NORDVIK

Byggveien 5

2 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Byggveien 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.09.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne og innbydende 3-roms | Overbygget balkong| Lekkert kjøkken (2025)| V.v., fyring, tv og internett inkl.| Sentralt

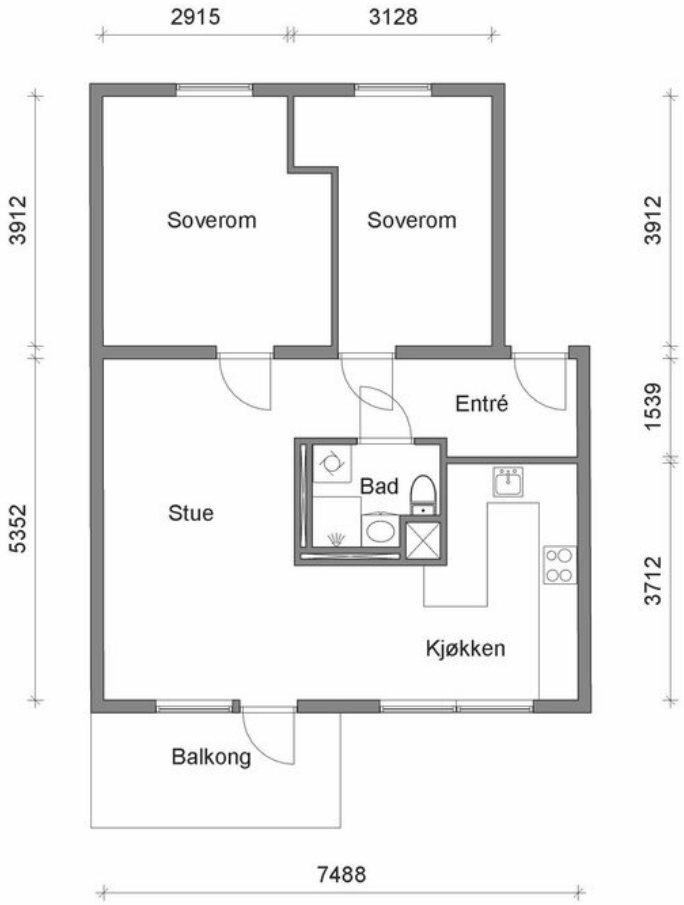
Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 572 496,-**
Fellesgjeld	**63 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 407,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Byggveien 5 | En svært innbydende 3-roms med attraktiv beliggenhet på Manglerud. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med rikelig naturlig lysinnslipp. Her får kjøper gleden av en overbygget balkong med flott utsyn, stue med gode møbleringsmuligheter, moderne og lekkert kjøkken fra 2025, lyst og flislagt bad, samt to romslige soverom.

Verdt å merke seg:
- Moderne og gjennomgående 3-roms
- Lekkert Epoq-kjøkken (2025)
- Overbygget balkong på ca. 6,6 m²
- Varmtvann, fyring, kabel-tv og internett inkl.
- Helsparklede vegger og nye gulv (2023)
- To romslige soverom
- God oppbevaringsplass i kjeller- og loftsbod
- Kun 12 min med T-bane til Oslo sentrum
- 2 minutters gange til Manglerud senter
- Barnevennlig
- Marka- og sentrumsnært

Byggveien 5
1. etasje

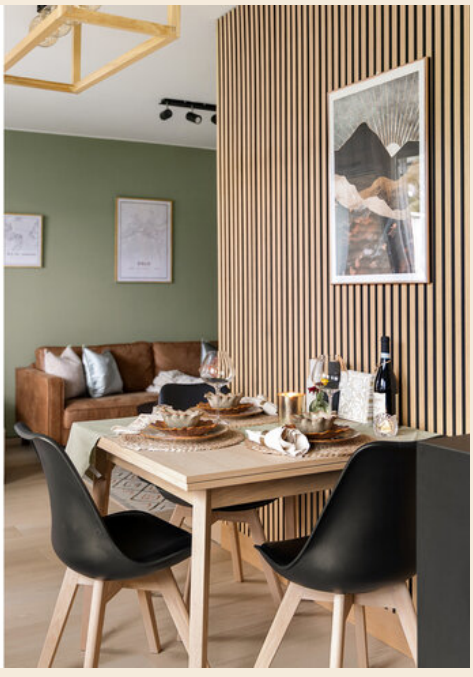


Haugane
Takst
AS




RIO DE JANEIRO
OSLO





























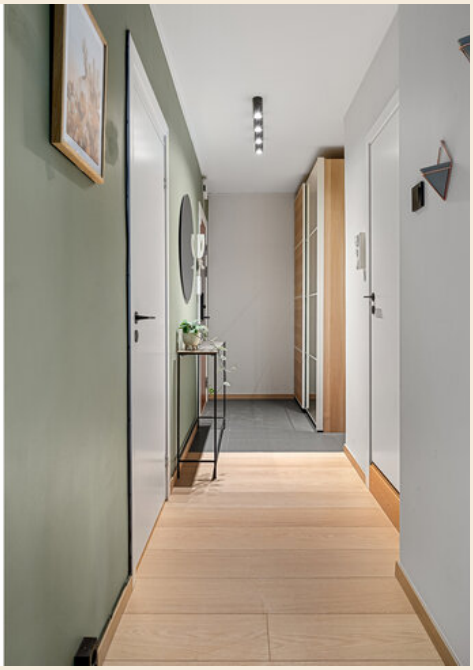

















MANGLERUD SENTER
10-21 (10-18)
Dagligvare 8-21 (9-19)
Velkommen




1 Bergkrystallen
3168


Oslo
Manglerud bad og aktivitetshus

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
18-0126/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Byggveien 5, 0680 OSLO
Gnr 149, bnr 479 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 34 i Storgården Borettslag, org.nr. 950385529

Selger
Ileen Den Ouden

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
63 010,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 563 010,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 572 506,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 582 006,- (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
1958

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, to soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Balkongen er ca. 6,6 m².
Leiligheten disponerer en kjeller- og loftsbod målt til ca.:
Kjeller: 6 kvm.
Loft: ca. 3,8 kvm. Gulvarealet er målt til ca. 9 kvm.
Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Innhold
Boligen ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, bad, to soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til balkong på ca. 7 kvm.
Leiligheten disponerer en kjeller- og loftsbod målt til ca.:
Kjeller: 6 kvm.
Loft: ca. 3,8 kvm. Gulvarealet er målt til ca. 9 kvm.

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
Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører:
- Balkong- og ytterdør er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.
- Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme):
- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Parkering
Parkeringsplass følger ikke leilighet.

Hver leilighet har tillatelse til en parkeringsplass, dette gjelder på parkeringsplassen ovenfor blokken. Her er det førstemann til mølla prinsippet som gjelder.

Borettslaget har 16 ladeplasser for elbil. Det er maks parkeringstid 16 timer og urskive må benyttes.

Borettslaget har garasjeplasser til utleie. Plasser tildeles av styret etter venteliste.
Garasje/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Borettslaget har 79 garasjer etter venteliste.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Pusset opp i 2005 er det eneste jeg vet om.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- MONTERA ELEKTRO & VVS AS Tilpasning og forberedelser oppstart - frakopling/demontering m.m. Tilkobling av koketopp og/eller stekeovn. Komfyrvakt. Inkl montering og programmering Montering av nye skkontakter. Levering og montering av koblinger for kurser/avgrening/ Iførsler. Opplegg og montasje av 3st nye kurser og Iførsel inkl. JF automater. Montering av 2st nye JF automater 10-25 A.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- 17.09.2024 av Omexom Elsikkerhet AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei.
- Ikke tilgjengelig eller mulighet for det.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Omexom Elsikkerhet AS Forlenging av vann og avløpsrør til oppvaskmaskin - Inntil 2 lm 650,00 1,00 650,00 Tilkobling av nytt kjøkken med oppvaskmaskin uten bereder. Tilknyttet eksisterende opplegg for oppvaskmaskin i benk. Oppvaskmaskinen plasseres i nærheten slik at slanger ikke må skjøtes. 3.590,00 1,00 3.590,00 Timepriset arbeid 916,00 3,00 2.748,00 Servicebil pr oppdrag / dag for oppdrag som ikke prises. Gjelder ikke tilleggstimer. 646,00 1,00 646,00 Levering og montering av dobbel Water-Guard (Aquastop) 4.840,00 1,00 4.840,00 Montering av nytt opplegg for oppvaskmaskin/vaskemaskin 1.440,00 1,00 1.440,00 Levering og montering av stoppekran. Eksisterende ventiler må være tilpasset nytt blandebatteri. Prisen forutsetter at sentrale stoppekraner er lokalisert før rørlegger kommer 850,00 2,00 1.700,00 Frakobling/kvalitetssikring m/ oppvaskmaskin, Omlegging av rør er ikke inkludert 2.710,00 1,00 2.710,00 1/2VX3/4V L-1500MM TRYKKSLANGE. OMSPUNNET TP SPX/SILIKON 223,00 1,00 223,00 3/4" MESS ANSATSNIPPEL. ISIFLO GJENGEFITTINGS 40,50 1,00 40,50 25/20 SADEL. FOR VARERØR WITAPEX 12,50 4,00 50,00 19R X 22R 150 CM AVLØPSSLANGE. FLEXI 176,00 1,00 176,00 SLANGEKLEMME ABA ORIG.. 12 MM STANDARD W1 32-44 MM 23,00 3,00 69,00 15 X 1/2" FPL-PEX KOBLINGSSETT. TA-53644-315 129,00 4,00 516,00 1/2X1/2" FPL KROPP F/TIPPUNION. 53338-515 78,00 4,00 312,00 15MM X 1/2" FPL UNION. 53302-515 104,50 2,00 209,00 1/2" X 3/8" MESS OVERGANGS. ANSATSNIPPEL 42,50 2,00 85,00 1/2" MESS ANSATSNIPPEL 31,00 1,00 31,00 50 MM X 88' PP-HT BEND. HVIT WAFIX.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei.
- Det var gjennomgang mellom gangen og kjøkken som ble tett i 2023.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei. Jeg vet ikke.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Toalettets spylemekanisme ble skiftet ut i 2024 etter at den sluttet å fungere normalt. Arbeidet ble utført av rørlegger som en del av vanlig vedlikehold.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

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:

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade forblindet med teglstein
- Saltak tekket med takstein

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m².

Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer.
- Varmekabler på badet.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 407,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostandene inkluderer: Varmtvann, fyring, kabel-tv og internett, våtromsrehabilitering, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, nedbetaling av felles lån, vaktmestertjenester, vedlikehold av fellesarealer, drift og vedlikehold og andre driftskostnader m.m.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Våtromsrehabil.: 1 130 kr.
Felleskostnader: 4 277 kr.

Enkelte leiligheter i borettslaget er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Det er planlagt utbedring/utskifting av vinduer og balkongdør til 2031 som kan medføre økning i fellesgjelden og felleskostnadene
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 171 369,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 685 475,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Alle leiligheter har fiber og en pakke fra Telenor med TV og internett. Hver beboer får en grunnpakke og poeng som kan brukes for velge mellom tv-kanaler, strømmetjenester og internetthastighet. Prisen for dette er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Storgården Borettslag består av 551 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 385 529, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:
Enebakkveien 160-182
Havreveien 1-3 og 9-11
Havreveien 2-40
Raukveien 1-5 og 6-10
Byggveien 1-3-5-7

Første innflytting skjedde i 1958. Borettslaget ble stiftet 26.01.1962. Tomten ble kjøpt i 1986 og er på 77 000 m² med gårds- og bruksnummer:
Gårdsnummer 149
Bruksnummer 479, 521 og 522

Storgården Borettslag har 2 ansatte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

I 2025 er det tatt opp kr. 2 millioner i lån for vedlikehold av heiser.

Det er planlagt utbedring/utskifting av vinduer og balkongdør til 2031. Dette kan medføre økning i fellesgjelden og felleskostnadene.

Fra årsmøte 2026 vedrørende vinduer og balkongdør:
Styret gjorde en vurdering av tilstand og fremtidig vedlikehold for noen år siden og det ble opprettet en vedlikeholdsplan som inkluderer utskiftning av vinduer og balkongdører. Dette er planlagt til 2031, etter at våtromsrehabiliteringen er nedbetalt.

Utdrag av styrets årsrapport for 2025:
- Siden forrige årsmøte har vi påbegynt vedlikehold i lavblokkene. Fremover er det planlagt å skifte ut lekestativ i Havredalen og utføre videre nødvendig vedlikehold innvendig og utvendig.

Spørsmål og svar fra styret:
Er det planlagt noen store prosjekter i fremtiden?
- Borettslaget har en langsiktig vedlikeholdsplan men det er ikke konkrete planer om tidspunkt og kostnader per nå (juni 2026). På denne planen har vi bl.a. skifte av radiatorventiler/radiatorer, vedlikehold av ytre flater, ettersyn av balkonger, nedgravd avfallsanlegg, utskiftning av vinduer og balkongdører, nytt ringeanlegg/porttelefoner.

Er det planlagt økning i fellesgjeld/fellesutgifter?
-Det er ingen konkrete planer for økning i fellesgjeld. Det blir løpende vurdert når vedlikehold utføres i fremtiden. Fellesutgiftene justeres hver januar for å ta høyde for prisøkninger.

Er det utført noen større vedlikeholdsprosjekt de siste årene?
- 2024: Utskiftning av all fellesbelysning til LED-lamper med sensor
- 2025: Innvendig oppussing av trappeoppgang i alle lavblokker

Er det noen kjente tilfeller av skjeggkre/skadedyr?
- Nei. Borettslaget har forsikring mot skadedyr og de få tilfellene som har blitt oppdaget blir håndtert av skadedyrbekjempere før det blir et problem.

Hvordan er det med parkering og garasje.
- Hver leilighet disponerer 1 parkeringstillatelse. Borettslaget har 79 garasjer etter venteliste (for øyeblikket ca 6 års ventetid). Garasje koster 400 kr/måned.

Hvordan er det med lading av elbil?
- Borettslaget har 16 ladeplasser for elbil. Det er maks parkeringstid 16 timer og urskive må benyttes.

TV og Internett?
- Alle leiligheter har fiber og vi har en pakke fra Telenor med TV og internett. Hver beboer får en grunnpakke og poeng som kan brukes for velge mellom tv-kanaler, strømmetjenester og internetthastighet. Prisen for dette er inkludert i felleskostnadene.

For mer informasjon, se innkalling til årsmøte 2026 og protokoll til årsmøte 2026, samt borettslagets hjemmeside: https://vibbo.no/storgarden/om

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslagets og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Utlysning av forkjøpsrett skjer parallelt med salget, og blir avklart etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 63 000,-pr. 03.09.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207722022
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo 12 231 535,00
Innfrielsesdato: 30.08.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208201999
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo 21 645 603,00
Innfrielsesdato: 30.11.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208435361
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo 283 437,00
Innfrielsesdato: 30.11.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

I 2025 er det tatt opp kr. 2 millioner i lån for vedlikehold av heiser. Det er ingen konkrete planer for økning i fellesgjeld. Det blir løpende vurdert når vedlikehold utføres i fremtiden. Fellesutgiftene justeres hver januar for å ta høyde for prisøkninger. Det er planlagt utbedring/utskifting av vinduer og balkongdør til 2031 som kan medføre økning i fellesgjelden og felleskostnadene. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 712,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste et overskudd på kroner 7 934 441. I inneværende år (2026) er det budsjettert med et overskudd på kroner 6 820 772.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Innmelding i Obos koster 500,-, og faktureres kjøper direkte. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Dyrehold
Husdyr er tillatt etter søknad. Vennligst merk at det er båndtvang på borettslagets eiendom hele året.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3748790

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 42 742 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 godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Med beliggenhet på Manglerud, bor du i et ettertraktet og populært område, med alt av fasiliteter i kort avstand til hjemmet. Et stort utvalg av restauranter og kaféer finnes noen få minutter utenfor utgangsdøren, og det samme er rekreasjonsmulighetene.

De daglige gjøremålene er ikke noe hinder i hverdagen. Til Kiwi på Ryen tar det deg ca. 3 minutter å spasere til. Videre holder også Coop Extra (2 min gange) og Rema 1000 til i nabobyggene. På Manglerud senter holder også Meny til, dersom man skulle ønske et større utvalg. Senteret har også et bredt utvalg av butikker og forretninger av ulike slag, dersom det skulle friste med en shoppingrunde.

Treningsglad? Det er flere rekreasjons- og treningsmuligheter i området. Av innendørstrening er det kort vei til både SATS Ryen, med sine varierende gruppetimer og sitt store utvalg av egentreningsmuligheter. Foretrekker man å benytte seg av naturen som rekreasjonsarena, er det flere gode alternativer. Østensjøvannet ligger bare noen få minutter unna. Rundløypen rundt vannet passer perfekt til en ettermiddagstur, dersom det skulle friste. Det er i tillegg milevis med turstier og skiløyper i Østmarka. Østmarksetra og Rustadsaga kan trekkes frem som gode anbefalinger for sluttdestinasjon.

Nærområdet er godt dekket av kollektivmuligheter. T-banelinjene 1 (Bergkrystallen- Frognerseteren) og 4 (Bergkrystallen- Vestli) trafikkerer holdeplassene Manglerud og Ryen ca. hvert 7. minutt. I tillegg kan man benytte seg av busslinje 70 (Skullerud- Nationaltheatret) fra Sandstuveien eller Ryensvingen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.01.1964.

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

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

Det foreligger godkjente/byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er satt opp en vegg og fjernet en halvvegg ved kjøkkenet.

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. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i rød og gul støysone fra vei.

Fysisk risiko: Overvann. Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.

Pågående byggesak på eiendommen:
Det er gitt tillatelse til tiltak om innglassing av balkonger i Byggveien 1 med flere i 2022.
For mer informasjon, se Oslo kommunes planinnsyn og saksinnsyn:
Byggveien 1 med flere - innglassing av balkonger
Saksnummer 2025/18490 - Byggesak
Mottatt sak 24.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202211130
Status Kun konvertert

Pågående plansak i nærområdet:
Det er en pågående detaljregulering i Ryensvingen 2, 4, 6 og 8 som gjelder: Ønske om et mer tidsriktig og gjennomførbart boligprosjekt med flere leiligheter gjennom øking av byggehøyder.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Detaljregulering , Ryensvingen 2, 4, 6 og 8
Saksnummer 2025/06894 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201407234
Status Under behandling

Pågående byggesaker i nærområdet:
Det er gitt rammetillatelse til oppføring av boligbygg med utomhusarealer i Våronnveien 17. Dette blir en boligblokk på mellom 4 og 5 etasjer.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Våronnveien 17 - oppføring av boligbygg med utomhusarealer
Saksnummer 2025/12370 - Byggesak
Mottatt sak 15.10.2025
Status Under behandling

Det er pågående byggesaker på Vårveien 89 - spørveiens driftbase Ryen.
For mer informasjon, se Oslo kommunes planinnsyn og saksinnsyn:
Vårveien 89 - etablering av batterirom i kjeller - Sporveiens driftsbase Ryen
Saksnummer 2025/14041 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202553106
Status Under behandling

Vårveien 89 - bruksendring og etablering av teknisk rom - Sporveien driftsbase
Saksnummer 2025/13791 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202551586
Status Under behandling

Vårveien 89 - utskifting av vareheis
Saksnummer 2025/21413 - Byggesak
Mottatt sak 10.11.2025
Status Under behandling

Det er pågående byggesaker i Ryensvingen 2.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Ryensvingen 2 - riving og gjenoppføring av ventilasjonsrom og deler av tak etter brann
Saksnummer 2025/07390 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556340
Status Under behandling

Ryensvingen 2 - gjenoppføring av innvendige overflater
Saksnummer 2025/04089 - Byggesak
Mottatt sak 29.08.2025
Status Under behandling

Ryensvingen 2 - riving av innvendige overflater etter brann
Saksnummer 2025/12743 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025
Status Under behandling

Det er gitt igangsettingstillatelse for bruksendring i Ryensvingen 8.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Ryensvingen 8 - bruksendring
Saksnummer 2026/03248 - Byggesak
Mottatt sak 20.03.2026
Status Under behandling

Det er gjenstående arbeid etter riving av deler av bygg og påbygg på eksisterende bygg, bruksendring i Ryensvingen 9.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:

Ryensvingen 9 - riving av deler av bygg og påbygg på eksisterende bygg, bruksendring
Saksnummer 2025/08727 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202302661
Status Under behandling

Det er gitt midlertidig brukstillatelse etter innvendig ommbygging av 1. og 2. etasje i Ryensvingen 11 B, men det gjenstår enda noe arbeid.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Ryensvingen 11 B - innvendig ombygging av 1. og 2. etasje
Saksnummer 2026/00987 - Byggesak
Mottatt sak 27.01.2026
Status Under behandling

Det er gitt tillatelse til boring av ni energibrønner i Ryensvingen 15.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Ryensvingen 15 - boring av ni energibrønner
Saksnummer 2025/08695 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202305040
Status Under behandling

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/149/479:
10.12.1958 - Dokumentnr: 1475 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Korrekt tinglysingsdato er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 06.02.1958

01.10.1959 - Dokumentnr: 11781 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

03.06.1966 - Dokumentnr: 924325 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 160 bnr 837

16.07.1986 - Dokumentnr: 43033 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1957 - Dokumentnr: 6033 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:149 Bnr:375

16.06.1966 - Dokumentnr: 924268 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 160 BNR 837

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger.

Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 630,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 134 205,- 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 18. september 2026

Ansvarlig megler
Rakel Schei, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Megler 2
Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

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).

Byggveien 5

Nabolaget Vestre Manglerud/Søndre Ryen - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ryenberget skole (1-10 kl.)	178 elever, 17 klasser	9 min / 0.7 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	532 elever, 29 klasser	12 min / 0.9 km
Manglerud skole (1-10 kl.)	1060 elever, 44 klasser	14 min / 1.1 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	825 elever, 34 klasser	20 min / 1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	593 elever, 36 klasser	4 min / 2.3 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	4 min / 2 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	7 min / 3.8 km

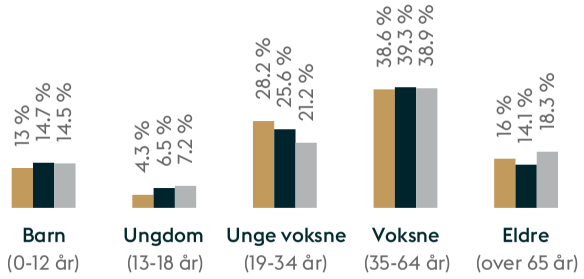
Offentlig transport

Ryensvingen	Linje NC2, 70, 70N	2 min / 0.1 km
Ryen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min / 0.3 km
Bryn stasjon	Linje L1	4 min / 2.7 km
Holtet	Linje 13, 19	6 min / 2.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min / 4.5 km

Barnehager

Storgården barnehage (1-5 år)	130 barn	2 min / 0.2 km
Gårdstunet barnehage (1-5 år)	50 barn	8 min / 0.5 km
Svartdalsparken Kanvas-barneha...	70 barn	9 min / 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Manglerud/Søndre R	2.371	1 315
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Høyenhallen/Fokushallen	10 min
Høyenhall skole	11 min
SATS Ryen	3 min
EVO Ryen	4 min

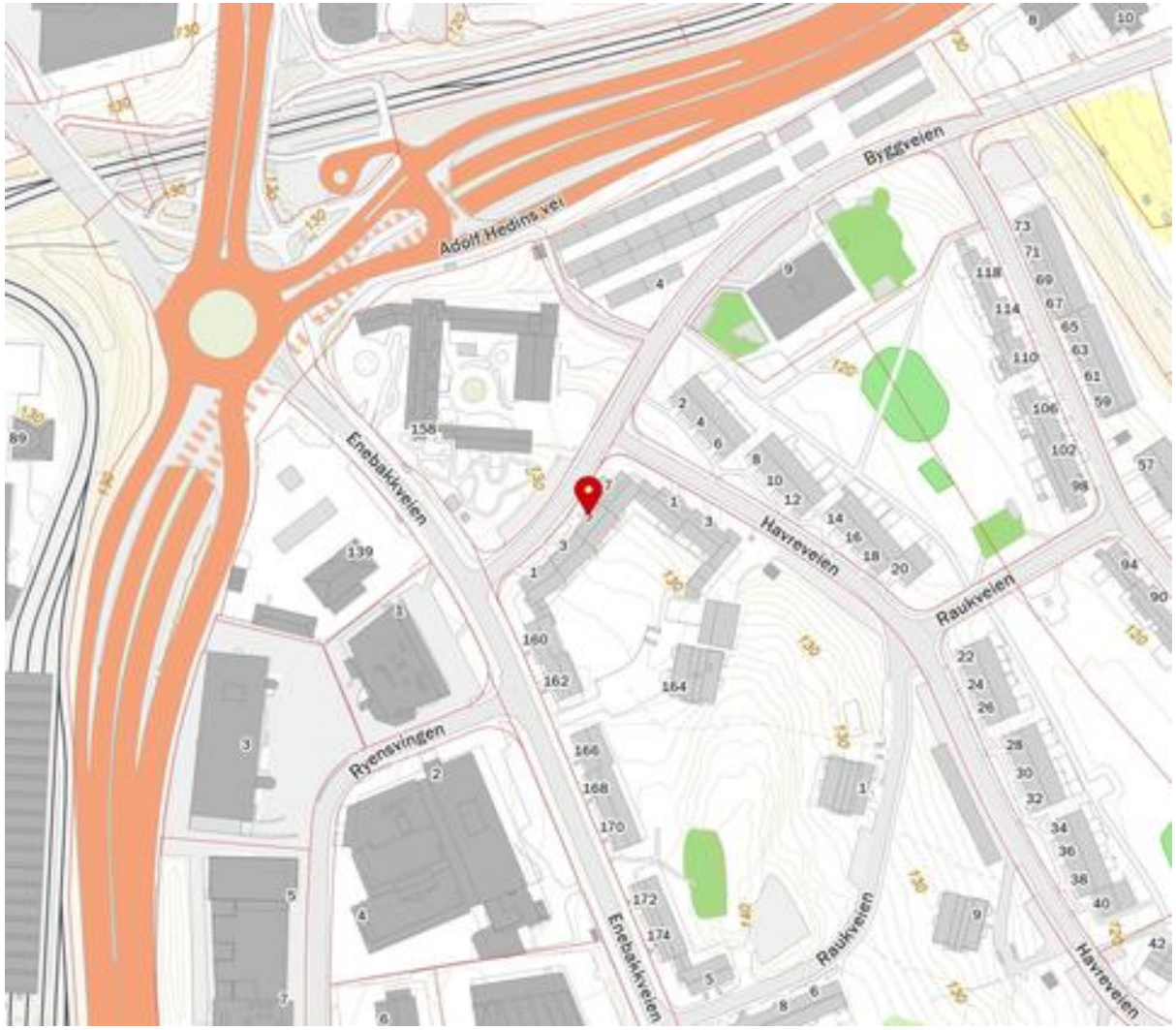
«Det er rolig, og hyggelige omgivelser, med alt nødvendig i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

Byggveien 5 , 0680 OSLO

OSLO kommune

gnr. 149, bnr. 479

Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1388 **Referansenummer:** PS2056

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

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

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade forblindet med teglstein
- Saltak tekket med takstein

Leiligheten fremstår generelt med normal standard og bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er ikke registrert forhold med TG3, men det er registrert flere TG2-avvik, hvor hovedtyngden er knyttet til alder på bygningsdeler og våtrommets utførelse og gjenværende levetid.

Vinduer og balkong-/ytterdør er av eldre dato. Isolerglassvinduene er fra 1986 og har passert forventede alderskriterier, slik at fremtidig funksjon er usikker og gradvis vedlikehold eller utskifting må påregnes. Dørene har tilsvarende aldersrelatert risiko for redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon.

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2005. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet. Det er videre registrert avvik ved fallforholdene på gulvet, utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved dør/rørgjennomføring samt membran som på grunn av alder og manglende dokumentasjon har usikker fremtidig funksjon. Det er heller ikke påvist tilfredsstillende løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Badet har naturlig avtrekk, som kan gi varierende og periodevis begrenset ventilasjon. Hulltaking i tilliggende konstruksjoner lot seg ikke gjennomføre, men det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier på tilgjengelige tilstøtende overflater.

Kjøkkenet er av nyere dato og fremstår i hovedsak i normal tilstand. Det er imidlertid kun kullfilterventilator og ikke etablert forsert/mekanisk avtrekk fra kokesonen. Det vannbårne varmeanlegget fungerer ved befaringen, men har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon.

Det er ikke foretatt radonmåling, og bygningen er ikke oppført med radonsperre. For det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring for deler av arbeidene utført etter 1. januar 1999, mens det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidene på kjøkkenet. Det foreligger samtidig el-tilsyn fra 2024 hvor det ikke ble avdekket feil eller mangler.

Samlet vurderes leiligheten å ha en tilstand som i stor grad er preget av alder og normalt vedlikeholds-/oppgraderingsbehov, hvor særlig badet bør vies oppmerksomhet med tanke på alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

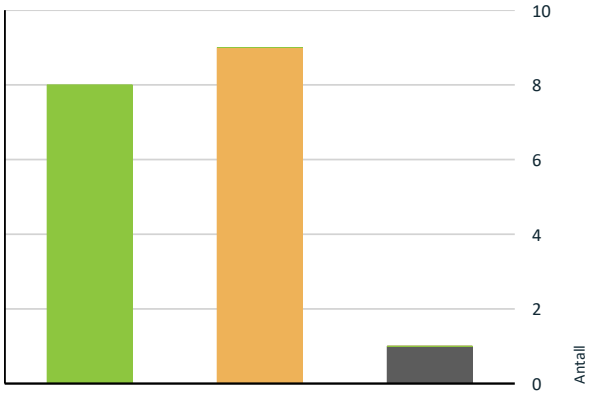
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Balkong- og ytterdør er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om: 2025 - Nytt kjøkken - Kjøkkenet er montert av Elkjøp 2023: - Nytt gulv - Helsparklet alle vegger - Nytt garderobeskap mellom soverommene. 2005: - Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1986

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid. Det bør påregnes gradvis utskifting eller oppgradering på sikt for å oppnå bedre isolasjon, redusere varmetap og sikre god tetthet. Eventuelle skader, trekk eller kondens bør følges opp og utbedres fortløpende

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1986

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:
• Balkong- og ytterdør er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Sørøst
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål og plater
Størrelse: ca. 6,6 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Laminat og flis

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Selger har ikke kjennskap til skadedyr og/eller fuktkrevende insekter. Det presiseres at selv om selger ikke har kjennskap til skadedyr og at disse ikke er funnet ved befaring, utgjør dette ingen garanti for at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter ikke kan oppstå på et senere tidspunkt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Radiatorer
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,48 meter i stuen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2005

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ifølge tidligere salgsoppgave foreligger det ferdigattest for arbeidene. Denne er ikke funnet og forholdet er derfor gitt TG2. Det foreligger ferdigattest for arbeider med utskifting av vann- og avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Takess

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

Tilstandsrapport

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• For lite fall kan medføre at vann blir liggende i dammer, noe som gir økt slitasje på fuger og fliser, samt høyere fuktbelastning på gulvoverflaten. Over tid øker dette risikoen for fuktskader og nedsatt levetid på tettesjiktet. Utbedring vil normalt kreve oppbygging av nytt gulv med korrekt fall, inkludert nytt tettesjikt og overflate.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran under klemringen
Alder: 2005 ifølge tidligere salgsoppgave
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett

Tilstandsrapport

sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• - Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av kompositt med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2025
Produsent innredning: Epoq
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen og waterguard under vasken

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast og kobber
Alder: 2025 på kjøkkenet og 2005 på badet
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Waterguard på kjøkkenet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med radiatorer tilkoblet et sentralt varmeanlegg. Ved visuell befaring ble det ikke funnet feil på koblinger, radiatorer eller andre komponenter i systemet.r.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

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

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Selger hadde sist el-tilsyn 17.09.2024. El-tilsynet avdekket ingen feil og mangler. Slike kontrollert gir likevell ingen garanti for skjulte feil og mangler. For en full kontroll av anlegget må det foretas en kontroll av autorisert elektrikker.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999. Selger har fremlagt samsvarserklæring for arbeider på kjøkkenet. Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999. Selger har fremlagt samsvarserklæring for arbeider på kjøkkenet. Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

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

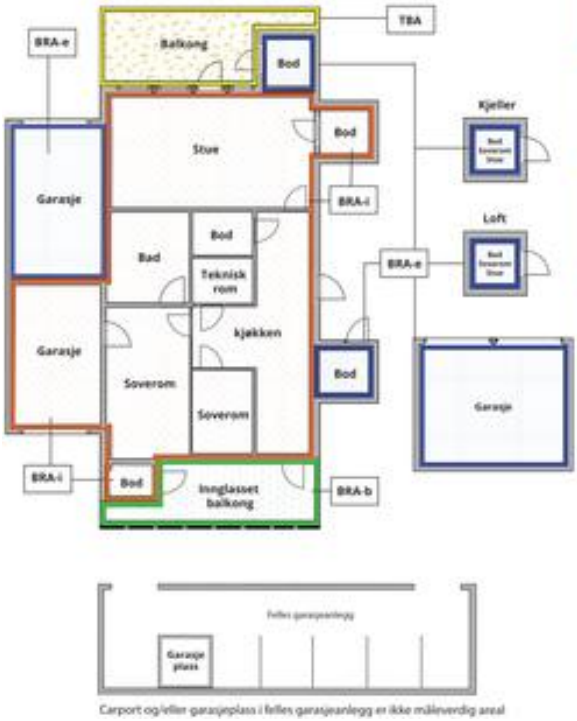
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		6		6	
1. Etasje	65			65	7
Loft		4		4	
SUM	**65**	**10**			**7**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
1. Etasje	Entré, bad, to soverom, stue, kjøkken		
Loft		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjeller- og loftsbod målt til ca:
Kjeller: 6 kvm.
Loft: ca 3,8 kvm. Gulvarealet er målt til ca 9 kvm

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Ileen Den Ouden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	149	479		0	42713.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Byggveien 5

Hjemmelshaver
Storgården Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950385529			Den Ouden Ileen Arianne Van Der Werff

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
34

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	
2	17.09.2026	
2	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

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
3. sep. 2026

Oppdragsnummer
18-0126/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Byggveien 5, 0680 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Ileen Den Ouden

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2023

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: 95662731
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: pusset opp i 2005 er det eneste jeg vet om

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MONTERA ELEKTRO & VVS AS Tilpasning og forberedelser oppstart - frakopling /demontering m.m. Tilkobling av koketopp og/eller stekeovn. Komfyrvakt. Inkl montering og programmering Montering av nye s kkontakter. Levering og montering av koblinger for kurser/avgrening/ lførsler. Opplegg og montasje av 3st nye kurser og lførsel inkl. JF automater. Montering av 2st nye JF automater 10-25 A.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 17.09.2024 av Omexom Elsikkerhet AS

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke tilgjengelig eller mulighet for det

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omexom Elsikkerhet AS Forlenging av vann og avløpsrør til oppvaskmaskin - Inntil 2 lm 650,00 1,00 650,00 Tilkobling av nytt kjøkken med oppvaskmaskin uten bereder. Tilknyttet eksisterende opplegg for oppvaskmaskin i benk. Oppvaskmaskinen plasseres i nærheten slik at slanger ikke må skjøtes. 3.590,00 1,00 3.590,00 Timepriset arbeid 916,00 3,00 2.748,00 Servicebil pr oppdrag / dag for oppdrag som ikke prises. Gjelder ikke tilleggstimer. 646,00 1,00 646,00 Levering og montering av dobbel Water-Guard (Aquastop) 4.840,00 1,00 4.840,00 Montering av nytt opplegg for oppvaskmaskin/vaskemaskin 1.440,00 1,00 1.440,00 Levering og montering av stoppekran. Eksisterende ventiler må være tilpasset nytt blandebatteri. Prisen forutsetter at sentrale stoppekraner er lokalisert før rørlegger kommer 850,00 2,00 1.700,00 Frakobling/kvalitetssikring m/ oppvaskmaskin, Omlegging av rør er ikke inkludert 2.710,00 1,00 2.710,00 1/2VX3 /4V L-1500MM TRYKKSLANGE. OMSPUNNET TP SPX/SILIKON 223,00 1,00 223,00 3/4" MESS ANSATSNIPPEL. ISIFLO GJENGEFITTINGS 40,50 1,00 40,50 25/20 SADEL. FOR VARERØR WITAPEX 12,50 4,00 50,00 19R X 22R 150 CM AVLØPSSLANGE. FLEXI 176,00 1,00 176,00 SLANGEKLEMME ABA ORIG.. 12 MM STANDARD W1 32-44 MM 23,00 3,00 69,00 15 X 1/2" FPL-PEX KOBLINGSSETT. TA-53644-315 129,00 4,00 516,00 1/2X1/2" FPL KROPP F/TIPPUNION. 53338-515 78,00 4,00 312,00 15MM X 1/2" FPL UNION. 53302-515 104,50 2,00 209,00 1/2" X 3/8" MESS OVERGANGS. ANSATSNIPPEL 42,50 2,00 85,00 1/2" MESS ANSATSNIPPEL 31,00 1,00 31,00 50 MM X 88' PP-HT BEND. HVIT WAFIX

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det var gjennomgang mellom gangen og kjøkken som ble tett i 2023

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Toalettets spylemekanisme ble skiftet ut i 2024 etter at den sluttet å fungere normalt. Arbeidet ble utført av rørlegger som en del av vanlig vedlikehold.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

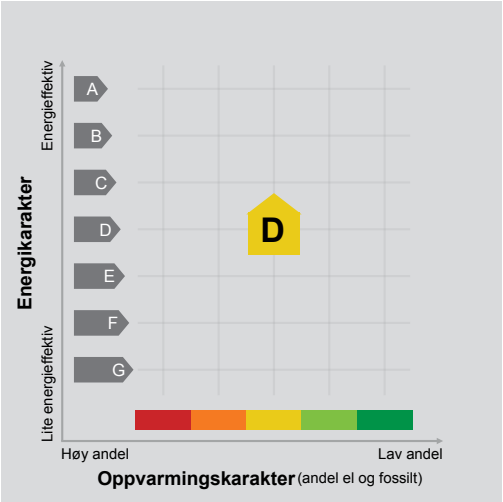
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0126/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester STORGÅRDEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0680
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	479
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80351003
Merkenummer	Energiattest-2025-211177
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Martine Fagerli Husum
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: m.husum@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0126/26 . Vår ref.: 0063-1-1034 Dato: 03.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Storgården Borettslag
Organisasjonsnr:	950385529
Andelseier:	Den Ouden, Ileen Arianne van der Werff
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1034
Adresse:	Byggveien 5, 0680 OSLO
Andelsnummer:	34
Gnr.	149
Bnr.	479

Borettsinnskudd: Kr. 8 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3748790.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger ikke leilighet. Garasje/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Selger/megler må påse at garasjeplassen sies opp. Andre eventuelle merknader: Ved overtagelse av leilighet i Storgården borettslag er det selgers ansvar at følgende medfølger leilighet: 1 nøkkel til sikringsskap. Samsvarserklæring / 1 stk. for kurs til bad og 1 stk. for badet. 3 nøkler til oppgang. 3 nøkler til postkasse. Reservasjonslås med 2 nøkler til vaskeriet. 2 stk. parkeringsbevis. (dersom disse er kvittert ut hos vaktmester). Canal Digital HD-PVR dekoder med kabel og fjernkontroll. Canal digital kabelmodem for Internett. Selger skal ha gjort opp eventuell avbetaling på dør via husleie. Eventuelle mangler må i tilfelle erstattes av selger. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. I 2025 er det tatt opp kr. 2 millioner i lån for vedlikehold av heiser. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 3% fra 01.01.26. Styret har også vedtatt at leien for garasjeplass økes fra 01.02.26 til kr. 400,- pr. mnd. (med unntak av januar hvor leien er kr. 500,-)

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207722022
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	12 231 535,00
Innfrielsesdato:	30.08.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208201999
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	21 645 603,00
Innfrielsesdato:	30.11.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208435361
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	283 437,00
Innfrielsesdato:	30.11.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 406,56,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Våtromsrehabil.	1 130,00	
Felleskostnader	4 276,56	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	32,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 084,-
Annen formue:	9 712,-
Gjeld:	70 032,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207722022
Restsaldo:	23 189,77
Kapitalkostnader:	270,97
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208201999
Restsaldo:	39 285,00
Kapitalkostnader:	862,71
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208435361
Restsaldo:	535,45
Kapitalkostnader:	37,07
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 63 010,22,-, pr. dags dato.

HUSORDENSREGLER
FOR
STORGÅRDEN BORETTSLAG

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre leieboere. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter – hovedhensikten er å medvirke til at alle beboerne kan få ro, orden og hygge i hjemmene, samt et godt naboskap. Klager over brudd på husordensreglene skal alltid skje skriftlig til styret.

GENERELLE ORDENSREGLER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Kast IKKE mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker til seg rotter og mus. Risting og lufting av tøy fra vinduer og balkong er forbudt. Dører til inngang og kjeller skal alltid være låst. La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren. Slukk alltid lyset etter deg på loft og kjeller.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Se til at barna ikke leker eller støyer i trappeoppgang eller vestibyler. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00. (Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale, og med samtykke fra leieboere over, under og ved siden av.) Stereoanlegg må benyttes med varsomhet, da basstoner forplanter seg i betongen. For å få et godt naboskap skal ikke banking eller boring som forstyrrer naboene forekomme i leilighetene før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager og ikke etter kl 17.00 på lørdager. På søn- og helligdager bør slikt ikke forekomme. (Hjemmeindustri som forstyrrer naboene er ikke tillatt.)

SØPPEL OG AVFALL

All søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i avfallssjakten. Vær ekstra nøye når det kastes sanitærartikler. Det må ikke kastes noen form for flytende avfall. Treverk må ikke kastes i sjakten p.g.a. at de ”spidder” posene. Avfallssjakten bør ikke brukes mellom kl. 23.00– 06.00

Kildesortering av aviser, ukeblader, reklamebrosjyrer, papp, kartongemballasje, drikkekartonger og andre papir/papprodukter, skal utsorteres/bæres ut og legges i papircontainere som befinner seg utenfor høyblokkene eller i de grønne beholderne ved lavblokkene.

Beboerne anmodes om å kildesortere flasker og glass (farget og klart), og bringe dette til de glassigloer som er plassert ved Sparbutikken og Manglerudsenteret.

Det er forbudt å sette søppel eller avfall i kjellerganger, trapperom , fellesrom eller ute på området, samt utenfor og imellom bygningene. Det er heller ikke tillatt å sette søppel eller

avfall rundt/inntil utplasserte containere, eller utenfor bygningens søppelromsdør. Søppel skal ikke oppbevares på beboernes balkonger.

Større avfall/søppel som utrangerte el-artikler (TV-apparater, radioer, og lignende), komfyrer, tepper, linoleum, bygningsmessig utskiftning av kjøkken og baderomsinventar, herunder andre bygningsmessige materialer, må beboer selv sørge for å fjerne for egen kostnad, eller oppbevare innenfor eget boareal. Det overnevnte avfall kan husholdningene/beboere uten ekstra avgift, levere ved renholdsverkets gjenbruksstasjoner i Brobekkvn. 87 og ved Grønnmo avfallsanlegg.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vaskeriene er stengt jul-, nyttårs-, påske- og pinseaften, samt de andre høytidsdagene.

VASKETIDER:
Mandag - fredag: kl. 08.00-12.00, 12.00-16.00, 16.00-22.00
Lørdag: kl. 10.00-14.00, 14.00-18.00

VASKETIDENE MÅ OVERHOLDES!

Parkér reservasjonslåsen når vaskeriet forlates.

Alle maskinene tørkes over etter bruk. Forlat vaskeriet i den stand du selv ønsker å finne det. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær

BILPARKERING

De som har garasje skal bruke den. Dette for at flere skal ha mulighet til å parkere på p-plasser eller langs gaten.

DYREHOLD

1. Alle dyreeiere er pliktig til å registrere hunden/katten. Ved innflytting skal eventuelle dyr godkjennes før tillatelse gis.
2. Hund og katt skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets eiendom, samt at den må føres av en person som har kontroll over dyret.
3. Hundeeiere er erstatningspliktige for enhver skade som hunden/katten måtte påføre personer eller eiendommen.
4. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
5. Det er ikke tillatt å holde kamphunder, for eksempel Pitbullterrier.
6. Dyreeiere er forpliktet til å sette seg inn i bestemmelser for Oslo kommune (Politivedtekene samt viltlov.)
7. Ved berettige klager på dyreholdet, minner vi om at dyrehold er en del av husleiekontrakten, og betraktes som mislighold av denne.
8. Alle klager sendes skriftlig til styret for behandling, og eventuelt oversendes til den valgte dyrekomite.

9. Innsigelser hvor legeerklæring fremlegges fra oppgangens beboere må respekteres av søker av dyrehold.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Om vinteren må alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Skyll en gang i blant med sodavann eller plumbo for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til. Hvis et rør springer lekk og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet samles opp. Ring deretter vaktmesterens alarmtelefon 22 67 61 37.

FELLESROMMENE

Barnevogner, sykler, ski, kjelker etc. må ikke plasseres i trapperom, trapper, vestibyler eller kjellerganger. Bruk dertil bestemte boder og fellesrom. Barnevogner kan dog settes utenfor entrédøren for kortere tid når naboene ikke har noe imot det. Møbler eller ting som beboer ikke har plass til i leiligheten, må IKKE plasseres i kjellerganger eller noen av fellesrommene. Styret kan besørge slike ting fjernet for beboers regning.

BALKONGER

Åpen ild med f. eks. fakkelbokser o.l. og oppskyting av raketter er forbudt. Det er tillatt å grille med gassgrill eller elektrisk grill. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller – kasse. Blomsterkasser må bare monteres på innsiden av balkongen i høyblokkene. Det er videre ikke tillatt å forandre fasadeutseendet ved å benytte andre veggfarger enn vedtatt.

RØYKING

Røyking er ikke tillatt i fellesrom eller heiser.

ANTENNER

Utvendig montering/oppsetting av egne radio og TV-antenner/parabolantenner er IKKE tillatt. Ulovlig oppsetting av antenne blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av andelseiers husleiekontrakt med borettslaget.

GENERELT OM BRANNSIKKERHET OG HVER ENKELT BEBOERS ANSVAR

Pulverapparatene i lavblokkene SKAL stå på et lett tilgjengelig sted. Hver boenhet SKAL ha minst en røykvarsler som skal være montert på riktig sted. Beboerne skal skifte batteri hvert år. Batteri blir besørget av borettslaget. Beboerne plikter å utvise generell forsiktighet med henhold til potensielle brannfarer.

FRAMLEIE

Framleie må godkjennes av styret. Leieboeren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som selskapet eller leieboerne får av hans framleiere. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.
Overtredelse av husordensreglene kan medfølge oppsigelse av leieforholdet.

GOD OG HYGGELIG BOKULTUR TILSIER--------

- At man varsler naboer hvis man skal ha en fest som kanskje kan komme til å sjenere på grunn av høyt lydnivå og ekstra trafikk i gang og heis.
- Man bør informere naboene hvis det skal utføres omfattende oppussing i leilighetene. Heng gjerne opp en "nabovarsel" på oppslagstavla.
- At man ikke tapper i vann i badekar og forårsaker annet bråk fra kraner og avløp etter kl. 23.00.
- At man ikke banker i radiatorer, rør, gulv eller tak og/eller lager lyder som sjenerer godt naboskap.

VESENTLIGE ELLER GJENTATTE BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE VIL MEDFØRE OPPSIGELSE AV ANDELSEIERS HUSLEIEKONTRAKT MED BORETTSLAGET.

Revidert august 2003

Vedtekter

for Storgården Borettslag org nr 950 385 529 vedtatt på ordinær den 20. april 2006
Endret på generalforsamling 07.04.2022
Endret på ekstraordinær generalforsamling 20.10.2020.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører

bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 63
STORGÅRDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STORGÅRDEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
18. mars 2026 kl. 18:00, Manglerud Kirke, storsalen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kameraovervåkning av parkeringsplasser
8. Endre vedtektene: Begrense styrets mulighet til å justere garasjeleien
9. Utrede støy fra røranlegg
10. Vinduer og balkongdører (utredning/tilbud)
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i STORGÅRDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 63 Storgården Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
2. 63 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 600 000,-

Sak 7

Kameraovervåkning av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Tatiana Markidonova

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg har nylig opplevd at bilen min ble påkjørt mens den stod parkert på borettslagets parkeringsområde.- Skaden omfatter ødelagt skiltholder, Nissan-emblem og skader på støtfangeren. Ingen har tatt kontakt eller meldt ifra om hendelsen. Tidligere har bilen min også blitt påført riper uten at ansvarlig har meldt seg. Selv om skadene da var mindre, viser dette et mønster som gir grunn til bekymring. Min sak er dessverre ikke unik. Jeg har tidligere sett innlegg og henvendelser fra andre beboere som har opplevd lignende hendelser, der biler har blitt skadet på parkeringsplassen uten at skadevolder har meldt seg. Dette skaper utrygghet blant beboere og gir en opplevelse av at det ikke er trygt å parkere kjøretøy i borettslaget.

Styrets innstilling

Kameraovervåkning er underlagt strenge regler, og som utgangspunkt må opptak slettes etter 1 uke. Vi er derfor avhengig av å få beskjed om slike skadetilfeller tidsnok for å kunne sikre opptak. Dette er også første gangen nåværende styre har opplevd en slik situasjon. Vi vurderer det derfor som at nytten av en slik overvåkning er liten.

Et estimat på kostnad for kameraovervåkning er 200.000 kr

Styrets innstilling er at forslaget avvises

Forslag til vedtak

Jeg ønsker at årsmøtet tar stilling til om kameraovervåking av felles parkeringsområder kan være et egnet tiltak for å forebygge skadeverk, øke tryggheten og bidra til oppklaring ved hendelser.

Sak 8

Endre vedtektene: Begrense styrets mulighet til å justere garasjeleien

Forslag fremmet av:
Morten René L Strømsborg

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret i et borettslag kan i utgangspunktet endre felleskostnadene ved behov for å dekke løpende utgifter, vedlikehold og nødvendige tiltak, uten å be om godkjenning fra årsmøtet/generalforsamlingen hver gang. Dette er en del av styrets ansvar for forsvarlig drift, men økningen må være saklig begrunnet i faktiske kostnader jf. Burettslagslova, herunder likhetsprinsippet og selvkostprinsippet.

Styret hevet garasjeleien f.o.m. jan. 2026 med 66,67% uten begrunnelse annet enn å sammenligne tallet med privatbedrifter, og borettslag som ikke fikk ladeanlegg gratis. Økningen står i sterk kontrast til f.eks. fellesvaskeriene, der pris er frosset, og alt vedlikehold dekkes av felleskostnadene. Styret nevner snømåking, men samtidig vises det til at garasjene ikke er egne andeler jf. Kartverket. Snømåking ligger i fellesutgiftene fordelt på andelsbrøk på lik linje med parkeringsplassene. Driftskostnader på garasjer er vedlikehold, og strøm v/bruk. Man kan trygt si at det arbeides med solide marginer da styret jan. 2026 kunne senke garasjebudsjettet/leien med hele 20%. På 79 garasjer utgjør dette en nedjustering fra 474.000 til 387.100 d.å. (est. 379.200 for 2027).

De siste 10 år er det for ≤2 mill. malt, lagt nytt taktekke og montert nye garasjeporter. Det siste fordi det var billigere enn å vedlikeholde de gamle. Det ble montert strømskinner og sikringsskap til ladeanlegg (gratis), individuelle elbilladere (som beboer selv betaler) og LED lamper utendørs (27.450/~1,89% av total ordresum). Alt fremlagt og godkjent i årsmøter, og for lengst «nedbetalt». Jeg stiller meg helt utenforstående til prisøkningen.

Styrets innstilling

Garasjeprisene ble sist justert i 2014 med virkning 2015, og de ble da justert opp til 300 kroner. Hvis man bruker SSB sin priskalkulator og velger 300 kroner i januar 2015 justert opp til desember 2025 (siste tilgjengelige tall) havner man på 423 kroner. Styrets endelige endring til 400 kr/måned var derfor i tråd med økning basert på KPI. Styret søker å forvalte garasjeanlegget på vegne av borettslaget og vi lytter til beboerenes innspill, og derfor gikk vi også tilbake på den opprinnelige økningen til 500 kr. Vi anser det derfor som unødvendig å låse handlingsrommet til styret i vedtektene

Styrets innstilling at at forslaget avvises.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endre vedtektene: Begrense styrets mulighet til å justere garasjeleien
- Mot Endre vedtektene: Begrense styrets mulighet til å justere garasjeleien

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det nedfelles i vedtektene at endring av garasjeleie må dokumenteres av styret og godkjennes av årsmøtet.

2. Alternativt; det nedfelles i vedtektene at garasjeleie indeksreguleres årlig i tråd med konsumprisindeksen (KPI) for å følge den generelle prisstigningen

---

Sak 9

Utrede støy fra røranlegg

Forslag fremmet av:
Liv -Janne Valsøe Agledahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Støy fra røranlegg og bekymring om større skader senere, samt forslag om videre utredning Støyen fra røranlegget ble meldt skriftlig til styret oktober 2023. Lyden begynte svakt et års tid før det. Nabo over hører også lyden. Denne lyden var ikke der da jeg flyttet inn i 2016, derfor må det ha skjedd noe med rørene de senere årene. Kan kjenne vibrasjon i rørene når lyden er der. Den kommer natt og dag og ikke til faste tider. Men morgen og kveld ganske regelmessig. Noen ganger høyt og noen ganger lavt. Ca 8-15 ganger per dag og fra noen sekunder til flere minutter og opp mot en time. Har blitt høyere og oftere i løpet av årene. Styret, fagpersoner og vaktmestere har sett på saken nå i ett års tid og har kommet frem til at rørsystemet fungerer slik det skal, men de har ikke funnet ut av noen feil som forklarer hva lyden kommer av og har avsluttet saken. Selv om styret vurderer at anlegget fungerer som normalt, kan slik støy indikere forhold som over tid kan føre til skader på felles anlegg og medføre verdiforringelse av leiligheten(e). Vil vise frem to videoer av lyden slik at forsamlingen kan få høre

Styrets innstilling

Vi har allerede brukt utallige timer og ressurser på å finne feil ved anlegget. Per dags dato har kostnadene til fagfolk beløpet seg til 64845 kroner, ikke medregnet tid brukt av våre egne vaktmestere.
Styret tar henvendelser knyttet til støy og bomiljø på største alvor, og vi følger rutinemessig opp tips og klager med nødvendige undersøkelser. I denne saken er det imidlertid gjennomført de tiltak og kontroller som med rimelighet kan forventes, og det vurderes at det ikke foreligger ytterligere tiltak å iverksette.

Styrets innstilling at at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret sørge for videre faglig utredning av røranlegget for å avklare årsak til støy og eventuell risiko for fremtidige skader og verdiforringelser.

Sak 10

Vinduer og balkongdører (utredning/tilbud)

Forslag fremmet av:
Miranda Saliu

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vinduer og balkongdører fremstår som svært gamle (antatt fra 1970–80-tallet), og det oppleves betydelig varmetap/trekk. I tillegg er de visuelt slitne/stygge, noe som påvirker både bokvalitet og inntrykket av bygget.- Jeg ønsker derfor at borettslaget vurderer en samlet løsning.

Styrets innstilling

Styret gjorde en vurdering av tilstand og fremtidig vedlikehold for noen år siden og det ble opprettet en vedlikeholdsplan som inkluderer utskiftning av vinduer og balkongdører. Dette er planlagt til 2031, etter at våtromsrehabiliteringen er nedbetalt.

Styrets innstilling er at forslaget avvises og styret følger eksisterende vedlikeholdsplan

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å: Innhente en tilstandsvurdering av vinduer og balkongdører i borettslaget, og Innhente minimum to tilbud på eventuell utskiftning/rehabilitering, inkludert forslag til standard (utseende/utførelse), kostnadsestimat og finansieringsalternativer, og legge saken frem for beslutning på neste generalforsamling eller ved behov på ekstraordinær generalforsamling

---

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Harald Paulsen

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

- Ibrahim Temel
- Melina Ehsani

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aneta Vera
- Salar Pooriyan
- Usman Mohammed Farooq

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

- Morten Nygaard
- Rune Sagen

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styret i Storgården Borettslag består av 5 medlemmer, hvorav 3 kvinner og 2 menn. De fleste leilighetstyper er representert - både høyblokk, lavblokk og 4-roms over to plan.

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 14 styremøter. Vi har fulgt nøye med på borettslagets økonomi og vi har nå fått oss en buffer på over 3 millioner, som er i tråd med OBOS sine anbefalinger.

Siden forrige årsmøte har vi påbegynt vedlikehold i lavblokkene. Fremover er det planlagt å skifte ut lekestativ i Havredalen og utføre videre nødvendig vedlikehold innvendig og utvendig.

En av våre kjære vaktmestere har planlagt å pensjonere seg i løpet av 2026, og vi har allerede startet jakten på en erstatning. Vi håper først og fremst å finne en ny vaktmester som bor i borettslaget. En stillingsannonse er under utarbeidelse og det vil bli lyst ut internt i borettslaget først.

STORGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950385529, KLIENTNR. 63

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**955 785**	**-69 007**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 934 441	5 174 223
Tilbakeføring av avskrivning	14	312 132	315 702
Økning annen langsiktig gjeld		348 000	650 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-5 454 404	-5 086 001
Red. annen langs. gjeld		0	-24 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 688	-5 132
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 136 481**	**1 024 792**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 092 266**	**955 785**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 794 916	3 138 329
Kortsiktig gjeld		-1 702 650	-2 182 544
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 092 266**	**955 785**

Document ID 09222115557570262764

STORGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950385529, KLIENTNR. 63

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	33 987 812	29 955 825	34 027 000	35 000 000
Vaskeri		82 422	78 660	50 000	50 000
Ladeinntekter elbil		217 868	161 783	0	0
Andre inntekter	3	172 940	1 363 224	1 500 000	1 500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**34 461 042**	**31 559 492**	**35 577 000**	**36 550 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 983 965	-1 907 449	-2 000 000	-2 352 500
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	14	-312 132	-315 702	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-27 500	-25 000	-28 000	-28 840
Forretningsførerhonorar		-398 455	-383 130	-410 000	-428 450
Konsulenthonorar		-22 643	-40 435	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-4 676 959	-5 299 879	-4 775 000	-6 838 600
Forsikringer		-1 398 775	-1 260 545	-1 450 000	-1 612 000
Kommunale avgifter	8	-5 313 018	-4 878 126	-5 534 300	-5 805 238
Ladekostnader EL-bil		-134 045	-122 484	-110 000	-110 000
Energi/fyring	9	-4 961 213	-5 154 444	-5 300 000	-5 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 071 280	-2 704 712	-2 750 000	-3 200 000
Andre driftskostnader	10	-1 527 122	-1 252 342	-1 324 000	-1 324 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-24 327 107**	**-23 844 248**	**-24 611 300**	**-27 930 228**
DRIFTSRESULTAT		**10 133 935**	**7 715 245**	**10 965 700**	**8 619 772**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 004	14 158	0	0
Finanskostnader	12	-2 216 498	-2 555 180	-2 992 000	-1 799 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 199 494**	**-2 541 021**	**-2 992 000**	**-1 799 000**
ÅRSRESULTAT		**7 934 441**	**5 174 223**	**7 973 700**	**6 820 772**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		7 934 441	5 174 223		

Document ID 09222115557570262764

Protokoll til årsmøte 2026 for STORGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950385529
Møtet ble avholdt 18. mars kl. 18:00, Manglerud Kirke, storsalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jardar Bakke er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✓ **Vedtatt. Christine Kirkhorn velges som protokollfører, Harald Fagerhus velges som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 600 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Kameraovervåkning av parkeringsplasser

Fremmet av: Tatiana Markidonova

Jeg har nylig opplevd at bilen min ble påkjørt mens den stod parkert på borettslagets parkeringsområde.- Skaden omfatter ødelagt skiltholder, Nissan-emblem og skader på støtfangeren. Ingen har tatt kontakt eller meldt ifra om hendelsen. Tidligere har bilen min også blitt påført riper uten at ansvarlig har meldt seg. Selv om skadene da var mindre, viser dette et mønster som gir grunn til bekymring. Min sak er dessverre ikke unik. Jeg har tidligere sett innlegg og henvendelser fra andre beboere som har opplevd lignende hendelser, der biler har blitt skadet på parkeringsplassen uten at skadevolder har meldt seg. Dette skaper utrygghet blant beboere og gir en opplevelse av at det ikke er trygt å parkere kjøretøy i borettslaget.

Styrets innstilling
Kameraovervåkning er underlagt strenge regler, og som utgangspunkt må opptak slettes etter 1 uke. Vi er derfor avhengig av å få beskjed om slike skadetilfeller tidsnok for å kunne sikre opptak. Dette er også første gangen nåværende styre har opplevd en slik situasjon. Vi vurderer det derfor som at nytten av en slik overvåkning er liten.

Et estimat på kostnad for kameraovervåkning er 200.000 kr

Styrets innstilling er at forslaget avvises

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Endre vedtektene: Begrense styrets mulighet til å justere garasjeleien

Fremmet av: Morten René L Strømsborg

Styret i et borettslag kan i utgangspunktet endre felleskostnadene ved behov for å dekke løpende utgifter, vedlikehold og nødvendige tiltak, uten å be om godkjenning fra årsmøtet/generalforsamlingen hver gang. Dette er en del av styrets ansvar for forsvarlig drift, men økningen må være saklig begrunnet i faktiske kostnader jf. Burettslagslova, herunder likhetsprinsippet og selvkostprinsippet.

Styret hevet garasjeleien f.o.m. jan. 2026 med 66,67% uten begrunnelse annet enn å sammenligne tallet med privatbedrifter, og borettslag som ikke fikk ladeanlegg gratis. Økningen står i sterk kontrast til f.eks. fellesvaskeriene, der pris er frosset, og alt vedlikehold dekkes av felleskostnadene. Styret nevner snømåking, men samtidig vises det til at garasjene ikke er egne andeler jf. Kartverket. Snømåking ligger i fellesutgiftene fordelt på andelsbrøk på lik linje med parkeringsplassene. Driftskostnader på garasjer er vedlikehold, og strøm v/bruk. Man kan trygt si at det arbeides med solide marginer da styret jan. 2026 kunne senke garasjebudsjettet/leien med hele 20%. På 79 garasjer utgjør dette en nedjustering fra 474.000 til 387.100 d.å. (est. 379.200 for 2027).

De siste 10 år er det for ≤2 mill. malt, lagt nytt taktekke og montert nye garasjeporter. Det siste fordi det var billigere enn å vedlikeholde de gamle. Det ble montert strømskinner og sikringsskap til ladeanlegg (gratis), individuelle elbilladere (som beboer selv betaler) og LED lamper utendørs (27.450/~1,89% av total ordresum). Alt fremlagt og godkjent i årsmøter, og for lengst «nedbetalt». Jeg stiller meg helt utenforstående til prisøkningen.

Styrets innstilling
Garasjeprisene ble sist justert i 2014 med virkning 2015, og de ble da justert opp til 300 kroner. Hvis man bruker SSB sin priskalkulator og velger 300 kroner i januar 2015 justert opp til desember 2025 (siste tilgjengelige tall) havner man på 423 kroner. Styrets endelige endring til 400 kr/måned var derfor i tråd med økning basert på KPI. Styret søker å forvalte garasjeanlegget på vegne av borettslaget og vi lytter til beboerenes innspill, og derfor gikk vi også tilbake på den opprinnelige økningen til 500 kr. Vi anser det derfor som unødvendig å låse handlingsrommet til styret i vedtektene

Styrets innstilling at at forslaget avvises.

> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget fikk ikke 2/3 flertall, det ble derfor ikke stemt over alternativene.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Det nedfelles i vedtektene at endring av garasjeleie må dokumenteres av styret og godkjennes av årsmøtet.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Alternativt; det nedfelles i vedtektene at garasjeleie indeksreguleres årlig i tråd med konsumprisindeksen (KPI) for å følge den generelle prisstigningen

9. Utrede støy fra røranlegg

Fremmet av: Liv -Janne Valsøe Agledahl

Støy fra røranlegg og bekymring om større skader senere, samt forslag om videre utredning Støyen fra røranlegget ble meldt skriftlig til styret oktober 2023. Lyden begynte svakt et års tid før det. Nabo over hører også lyden. Denne lyden var ikke der da jeg flyttet inn i 2016, derfor må det ha skjedd noe med rørene de senere årene. Kan kjenne vibrasjon i rørene når lyden er der. Den kommer natt og dag og ikke til faste tider. Men morgen og kveld ganske regelmessig. Noen ganger høyt og noen ganger lavt. Ca 8-15 ganger per dag og fra noen sekunder til flere minutter og opp mot en time. Har blitt høyere og oftere i løpet av årene. Styret, fagpersoner og vaktmestere har sett på saken nå i ett års tid og har kommet frem til at rørsystemet fungerer slik det skal, men de har ikke funnet ut av noen feil som forklarer hva lyden kommer av og har avsluttet saken. Selv om styret vurderer at anlegget fungerer som normalt, kan slik støy indikere forhold som over tid kan føre

til skader på felles anlegg og medføre verdiforringelse av leiligheten(e). Vil vise frem to videoer av lyden slik at forsamlingen kan få høre

Styrets innstilling
Vi har allerede brukt utallige timer og ressurser på å finne feil ved anlegget. Per dags dato har kostnadene til fagfolk beløpet seg til 64845 kroner, ikke medregnet tid brukt av våre egne vaktmestere.
Styret tar henvendelser knyttet til støy og bomiljø på største alvor, og vi følger rutinemessig opp tips og klager med nødvendige undersøkelser. I denne saken er det imidlertid gjennomført de tiltak og kontroller som med rimelighet kan forventes, og det vurderes at det ikke foreligger ytterligere tiltak å iverksette.

Styrets innstilling at at forslaget avvises.

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

10. Vinduer og balkongdører (utredning/tilbud)

Fremmet av: Miranda Saliu

Vinduer og balkongdører fremstår som svært gamle (antatt fra 1970–80-tallet), og det oppleves betydelig varmetap/trekk. I tillegg er de visuelt slitne/stygge, noe som påvirker både bokvalitet og inntrykket av bygget.- Jeg ønsker derfor at borettslaget vurderer en samlet løsning.

Styrets innstilling
Styret gjorde en vurdering av tilstand og fremtidig vedlikehold for noen år siden og det ble opprettet en vedlikeholdsplan som inkluderer utskiftning av vinduer og balkongdører. Dette er planlagt til 2031, etter at våtromsrehabiliteringen er nedbetalt.

Styrets innstilling er at forslaget avvises og styret følger eksisterende vedlikeholdsplan

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

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Harald Paulsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Harald Paulsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Melina Ehsani
Ibrahim Temel

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Melina Ehsani
Ibrahim Temel

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Usman Mohammed Farooq
Salar Pooriyan
Aneta Vera

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Usman Mohammed Farooq
Salar Pooriyan
Aneta Vera

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Nygaard
Rune Sagen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Morten Nygaard
Rune Sagen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Paulsen

Valgt i møtet.

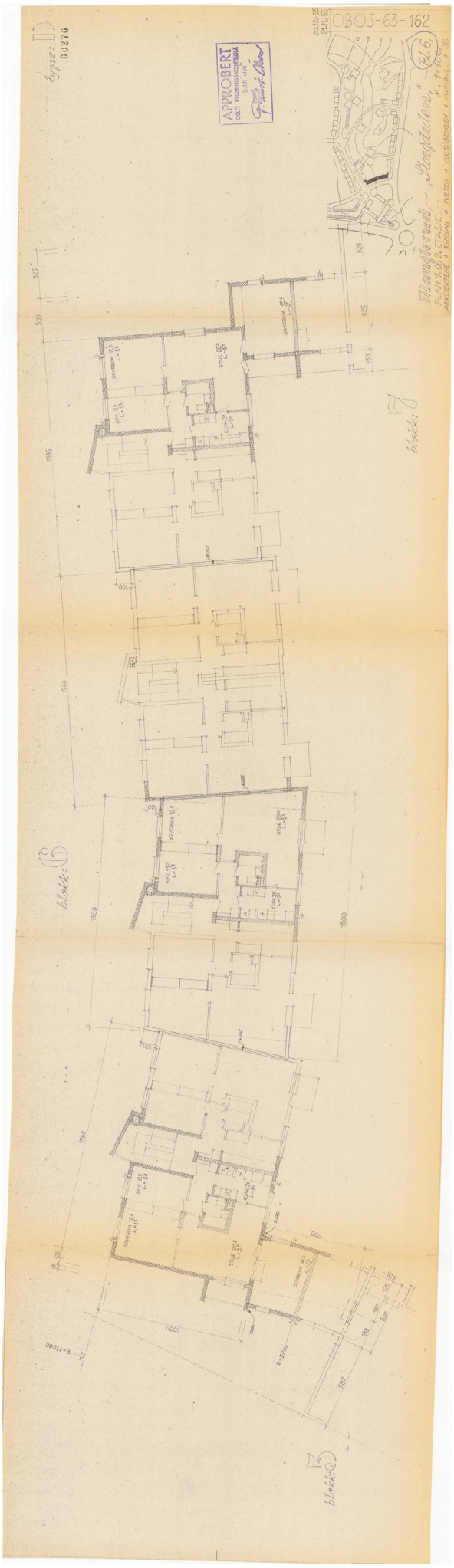
Følgende stilte til valg:
Harald Paulsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Melina Ehsani

Valgt i møtet.

Følgende stilte til valg:
Melina Ehsani


OBOS-63-162
APPROBERT
Maangdierwad – „Sorgvlied"
Type: D
Blokk: D
Blokk: C
Blokk: B

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	169/479 m.fl.Byggveien 1-7, Enebakkveien 160-162, Havreveien 1-3	Journalnr. 85/3572
Arbeidets og bygningens art	Utskifting vinduer	Innlevert 15.7.85
Byggherre	Storgården Bri. v/OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo 1	
Anmelder	Astrup Høyer A/S, avd. bolig, Ole Deviks vei 35, 0661 Oslo 6	

HH/RJ

Oslo, den 16. september 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det forutsettes at vindusutskiftingen gjøres fortløpende for hver blokk.
Fasader med både gamle og nye vinduer vil ikke kunne godkjennes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sk. B 17

O. Hanche-Olsen
Overarkitekt

Hanne Hjorth.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Astrup Høyer A/S
avd. bolig
Olé Deviks vei 35
0601 Oslo 6

OHO/MH Jnr. 85/3572

Gnr. 149 bnr. 479 m.fl., Byggveien 1-7, Enebakkveien 160-162, Havreveien 1-3.
Utskifting vinduer.
Byggherre: Storgården Brl. v/OBOS.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 6 til 10 samt brev av 9.6.86 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det må innsendes tegning m/beskrivelse av balkongenes befestning til vegg.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1-2-3-4-5 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 16. juli 1986

Odd Hanche-Olsen
Overark.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting vinduer

Arbeidsted	Matr.nr.	J.nr.
Enebakkv.160-162/Byggv.1-7/ Hvrev. 1-3	Gnr.149, bnr.479 m.fl.	85/3572

Byggherre

Storgården Brl.
v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO 1

Ansvarshavende

Åsmund Engebråten
c/o Astrup Høyer AS
Pb 6056 - Etterstad
0601 OSLO 6

AS/lw

Dato 16.11.1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Skj. C-16. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 149/375, blokk 6. Vei 3782.	Journalnr.: 276/56.	Tegn.nr.: 7 stk. tegninger.
Arbeidets art: Nybygg.	Innlevert:	
Bygningens art: Våningshus.		
Byggherre: Oslo Bolig- og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.		
Byggemelder: Ark.ne P.Hinnan - O.Tveten, Torggt. 17, Oslo.		

Dato: 9/6-56.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn.nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Brannvesenets og helserådets pålegg må følges, kfr. vedlagte gjenparter av 7/5- og 8/5-56.
Gesimser av tre godkjennes.
Forøvrig vises til pkt. 1 og 7 (på omstående side).

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. * 41 01 50.
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [x] G. Vann- og kloakkforholdene være iorden.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.

Y. Riis
bem.

R. Clasø-Olsen.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

15 000 - 3.56 - E.T.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 pkt. 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 10 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

22. april 1958.

Arkitektene Frode Rinnan -
Olav Tveten,
Torggt. 17,
Oslo.

Arkitekt R. Glasø-Olsen

RGO/AB 56/276

Ad våningshus på gnr. 149, bnr. 375, bl. 6, Manglerud,
byggherre Oslo Bolig og Sparelag.

Tilleggsanmeldte 2 stk. fasadetegninger approberes på følgende vilkår:

- Vedrörende gavltrekanter godkjennes disse i medhold av brannvesenets uttalelse av 1. april 1958 samt bestemmelsene i bygningsvedtektenes § 114.5 på betingelse av at de utföres som beskrevet i Deres skriv av 17. mars 1958 (se sak for blokk 1).

Tilsvarende 2 stk. tegninger stemplet approbert 9. juni 1956 utgår og må makuleres.

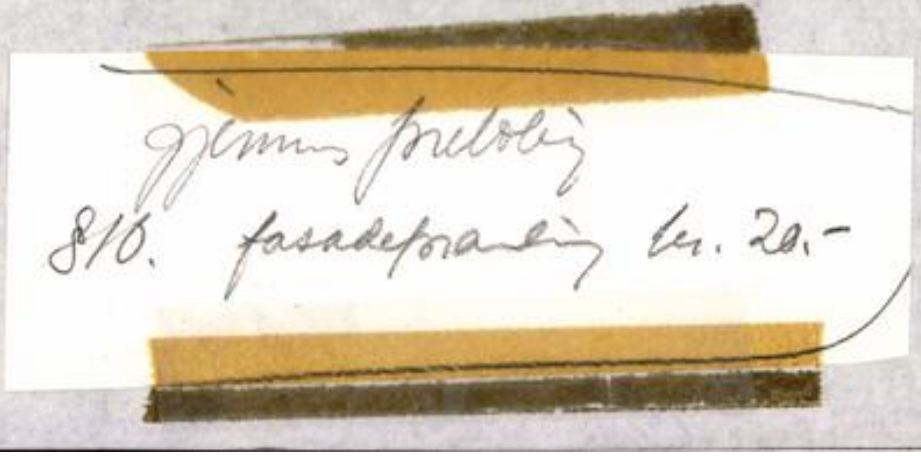
For övrig vises til tidligere approbasjonsskriv.

Oslo bygningskontroll

S. Nesheim
bem.

R. Glasø-Olsen

Vedlegg.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Brukstillatelse.

Våningshus. HGP/HBA

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Storgården Manglerud.	Gnr. 149, bnr. 375, bl. 6.	56/276

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag,
Torggt. 17,
O s l o.

Ansvarshavende

Tømmermester Leif Hannemyr,
c/o Moderne Bygg A/S,
Etterstadsletta 3,
O s l o.

Dato
23. mai 1960.

Innflytning/bruk tillates.

Kun noen mindre arbeider står igjen.
Ferdigbesiktigelse vil bli avholdt senere når melding fra ansvarshavende er innkommet hertil.

p.p.
distriktsingeniør
T. Busch.

O.V.
O. Vernal.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 29. jan. 1964.

FERDIGATTEST

TB/EI

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 149, bnr. 375, Byggveien 1,3,5 og 7, bl.6.

Journalnr.
56/276.

Arbeidets art
Våningshus.

Avsluttende synsforretning
18.4.63.

Bygningens art

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggata 17.

Byggemelder
Ark.ne F. Rinnan - O. Tveten, Torggata 17.

Ansvarshavende
Tömmermester L. Hannemyr, Moderne Bygg A/S, Etterstadsletta 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

GTB

Distriktsingeniør
T. Busch

2000. 8. A. 673/62. —

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Ringside Rørleggerbedrift AS
Geitmyrsveien 52 B
0455 OSLO

Dato: 29 JUL 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206350-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Østbakken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGGVEIEN 1	Eiendom:	149/479/0/0
Tiltakshaver:	Storgården Borettslag, v/ Kenneth Skogsrud	Adresse:	PB. 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Ringside Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Geitmyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93e

Søknaden omfatter endring av bygningstekniske installasjoner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 e godkjennes søknaden, vedlagt ledningskart mottatt Plan- og bygningsetaten 02.07.2002, ansvarsretter, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Søknaden:
Rehabilitering av innvendige vann og avløpsledninger – bad.

Avfallsplan:
Det vises til godkjent avfallsplan. Se sak nr. 200206328

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner evt. ansvarlig utførende skriftlig anmode om ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon som må være med: kontrollerklæringer for utførelsen.

Byggeplassmappe
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Kontrollplan for prosjektering
Innlevert kontrollerklæring over prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Godkjente søknader om ansvarsrett
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon Byggkontroll

Bjørn Østbakken
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ringside Rørleggerbedrift AS
Geitmyrsveien 52 B
0455 OSLO

KOPI

Dato: 10 JUN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206350-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGGVEIEN 1	Eiendom:	149/479
Tiltakshaver:	Storgården Borettslag, v/ Kenneth Skogsrud	Adresse:	PB. 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Ringside Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Geitmyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 29.07.02.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Per Arne Bø

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
- Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539192
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 149, BNR. 479.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 149, bnr. 479.

GNR. 149 BNR. 479

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.05.1957.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

42742 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

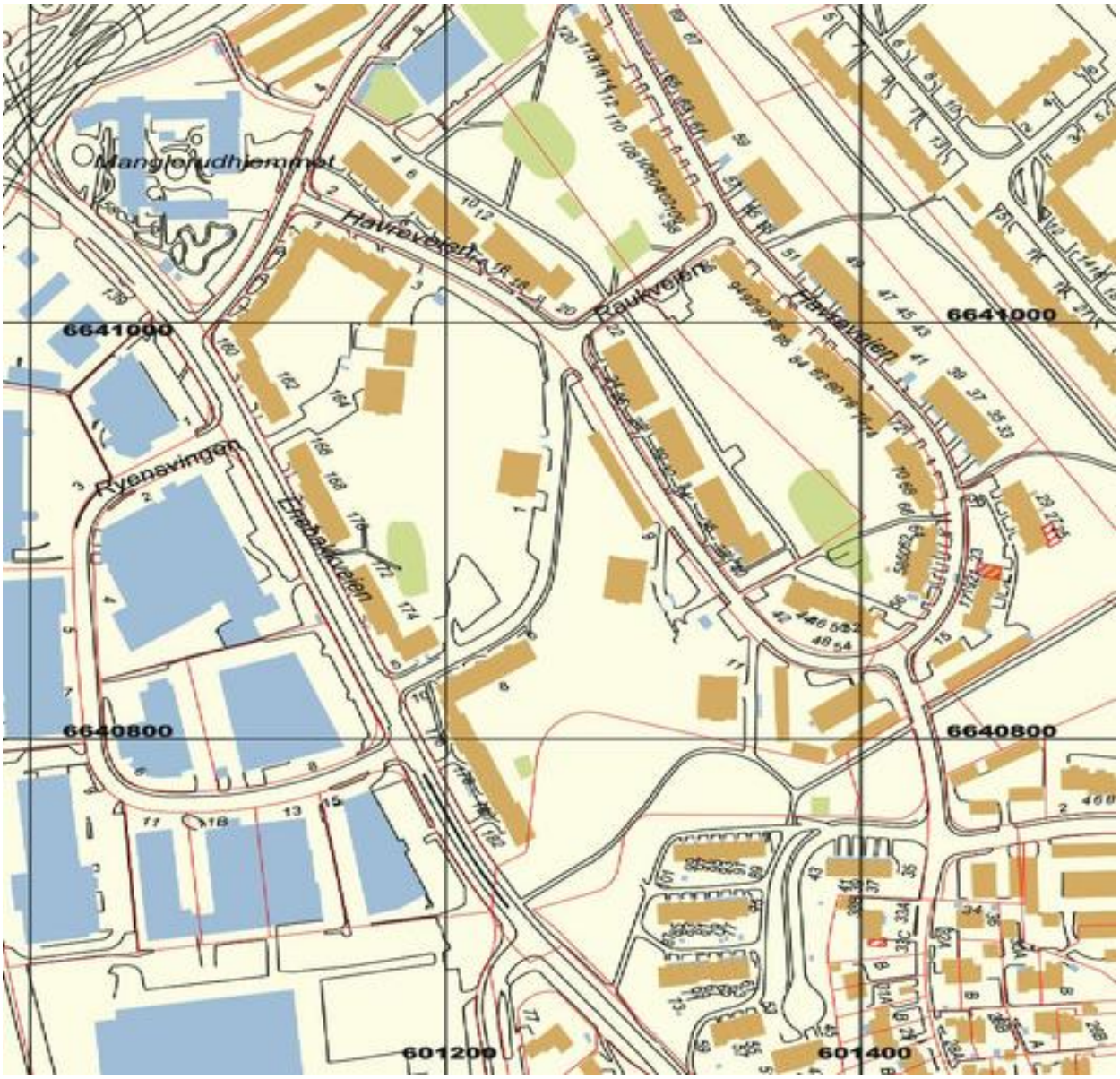
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

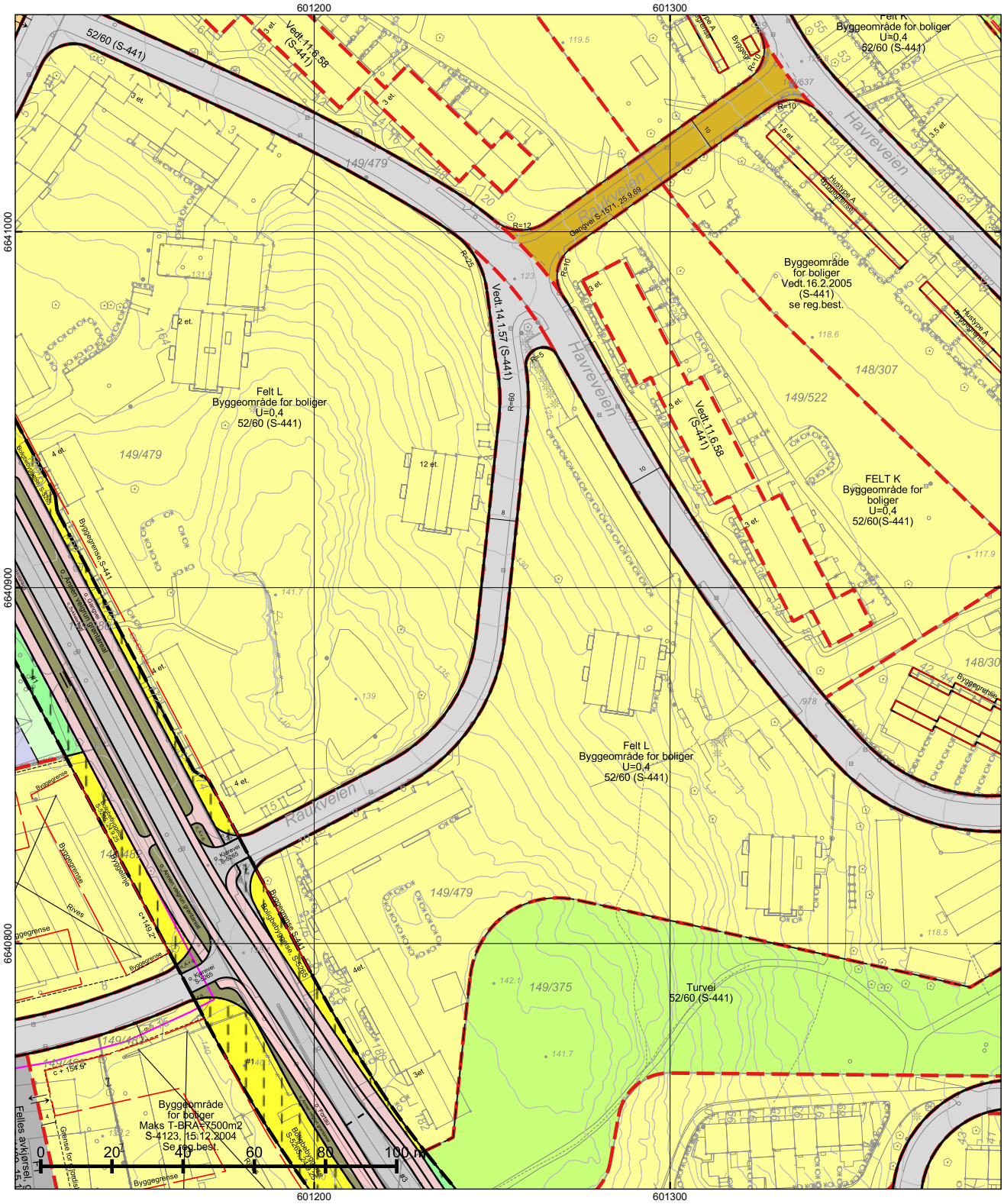
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

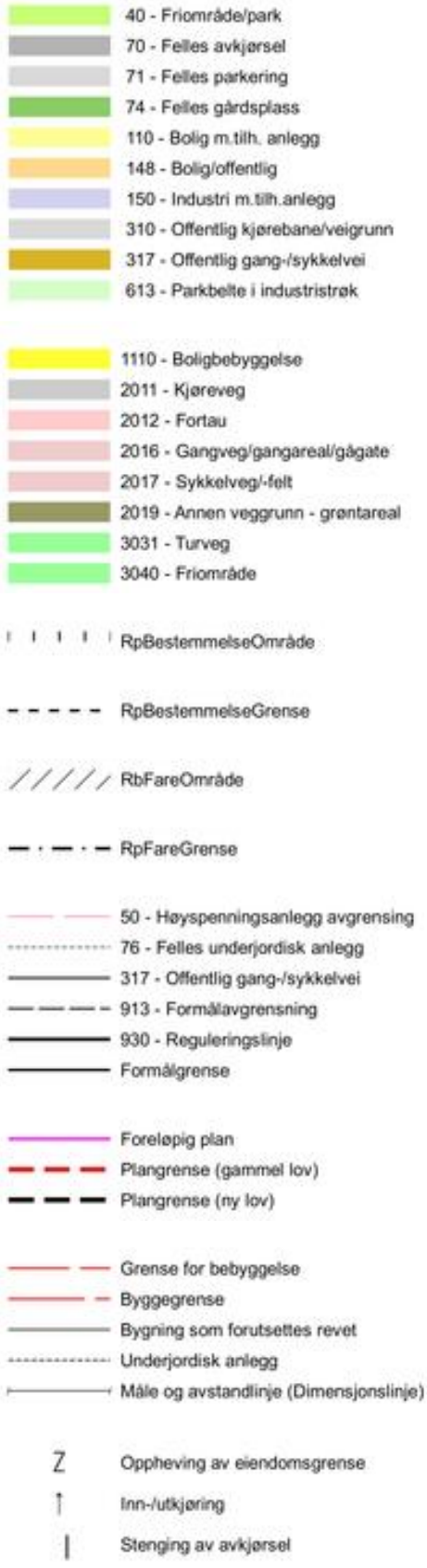
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

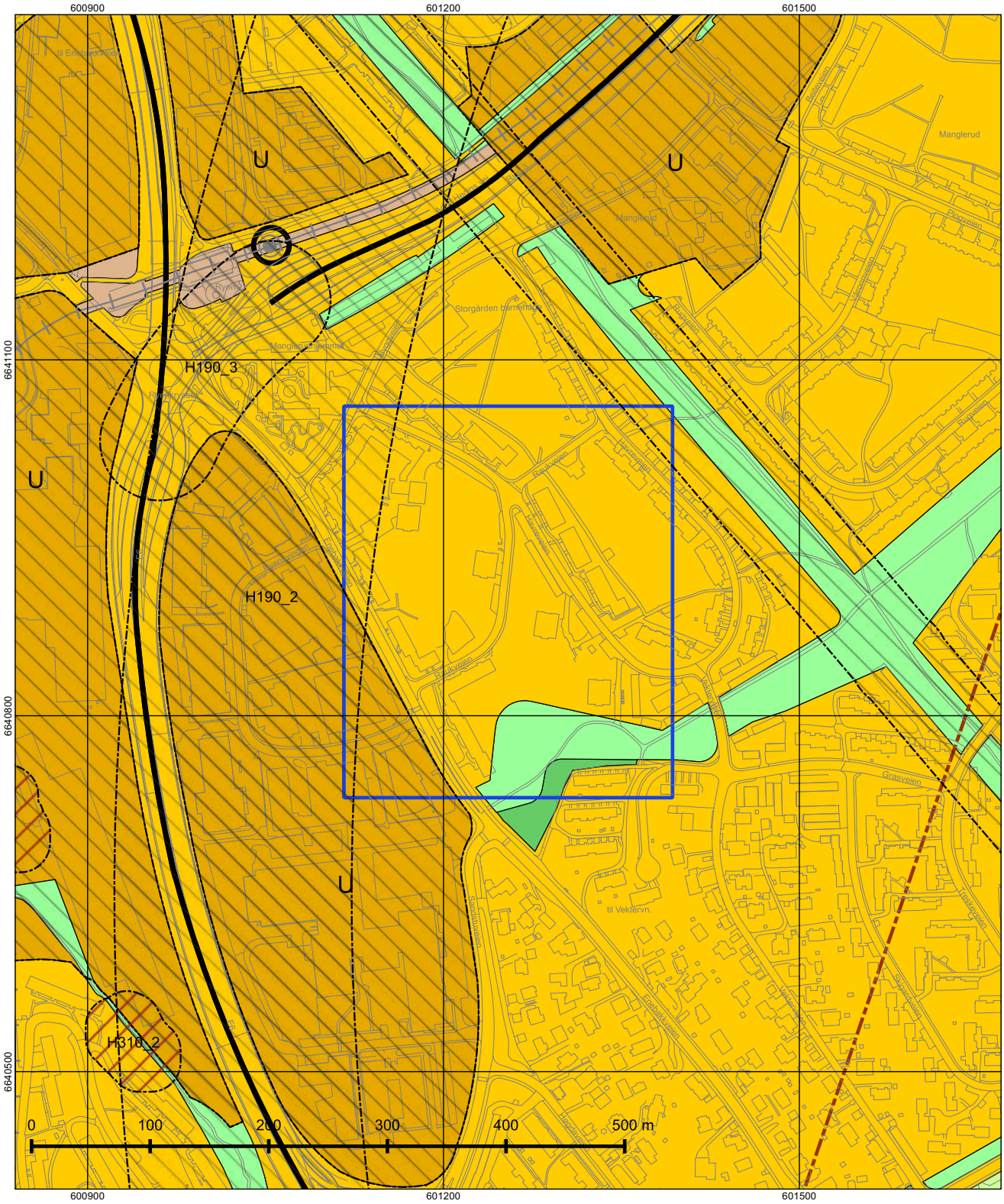
PlottID/Best.nr: 162548/ 86539192
Deres ref.:
Adresse: Byggveien 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 149/479

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162548/86539192
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

5260

Endret regulering for del av gnr. 148 bnr. 188,Manglerud, kvartalene K-L.

5260 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.01.1960
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196003731
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Saken er borte i fra arkivet!!
Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

V140157

Endret regulering, regulert i 8 meters bredd.

V140157 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.01.1957
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195702982
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5265

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Enebakkveien mellom Ryenkrysset og Sandstuveien

Vedtaksdato: 24.09.2025

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201507831

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr. 149/980, 999/416 m.fl.
Kartnummer UTI-201507831, 28.09.2023, revidert 20.03.2025

Planens hensikt
Formålet med planen er å tilrettelegge for økt bruk av miljøvennlig transport ved å øke fremkommelighet og trafikksikkerhet for gående og syklende. Løsningene skal bidra til å gjøre Enebakkveien til en grønnere og attraktiv gate for gående, syklende, kollektivtransport og beboere.

Tiltaket slik det er vist i Illustrasjonsplan datert 19.09.2024 anses som detaljavklart i plan. Dette gjelder ikke støyskjermer og eventuelt andre søknadspliktige tiltak.
Illustrasjonsplanen datert 19.09.2024 er gjort juridisk bindene som en del av bestemmelsene.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet
1.1 Utforming
Formålene kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, gangveg, sykkelanlegg, annen veggrunn skal opparbeides i henhold til illustrasjonsplan datert 19.09.2024.
Skråninger og andre tiltak i terrenget skal utformes med god tilpasning til omgivelsene.
1.2 Beplantning
26 eksisterende trær som er markert fjernet i illustrasjonsplanen datert 19.09.2024 tillates felt. Det skal plantes minst 33 nye trær.
Replanting av trær og annen vegetasjon skal skje med stedegen vegetasjon.
Felling av trær skal skje utenfor hekkesesong, april-juli.
1.3 Frisikt
Frisiktlinjer skal ivaretas ved kryss og avkjørsler.
Frisiktsområder skal holdes fritt for vegetasjon, møblering og gjenstander høyere enn 0,5 m over veien.
1.4 Overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om etter Oslo kommunes 3-trinnsstrategi og med anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» fra april 2022.
Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.
Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
1.5 Fossilfri anleggsgjennomføring
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.
Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.
Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg
2.1 Bolig/tjenesteyting BKB
Bolig/tjenesteyting BKB skal være offentlig. For arealet regulert til bolig/tjenesteyting skal reguleringsbestemmelser for tilliggende regulering, S-3752 med bestemmelser vedtatt 01.12.99, gjøres gjeldende.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)
3.1 Kjøreveg
Kjøreveg skal være offentlig.
3.2 Fortau
Fortau skal være offentlig.
3.3 Gang-/sykkelveg
Gang-/sykkelveg skal være offentlig.
3.4 Gangveg
Gangveg skal være offentlig.
3.5 Sykkelanlegg
Sykkelanlegg skal være offentlig og opparbeides som envegsregulert sykkelveg. Sykkelanlegget skal være opphøyd. Envegsregulert sykkelveg skal ha nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.
3.6 Annen veggrunn
Annen veggrunn – grøntareal skal være offentlige.
Annen veggrunn – grøntareal skal tilsåes og beplantes. Innenfor formålet tillates det etablert belysning, møblering og overvannshåndtering. Det skal etableres trerekker innenfor formålet.
Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområde #1 (Midlertidig bygge- og anleggsområde)
Midlertidig bygge- og anleggsområde tillates brukt til gjennomføring av veganlegget. Det midlertidig bygge- og anleggsområdet opphører når veianlegget er ferdigstilt. Området skal være ryddet og istandsatt senest innen ett år etter at veganlegget er ferdigstilt, og kommunen skal varsles om dette.

5 Bestemmelsesområde #2 (Bussholdeplass)
Innenfor område regulert til gangareal (SGG/SGS) tillates det opparbeidelse av bussholdeplass med leskur og andre holdeplassinstallasjoner. Areal rundt holdeplassene skal utformes universelt.

6 Bestemmelsesområde #3 (Trafikkøy)
Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates det etablert en trafikkøy.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Illustrasjonsplan, datert 19.09.2024

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.09.2025, sak 245/25.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

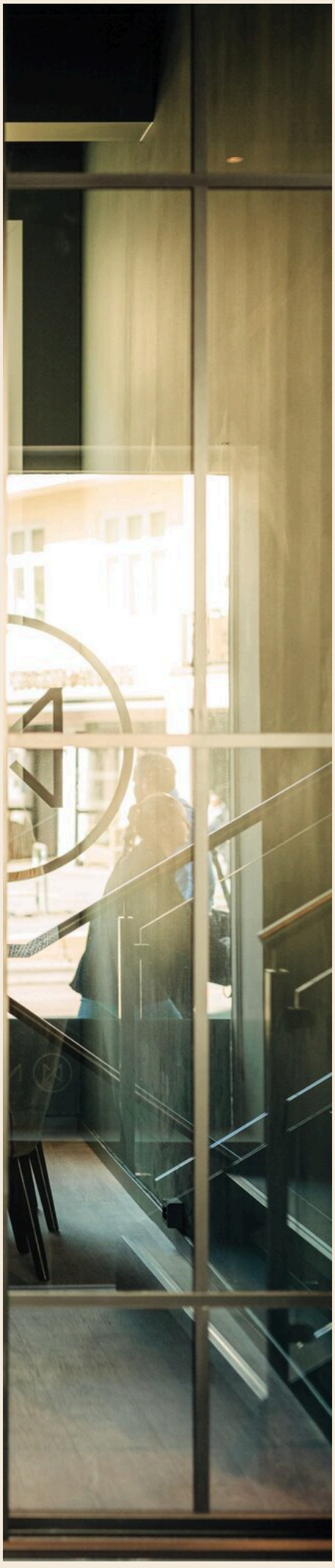
Byrådsavdeling for byutvikling, den 30.09.2025.

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Våre eiendomsmeglere er på hjemmebane i Oslos østlige bydeler. Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita er nabolag vi kjenner godt, og det gjør at vi kan gi deg råd og en salgsprosess som passer akkurat der du bor. Vi vet hva kjøperne her er ute etter, og hvordan vi får boligen din til å skille seg ut. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0126/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Byggveien 5 0680 OSLO
Matrikkel: Gnr 149, bnr 479 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Rakel Schei

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
r.schei@nordvikbolig.no
417 80 944



Dafina Hadergjonaj

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
d.hadergjonaj@nordvikbolig.no
936 80 786

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