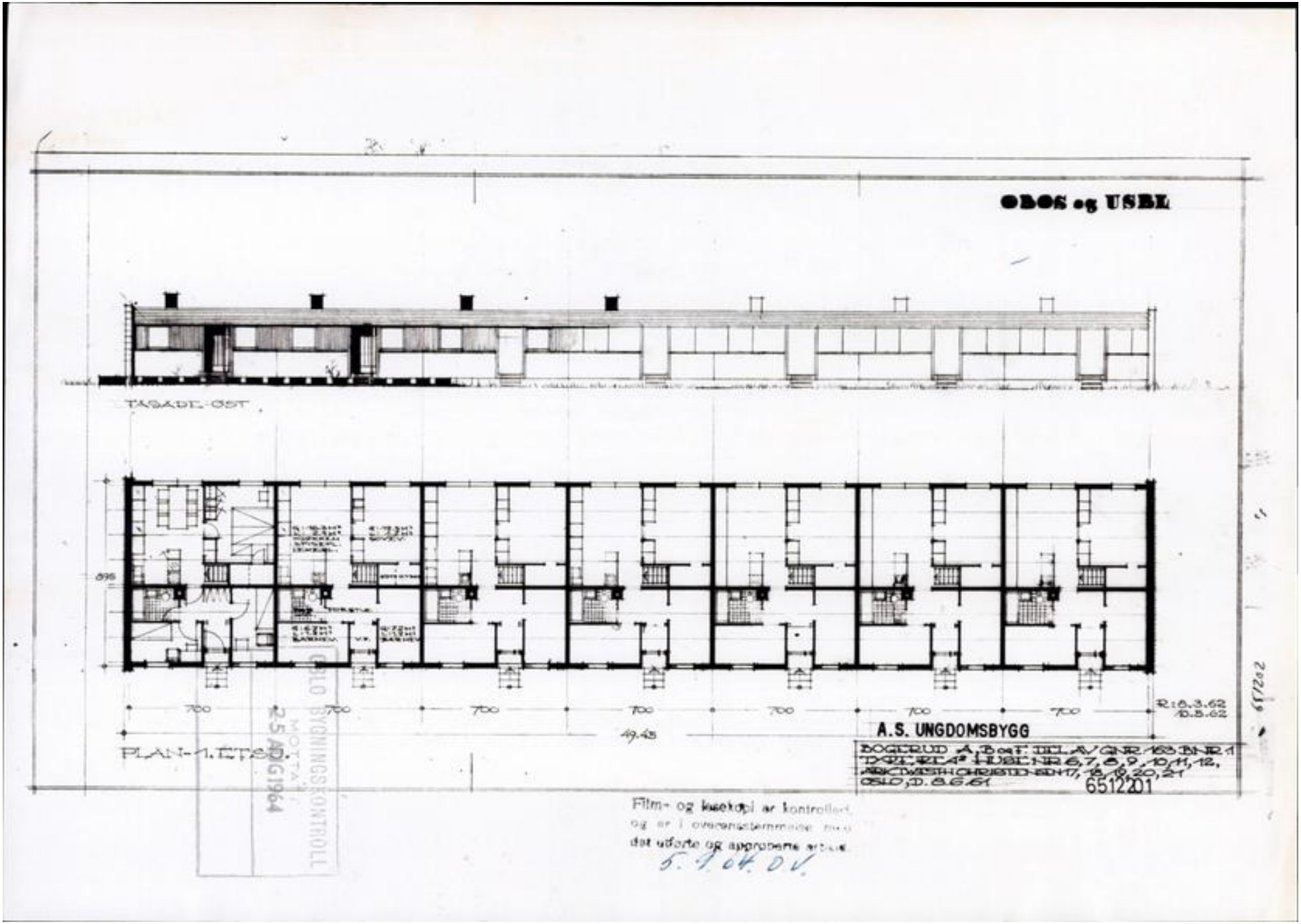
O. Verndal

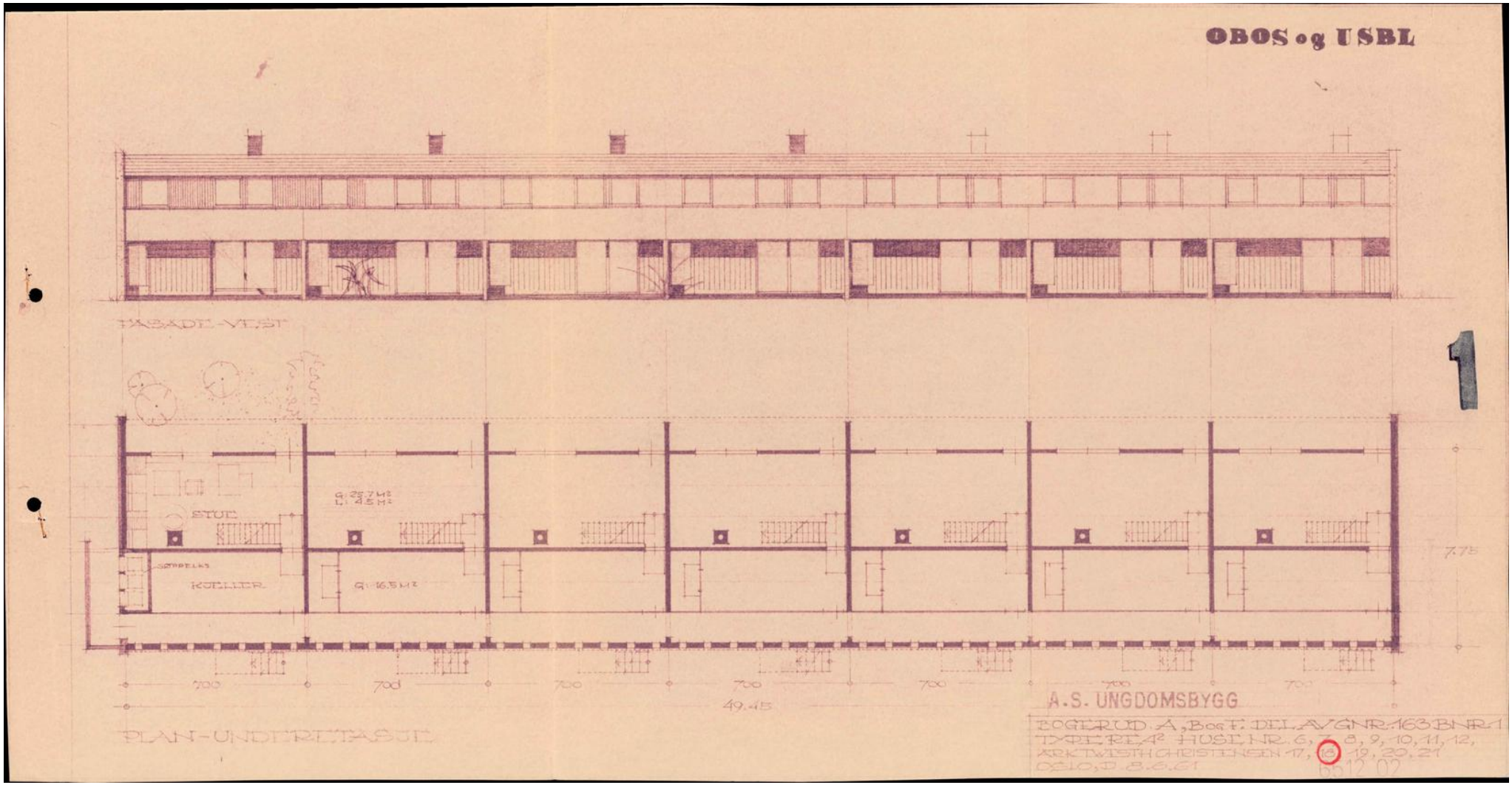
For Distriktsingeniør
O. Verndal.

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

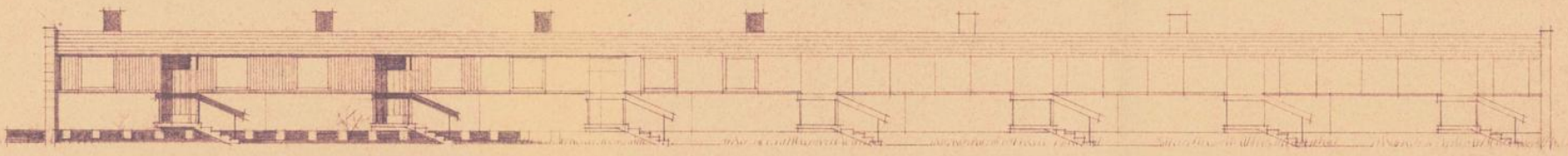
Skjema C-38. 2000. B. A. 4006/64. –


A.S. UNGDOMSBYGG
Fliso- og kloakkpl av kontrollen,
og er i overensstemmelse med
det utførte og godkjente arbeid.
25 AUG 1964
MOTTATT

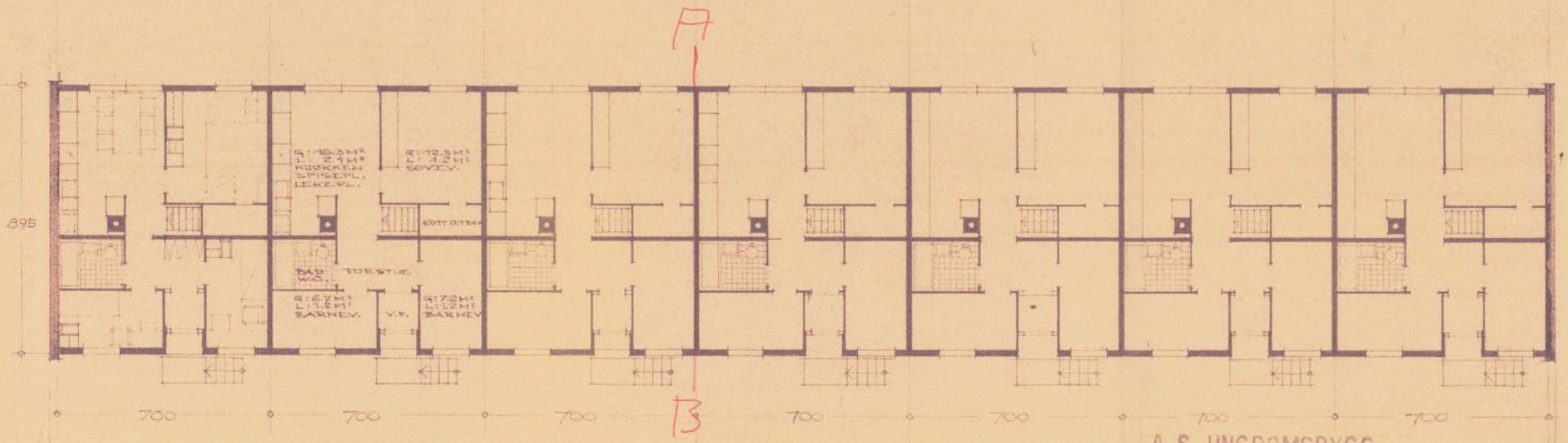

OBOS og USBL
FASADE-ØST
PLAN-1.ETG.
700
700
700
700
700
700
700
49.45
R:16.3.62
10.5.62
A.S. UNGDOMSBYGG
BOGERUD A,B og F DELAV GNR 163 BNR 1
DGF. REA² HUSE NR 6,7,8,9,10,11,12,
ARKTIVEIEN CHRISTIEN 17,18,19,20,21
OSLO, D. 8.6.61
6512201
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 AUG 1964
Film- og kopi er kontrollert
og er i overensstemmelse med
det utførte og godkjente arbeide
5.9.64 O.V.


OBOS og USBL
FASADE-VEST
STUE
KJELLER
A.S. UNGDOMSBYGG
PLAN-UNDERETASJE

OBOS og USBL



FASADE-ØST



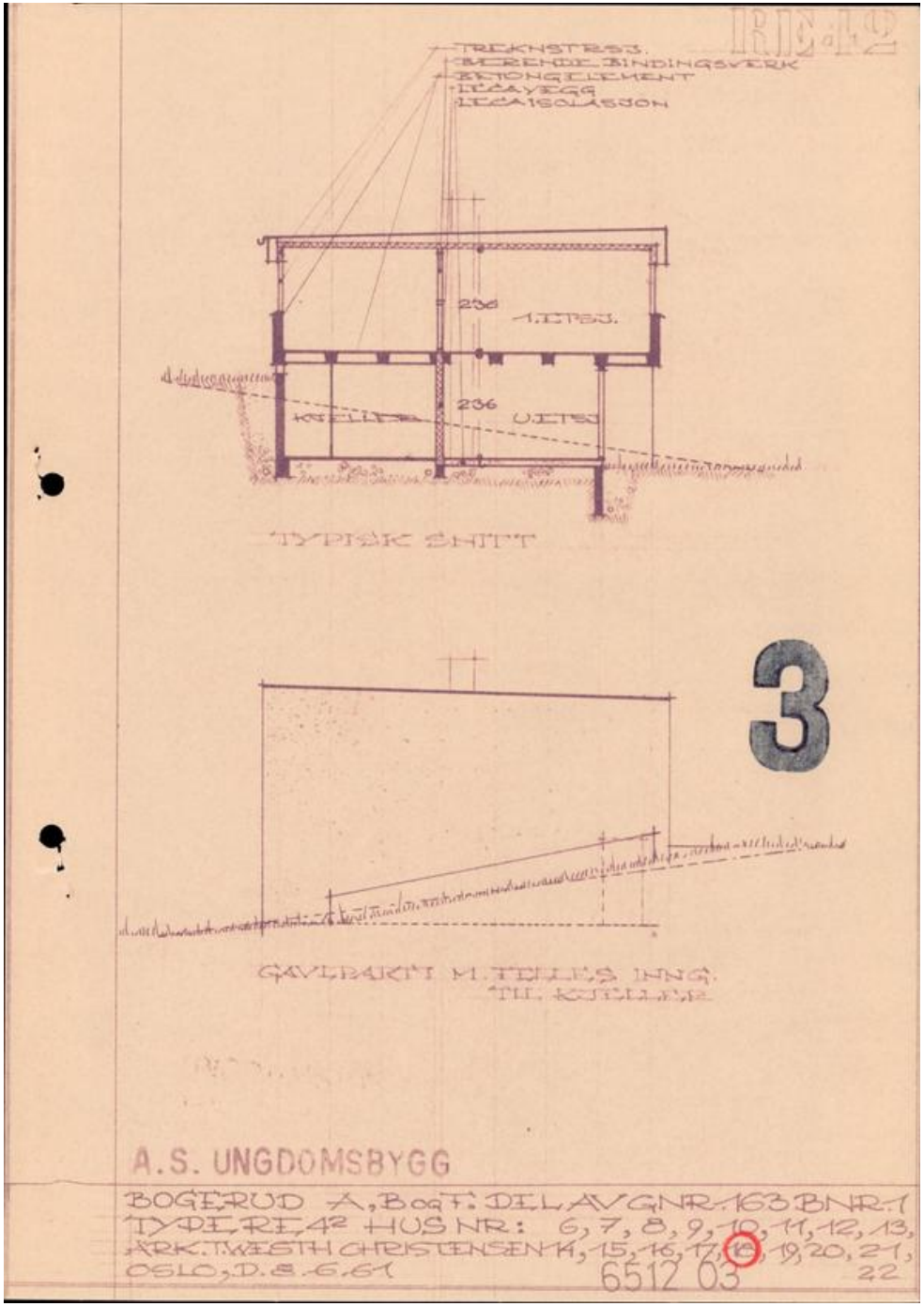
PLAN-1.TYPE.

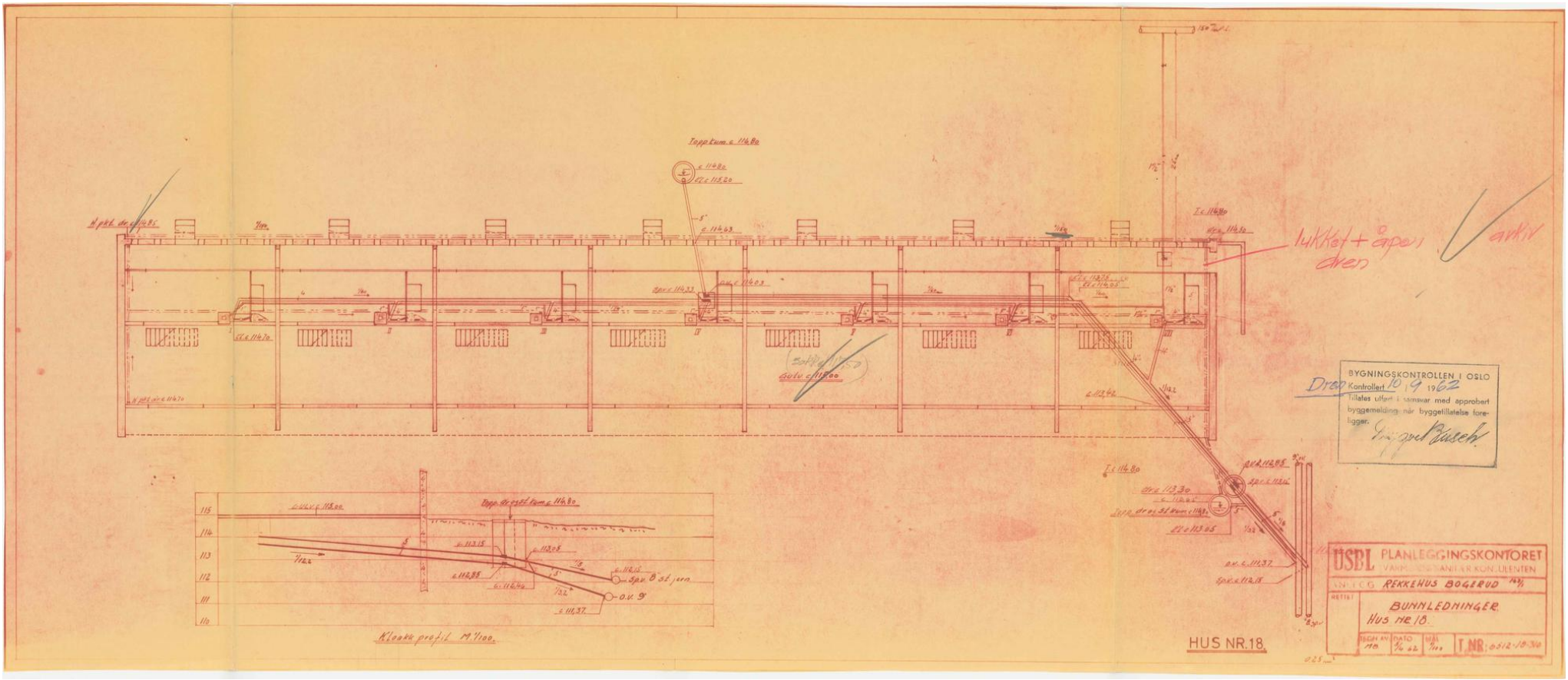
2

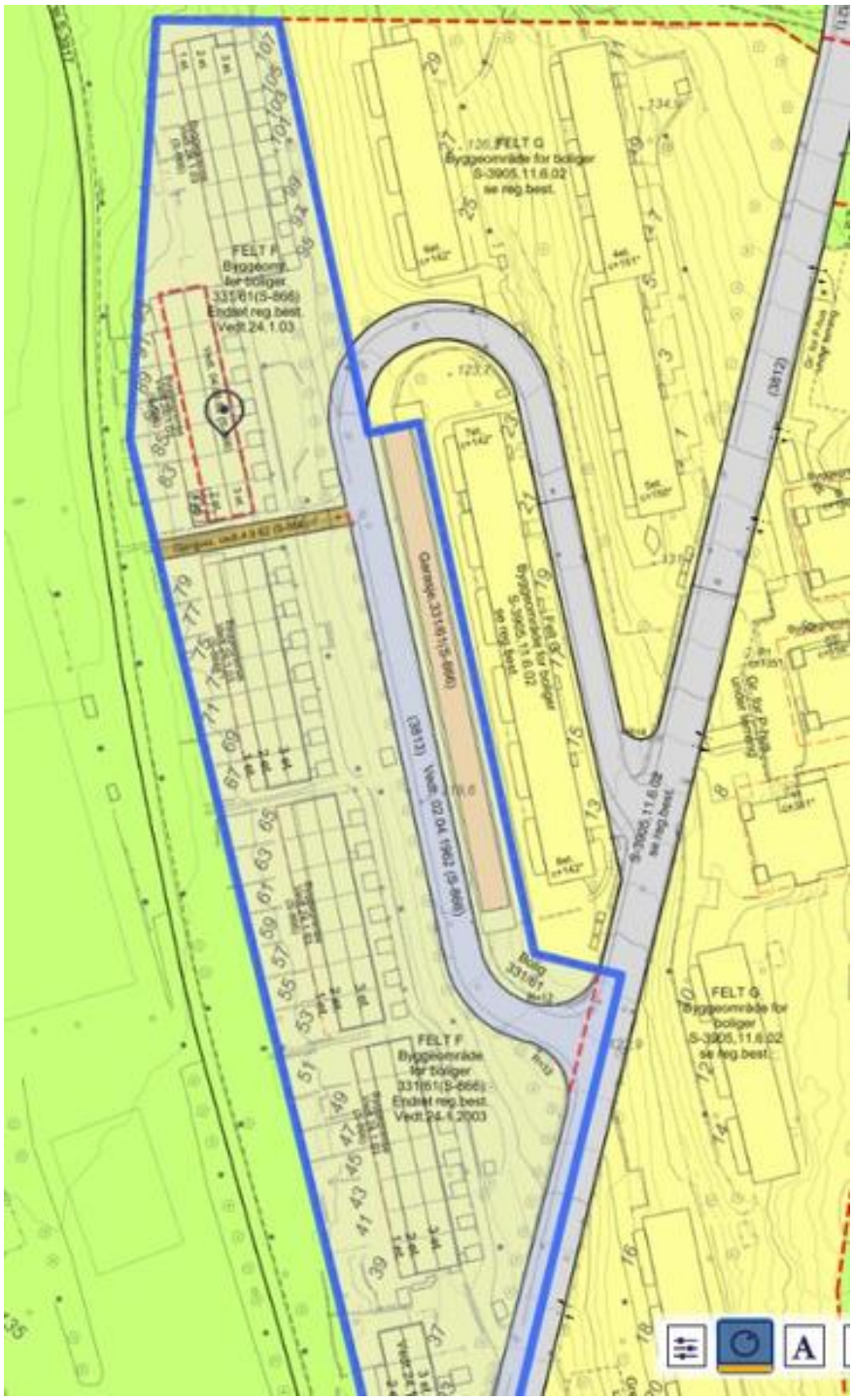
A.S. UNGDOMSBYGG

BOGERUD Å, Bnr F DEL AV GNR 163 BNR 1
TYPERIA 2 HUSENR 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,
ARCHWESTH CHRISTENSEN 17, 18, 19, 20, 21
OSLO, D. 8.6.61

6512 01


TREKNSTRSJ.
BRENDE BINDINGSVERK
BETONGELEMENT
LLAYEGG
LLCAISOLASJON
236
1.ETG.
236
U.ETG
TYPISK SNITT
3
GAVLPARTI M.TELLE'S INNG.
TIL KJELLER
A.S. UNGDOMSBYGG
BOGERUD A, Bog F: DIL AVGNR 163 BNR 1
TYPE RE 42 HUS NR: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,
ARK. T. WESTH CHRISTENSEN K, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21,
OSLO, D. 8.6.61
6512 03
22


Topp kum c 114,80
Spor c 114,33
Gatu c 113,00
Lukket + åpen
Kloakk profil M 1:100
HUS NR.18
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 10 9 1962
Tillates utført i samsvar med approbert byggemelding når byggetillatelse foreligger.
USBL PLANLEGGINGSKONTORET
REKKEHUS BOGERUD
BUNNLEDNINGER
HUS NR 18.
T.NR: 0312-19-30

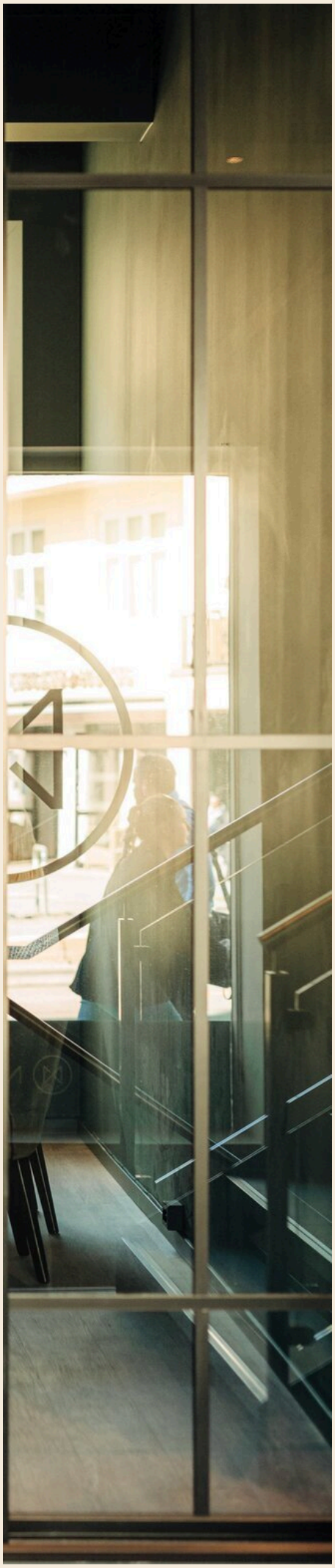

FELT F
Byggeområde for boliger
331/61(S-866)
Endret reg.best.
Vedt.24.1.03
FELT G
Byggeområde for boliger
S-3905.11.6.02
se reg.best.
FELT F
Byggeområde for boliger
331/61(S-866)
Endret reg.best.
Vedt.24.4.2003
FELT G
Byggeområde for boliger
S-3905.11.6.02
se reg.best.

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

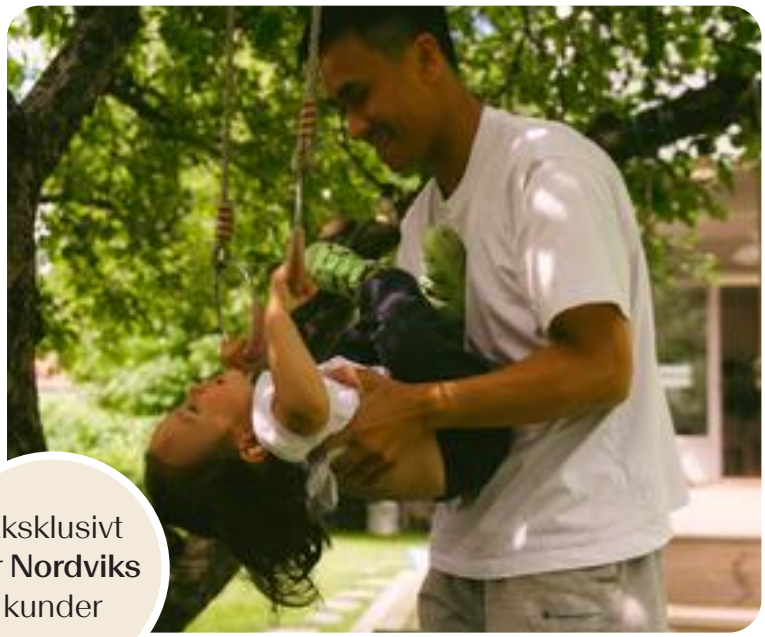


Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0150/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Paal Bergs vei 85 0692 OSLO
Matrikkel: Gnr 163, bnr 82 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Line Strifeldt Johansson

Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Nordvik Løren
l.johansson@nordvikbolig.no
930 95 015