



Rødbergveien 120B



— Velkommen til

# Rødbergveien 120B



# KOLÅS/TONSENHAGEN

Attraktivt rekkehus med marka som nærmeste nabo. Gode solforhold og flott utsikt. Garasjeplass. Svært barnevennlig

Prisantydning	8 700 000,-
Fellesgjeld	382 314,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	9 091 876,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 383,-
BRA-i	97 kvm
Totalt BRA	102 kvm
Soverom	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1983
Ansvarlig megler	Elisabeth Hjertenes
Telefon	926 94 242
E-post	e.hjertenes@nordvikbolig.no
Megler	Konstantin Karlsson
Telefon	404 33 455
E-post	k.karlsson@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

- Velkommen til Rødbergveien 120B!
- Et attraktiv rekkehus beliggende i naturskjønne omgivelser på Kolås/Tonsenhagen. Boligen har umiddelbar nærhet til Lillomarka med flotte turstier og lysløyper. En super familiebolig og et eldorado for barn å vokse opp med både naturtomt, flere lekeplasser og bilfrie internveier.
- Rekkehus over to plan
- Fin åpen stue/kjøkkenløsning
- Utsikt fra både balkong og innvendig fra kjøkken/stue
- Rekkehuset er bygd ut med et ekstra soverom og en større entrè
- Rehabiliteret garasje medfølger m/mulighet for el
- Perfekt beliggenhet får både barnefamilier og fribente
- Kort avstand til skoler og barnehager
- Kort vei til kjøpesenter
- Gode transportmidler - både t-bane, busser (inkl. nattbuss og flybuss) i umiddelbar nærhet
- Et pent og rehabiliteret borettslag







# Arealer og innhold

---

BRA-i:	97 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	102 kvm
TBA:	13 kvm

## Beskrivelse

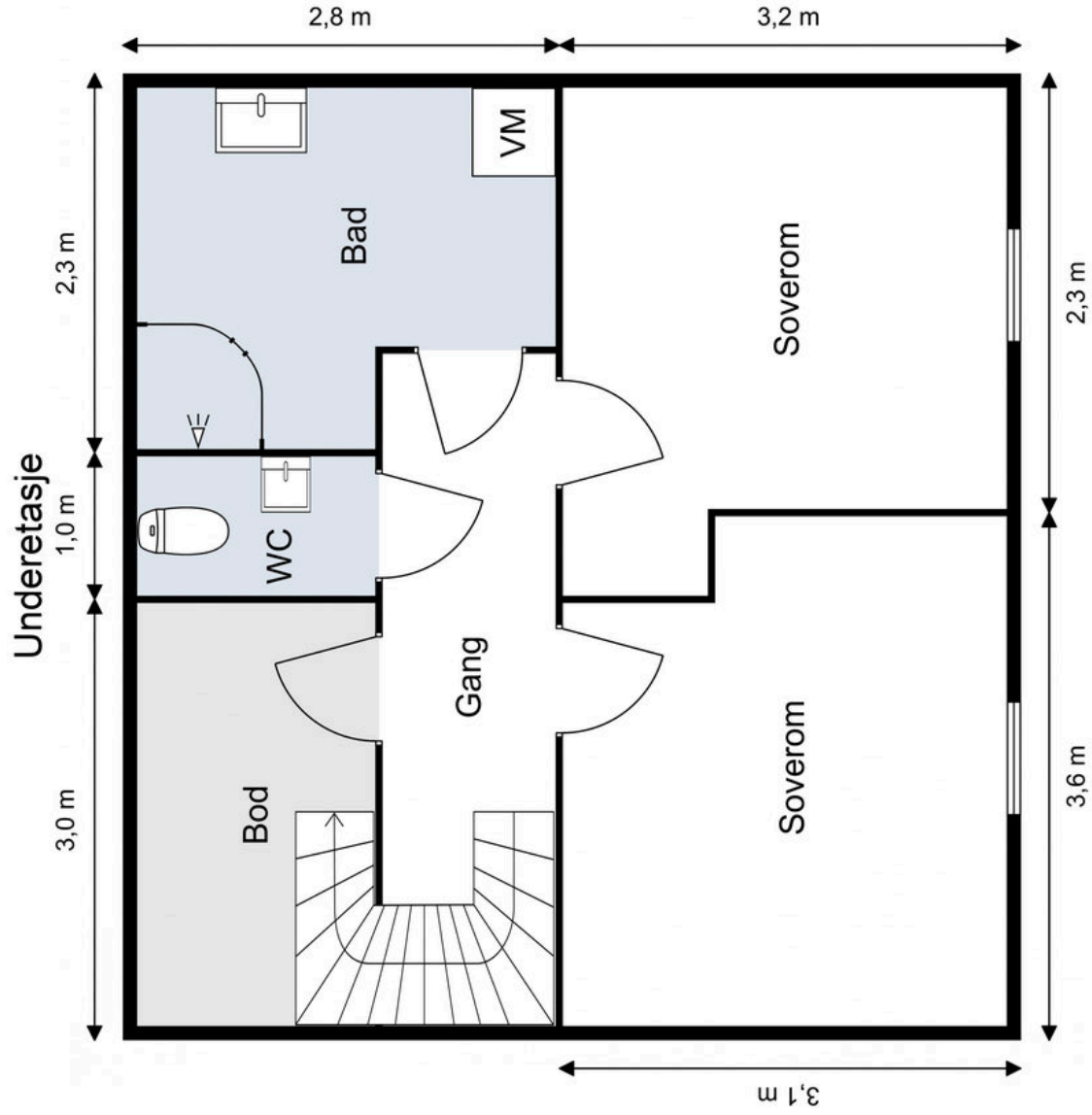
### Kjeller:

BRA-i: 41 kvm. Gang, bod, bad/vaskerom, 2 soverom og toalettrom.  
Total BRA: 41 kvm.

### 1. etasje:

BRA-i: 56 kvm. Entré, soverom, kjøkken og stue.  
BRA-e: 5 kvm. Bod.  
Total BRA: 61 kvm.  
TBA: 13 kvm. Balkong og terrasse.

# Rødbergveien 120B, 0593 OSLO

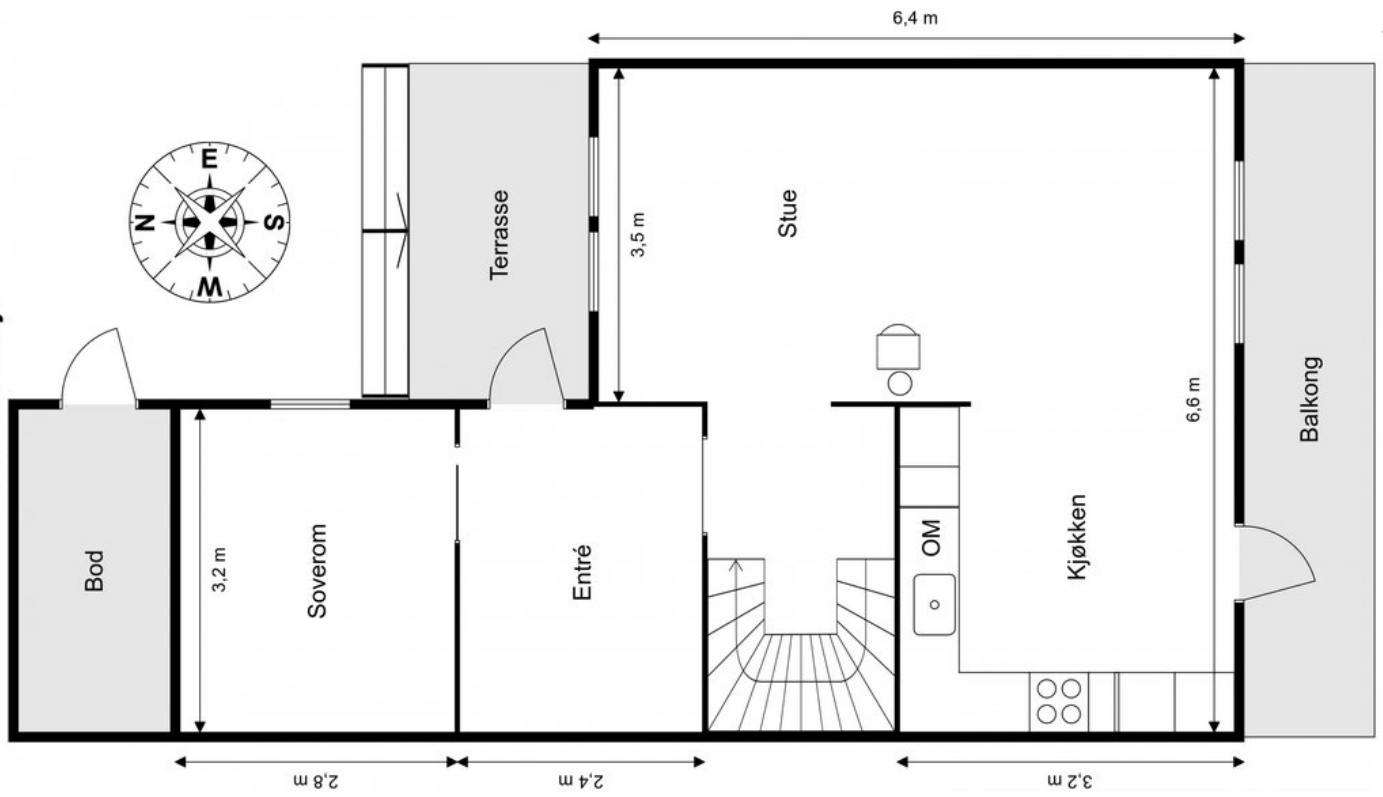


N

NIELSEN TAKST & ENERGI RÅDGIVER AS

Planskissen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Rødbergveien 120B, 0593 OSLO  
Hovedetasje



N

**NIELSEN TAKST & ENERGIRÅDGIVER AS**

Planskissen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Første etasje

---































Underretasje

---



















1075

1074

1073







Informasjon

# Rødbergveien 120B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

20-0277/25

### Boligtype og eierform

Rekkehus (Andel)

### Adresse og betegnelse

Rødbergveien 120B, 0593 OSLO

Gnr 85, bnr 237 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 73 i Kolåsbakken Borettslag, org.nr. 851468862

### Selger

Are Dalskau

### Kjøpesum og omkostninger

8 700 000,- (Prisantydning)

382 314,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
9 082 314,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

14 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

24 262,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
9 091 876,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

9 106 576,- (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

1983

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 97 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 102 kvm

TBA: 13 kvm

### Beskrivelse:

Kjeller:

BRA-i: 41 kvm. Gang, bod, bad/vaskerom, 2 soverom og toalettrom.

Total BRA: 41 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 56 kvm. Entré, soverom, kjøkken og stue.

BRA-e: 5 kvm. Bod.

Total BRA: 61 kvm.

TBA: 13 kvm. Balkong og terrasse.

#### **Fellesarealer og rettigheter til bruk:**

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

#### **Innhold**

Rekkehuset inneholder:

1. etasje: Entré, soverom, kjøkken og stue.

Underetasje: Gang, bod, bad/vaskerom, separat toalettrom og 2 soverom.

- 1. ETASJE -

#### **ENTRÉ:**

Velkommen inn! Entréen ble bygd ut 2012 og er ekstra stor og flott. Her er det rikelig med plass til yttertøy og sko i en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Rett utenfor inngangsdøren ligger en koselig nordvendt terrasse på 6 m<sup>2</sup> – et lunende uteområde med plass til en liten sittegruppe.

Rett ved inngangspartiet er det en god og praktisk utvendig bod på ca. 5 kvm.

#### **LYS OG LUFTIG STUE M/ÅPEN KJØKKENLØSNING:**

Stuen er lys, gjennomgående og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Takhøyden ble målt på det høyeste til 3,04 m, noe som gir en ekstra god romfølelse. Gulvet er belagt med laminat, og overflatene er malt i delikate og lyse fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem. I stuen står en koselig peisovn som gir ekstra hygge og god varme på kalde dager.

Fra stuen er det direkte utgang til en sydvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> med flott utsikt over byen og fjorden. Her kan du nyte solen midtsommers fra ca. kl. 08:00 -18:00. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og har plass til utemøbler, grill og beplantning – perfekt for alt fra rolig morgenkaffe til hyggelige middager og sosiale kvelder med familie og venner.

#### **KJØKKEN:**

Funksjonelt og innbydende kjøkken (2007) med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet har glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaskekum og belysning under overskapene. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap, samt ventilator over kokeplassen.

#### **SOVEROM:**

Soverommet er luftig og godt tilpasset med plass til både dobbeltseng og nattbord. Rommet har en god størrelse og ble bygd på huset i 2012.

- UNDERETASJE -

#### **TO SOVEROM:**

I underetasjen finner du to gode og romslige soverom med god plass til seng, nattbord og øvrige møbler. De fleksible romløsningene gir deg muligheten til å

tilpasse etter behov - enten du ønsker barnerom, gjesterom eller et praktisk hjemmekontor.

#### BADEROM:

Romslig, flislagt baderom (2007) med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin, og naturlig avtrekk.

#### TOALETTROM:

Praktisk toalettrom med malte veggplater og betong, samt fliser på gulvet med elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med gulvstående klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant og speil. Naturlig avtrekk.

#### ROMSLIG BOD:

I underetasjen har boligen tilgang til en romslig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter. Her får du enkelt plass til sesongutstyr, sportsutstyr, verktøy og annet du ikke trenger i det daglige – perfekt for å holde boligen både ryddig og funksjonell. Ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i boden i underetasjen.

#### ØVRIG INFORMASJON:

Entrédør: Malt hovedytterdør.

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2014. Utvendig aluminiumsbeslag.

Vindu med 2-lags isolerglass, prod. 2012. Montert på soverom hovedetasje.

Innerdører: Glatte innerdører.

Overflater, etc.: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og betong.

Gulv med laminat, fliser i entré. Elektrisk gulvvarme i entré

Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalter i vindu og

lufteluker i vegg i underetasjen.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Oppvarming: Boligen har elektrisk oppvarming og vedovn. Det er elektriske varmekabler i entré, baderom og toalett.

#### Standard

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

#### Parkering

Med rekkehuset følger også med en egen garasjeplass som borettslaget nylig har rehabilitert. Her er det mulighet for å installere elbillader for egen kostnad gjennom borettslaget/Movel.

Borettslaget har også flere gjesteparkeringsplasser og 14 leieparkeringsplasser etter venteliste.

#### Modernisering og påkostninger

Bad, separat wc og kjøkken ble pusset opp i 2006/2007 av tidligere eier.

Utbygging av ekstra soverom i 1.etg. og utvidelse av entré ble utført i 2012 av tidligere eier.

Nåværende eier pusset opp alle 3 soverommene mellom 2019 og 2021.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen & Brodahl AS, rehabilitering av bad og wc, i 2007 gjennom tidligere eier.

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen & Brodahl AS, rehabilitering av bad og wc, i 2007 gjennom tidligere eier.

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom borettslaget

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

- Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

- Nei. Har fra tidligere eier kun mottatt samsvarserklæring på deler av arbeidet som er utført.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Ja

Når ble kontrollen utført? 04.12.2013, Utført av Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Hafslund Nett AS. Ingen feil eller mangler ble avdekket.

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

- Nei

Eventuell kommentar: Kan bestille egen el-billader gjennom borettslaget/Movel på garasjeplass som tilhører leiligheten.

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

- Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

- Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pål J. Solberg - Tømmermester, Utbygging av et ekstra soverom + utvidelse av inngangsparti/gang i 2012, ferdigattest mottatt fra Oslo kommune Plan og bygningsetaten 18.01.2013.

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

- Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? i 2021, ja dokumentasjon foreligger, nivå på målingen var langt under tiltaksgrense

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

- Ja

Beskriv: En mus for et par år siden, den ble tatt med felle. Ikke vært et problem siden. I forbindelse med fasadeprosjektet i fjor ble det montert nytt musebånd på den siden som ble pusset opp.

### Bygningssakkyndig

Ole-Martin Nielsen

### 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:

Rekkehus oppført i 1983. Bygningen er oppført på ringmur av betong. Etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført med konstruksjonsvirke, utvendig med kledd stående kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak, tekket med stålplater e.l (ikke besikttet).

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige trapper

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Kjøkken > Hovedetasje > kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Underetasje > bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Underetasje > bad/vaskerom > Ventilasjon
- Spesialrom > Underetasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > Underetasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger i den stand og stilling de befinner seg i.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vaskemaskin og tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - oransje

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og vedovn. Det er elektriske varmekabler i entré, baderom og toalett.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 7 383,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall med kr. 7383,-

Eiendomsskatt på kr. 33,- kommer i tillegg til de oppgitte felleskostnadene på enkelte fakturaer bl.a for september og november (2025)

Felleskostnadene inkluderer blant annet tillegg for påbygg med kr. 234,15, betjening av andel fellesgjeld med renter og avdrag, grunnpakke TV/internett, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 698 753,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 795 010,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia om TV og bredbånd. Telia, kabel-tv, 50 valgpoeng og 30Mbit internett er inkludert i felleskostnadene Borettslaget har i 2024 fått nye kabler (i forbindelse med fasade- og garasjeprosjektet). Kablene er lagt i rør, noe som vil gjøre en oppgradering til fiber lettere.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Borettslaget består av 106 andelsleiligheter.

Kolåsbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 851468862, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune.

### Vedlikeholdsarbeid

Etter avsluttet garasje- og fasadeprosjekt, ønsket styret å starte arbeidet med å se på framtidig vedlikehold. Borettslaget er over 40 år og det er viktig å planlegge

og prioritere vedlikeholdsoppgaver. Det ble utarbeidet en vedlikeholdsnøkkel i 2019, som beskriver tilstanden på ulike bygningsmessige forhold og med anbefalinger om hva det haster å få gjort noe med, hva som kan vente og hva som er bra. Styret mente det ville være lurt å bygge videre på denne og i november ble OPAK engasjert til å oppdatere denne til en 2025-2030-versjon. OPAK v/Tore Øygaard kjenner borettslaget godt fra jobben med å være borettslagets byggesakskyndige i garasje- og fasadeprosjektet. Siden felleskostnadene har økt relativt mye de siste to åra, har styret ønsket å holde vedlikeholdskostnadene nede resten av 2025, for så å prioritere vedlikeholdet sammen med generalforsamlingen (andelseierne) for de kommende åra. OPAK v/Tore Øygaard skal legge fram oppdatert vedlikeholdsnøkkel på beboermøtet i tilknytning til generalforsamlingen (årsmøtet) i juni 2025. Deretter starter prosessen med å prioritere vedlikeholdsoppgavene fram til 2030. I budsjettforslaget for 2025 er det satt av kroner 500 000,- til både planlagte og ikke-planlagte (akutte) mindre bygningsmessig vedlikeholdsoppgaver, samt prosjekteringstimer til OPAK for videre arbeid med den oppdaterte vedlikeholdsnøkkel. På vegne av borettslaget har styret inngått avtale med Byggmesterkontoret AS v/Rune Gulliksen om løpende og akutte bygningsmessige vedlikeholdsoppgaver i tida framover.

#### Garasje- og fasadeprosjektene

Alle garasjene ble ferdige og tatt i bruk senest våren 2024. Infrastruktur til ladebokser var en del av garasjeprosjektet, dvs alle garasjer er blitt klargjort for montering av ladebokser. Leverandør av ladeanlegg og ladebokser ble valgt og arbeidet med å installere ladebokser til de andelseierne som hadde bestilt kunne starte opp. Elbilforeningen var rådgivende da valg av ladeboks ble gjort. Rehabiliteringen av husfasadene var tre uker forsinket, men i all hovedsak ferdigstilt i slutten av juli 2024. Med fasadeprosjektet ferdigstilt var det tid for at all bygningsmasse, ny og eldre panel, skulle beises og alle fikk utdelt rød og

seterbrun beis. De aller fleste fikk malt alt i fjor, de som ikke er ferdig må ferdigstille i år. Den 8.oktober inviterte styret til informasjons- og beboermøte og feiring av at garasje- og fasadeprosjektet var avsluttet. Entreprenørene var til stede og det ble foretatt en grundig gjennomgang av prosjektet. En oppsummering av møtet kan leses på vibbo-nyheter fra 11.oktober 2024: «Fra beboermøte ...». Fram til starten av november utbedret entreprenørene reklamasjoner og innmeldte skader fra beboerne, men det ble gitt informasjon om at reklamasjoner etter 1.november ville bli fulgt opp på ettårsbefaringen, med mindre de var akutte. Ettårsbefaringen ble foretatt juni 2025.

#### Større vedlikehold og rehabilitering:

2023: Oppstart garasje- og fasadeprosjektet. Toplansgarasjene i øst ble revet og nytt garasjebygg påbegynt/ Delvis rehabilitering av garasjene i vest, dvs alt utenom betongen ble revet og nytt satt opp/ omfattende elektroarbeider, oppdatering av strømmnett/kapasitet og strømkabler, ny trafo og nye strømskap/Asfaltarbeider/Oppstart fasadearbeidet.

2024: Alle garasjer ferdige rehabilitert med nye garasjeporter som åpnes med fjernkontroll. Vaktmestergarasjen/ølbyggeriet rehabilitert, også med ny port. Infrastruktur lagt opp for ladeboks til elbiler i alle garasjer. Valgt leverandør av ladebokser, som ble installert hos de som bestilte det/ Alle sørfasader/to-etasje-siden av rekkene ble revet og disse fasadene er nye/Beis utdelt til alle beboere med beskjed om å beise hele andelen. /Oppgradering av lekeklassen i øst.

2025: Ny trapp ved garasjen i øst. Ikke riktig trapp, følges opp til ønsket trapp er satt opp/Vedlikehold av trappetrinn og gjerder på fellesområdene.

2020: Oppgraderte lekeklassene etter nye forskrifter

2014 Bytte av vinduer og dører

2010 Totalreovering/utskifting av lekeplasser

2008 Asfaltering sluttført

2007 Videreført asfaltering Beising av boligmassen

2006 Sikkerhetsgjerde Sikkerhetsgjerde ved garasjerekke nord i borettslaget er byttet ut.

2005 - 2006 Asfalt / Lekeplass / Trapper Asfaltering / Ferdigstilt lekeplassprosjekt / Nye trapper

2004 Ballsletta / Belysning Inngjerding og asfaltering av ballsletta / Skiftet belysning i garasjeanlegget ved Rødbergveien

2003 Lekeplass / Beplanting Oppgradering av lekeplass ved 94-rekka / Beplanting ved innkjørsel i vest

2002 Bærestolper / Inngangsparti / Gjerder mm Utskifting av bærestolper / Takutbygging inngangsparti 4-roms / Rehabilitering av gjerder med betongarbeid / Asfaltering og reparasjon / Oppstart ballsletta/Belysning i midtveien

### Forretningsfører

OBOS Eierskifte

### Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett.

Kontakt megler for mer informasjon.

### Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 382 314,-pr. 01.08.2025

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208106279

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,44%

Restsaldo 5 367 520,00

Innfrielsesdato: 30.04.2034

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Restsaldo: 45 364,50

Kapitalkostnader: 544,41

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208374753

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,44%

Restsaldo 39 871 993,00

Innfrielsesdato: 30.07.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Restsaldo: 336 950,19

Kapitalkostnader: 1 927,29

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS 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 12 – tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### Fellesformue

Kr 13 412,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner -23 191 182. I inneværende år er det budsjettet med et overskudd på kroner 648 600.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for andre beboere i borettslaget.

### Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 57412917

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 55 208 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsopp-gaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

### Adkomst

Enkel adkomst fra Rødbergveien. Det vil i anledning fellesvisninger bli godt skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Se for øvrig vedlagte kartskisse.

### Radonmåling

Det ble utført radonmålinger i alle boligene i 2021 i regi av borettslaget. Verdiene lå godt under tiltaksgrensen på 100, og ingen tiltak var nødvendig.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen er beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Tonsenhagen/Kolås med umiddelbar nærhet til marka. Like ved boligen ligger Lillomarka med sine fantastiske skogsveier og lysløyper med gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Marka innbyr til både sport, lek og moro, hvor både Lilloseter, Trollvann og Grefsenkollen er hyggelige turmål. Oslos mest sentrale slalåmbakke, Grefsenkleiva, ligger også i nærområdet. Her er det hyppig preparering og ofte lite folk i bakken, noe som skaper nydelige skiforhold.

Badeturen kan legges til idylliske omgivelser ved Trollvann eller Isdammen. Det er i tillegg umiddelbar nærhet til den lokale badedammen (Årvolldammen) med bading om sommeren og akebakke om vinteren. For den treningsslade ligger Linderud idrettshall, Årvoll Idrettsplass og flere treningssentre i nærområdet. Området har også kort vei til fotballbane, sandvolleyballbane, ballbenge,

lekeplass, skøytebane, treningssenter , Årvoll Gård og Linderud Gård, samt Bjerke travbane. Den naturvennlige beliggenheten, sammen med den korte veien til sentrum, gjør at området er svært populært for både barnefamilier og mennesker med sans for trening, tur og friluft, som samtidig ønsker kort vei til byen.

#### Shopping:

Rødbergveien 120B har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Linderud senter ligger i kort gangavstand fra rekkehuset med et variert utvalg med bl.a. matbutikk, post, bank, minibank, apotek, helsekost, klær, interiør, vinmonopol, kafé/restaurant, lege og tannlege etc. (Ca. 60 butikker og 20 servicetilbud).

Dine daglige innkjøp kan gjøres på KIWI Tonsenhagen, hvor du også finner frisør og en hyggelig kaffebar. En litt lengre tur unna boligen ligger Årvoll Senter, hvor du finner bl.a Rema 1000, Nille, apotek, frisør etc. For øvrig er det også kort bilvei til Storo Storsenter hvor en finner alt av shoppingmuligheter. Alna senter og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

#### Kollektivtilbud:

Det er flere bussruter som 31, 25, 26, 60, 380, 390, flybussen, samt T banens linjer 4 og 5. 31-bussen går forøvrig alle 7 dagene i uka, hele døgnet. Nærmeste T-banestasjon finner du for på Linderud. Det er ca. 15 minutters kjøretur til Oslo sentrum.

#### Skole og barnehage:

Eiendommen har kort gangavstand og trygg skolevei til Tonsenhagen barneskole med SFO. For øvrig ligger også Årvoll skole, Linderud skole og Vollebekk skole også i nrområdet. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Boligen passer svært godt for sporty, naturglade og friluftinteresserte mennesker som er interessert i bo sentralt med en kort vei til sentrum. Området er supert for barnefamilier hvor det er et stort utvalg av diverse organiserte idretter for barn. Tonsenhagen er et godt alternativ til Grefsen og Kjelsås. Her vil du garantert trives!

#### Skoler og barnehager

Boligen sogner til Tonsenhagen barneskole og Vollebekk ungdomsskole.

Ta kontakt med skolekontoret i Oslo kommune, tlf. 21 80 21 80 for nærmere informasjon.

#### Offentlige forhold

##### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av rekkehus, datert 28.05.1986.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 18.01.2013.

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

##### 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, i henhold til reguleringsplan. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker:

Rødbergveien 120 E - Tilbygg rekkehus

Saksnummer: 202555560

### 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 borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

1982/30735-1/105 10.11.1982 BESTEMMELSE OM VEG

Vedtatt av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

1982/31649-1/105 17.11.1982 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Beløp: NOK 24 110 500

Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL

LØPENR: 7279778

ANFØRT PRIORITET:

ANF. PRIORITET ETTER BYGGELÅNSOBL OG SENERE ETTER

HUSBANKENS

SAMLEDE LÅN

1983/938-2/105 11.01.1983 \*\* FORHØYELSE

FORHØYET TIL NOK 34,550,000

1984/63709-1/105 11.12.1984 \*\* NEDKVITTERING

Gårdsnummer 85, Bruksnummer 237 i 0301 OSLO kommune

BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:

Beløp: NOK 34 539 500

1991/22357-1/105 06.05.1991 \*\* FORHØYELSE

FORHØYET TIL NOK 34,811,400

1983/32910-1/105 02.11.1983 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1983/32911-1/105 02.11.1983 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1983/32912-1/105 02.11.1983 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

2002/34897-1/105 31.05.2002 ERKLÆRING/AVTALE

Best. og rettigheter og plikter til fellesareal.

best. om drift og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1730985-1/200 23.07.2024

13:09

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 46 300 000

Pantlaster: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

### Legalpant

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

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens

andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges

tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

### Om oppdraget

#### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 83 540,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Tilstandsrapport ca. (selger blir fakturert direkte) kr. 15 900,-

Utlegg foto ca. (kveldsbilder kommer i tillegg) kr. 4 700,-

Samlet skal selger betale kr. 182 338,- 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 9. september 2025

#### Ansvarlig megler

Elisabeth Hjertenes, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 92694242

#### Meglerforetaket

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33

0484 OSLO

Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 916491034

### 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 Utleiemeglern. 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

# Rødbergveien 120B

# Rødbergveien 120B

Nabolaget Tonsenhagen søndre - vurdert av 46 lokalbjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

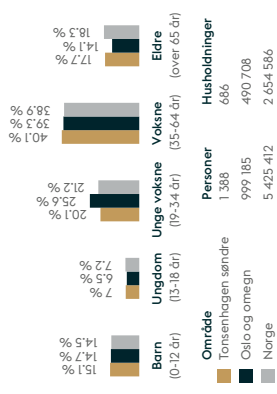
## Skoler

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	11 min ⚡ 0,7 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	17 min ⚡ 1,5 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	18 min ⚡ 1,6 km
Vollebakk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	19 min ⚡ 1,7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	15 min ⚡ 1,3 km
Kuben videregående skole	8 min 🚲

## Offentlig transport

🚏 Kolåsbakken Linje 25, 31, 60	4 min ⚡ 0,4 km
🚏 Veitvet Linje 4, 5	13 min ⚡ 1,1 km
🚏 Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 🚲 3,9 km
🚏 Nyland stasjon Linje L1	7 min 🚲 3,7 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚲 7,6 km

## Aldersfordeling



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Barnehager

Kolåsbakken barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min ⚡ 0,5 km
Sandbakken barnehage (1-5 år) 47 barn	7 min ⚡ 0,6 km
Tonsenhagen barnehage (1-5 år) 32 barn	11 min ⚡ 0,8 km

## Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

## Sport

🚶 Sandbakken bri, ballplass 2	7 min ⚡
🚶 Sletteløkka kunstgressbane	8 min ⚡
🚶 SATS Linderud	10 min ⚡
🚶 Fitness24Seven Veitvet	13 min ⚡

## Turmulighetene

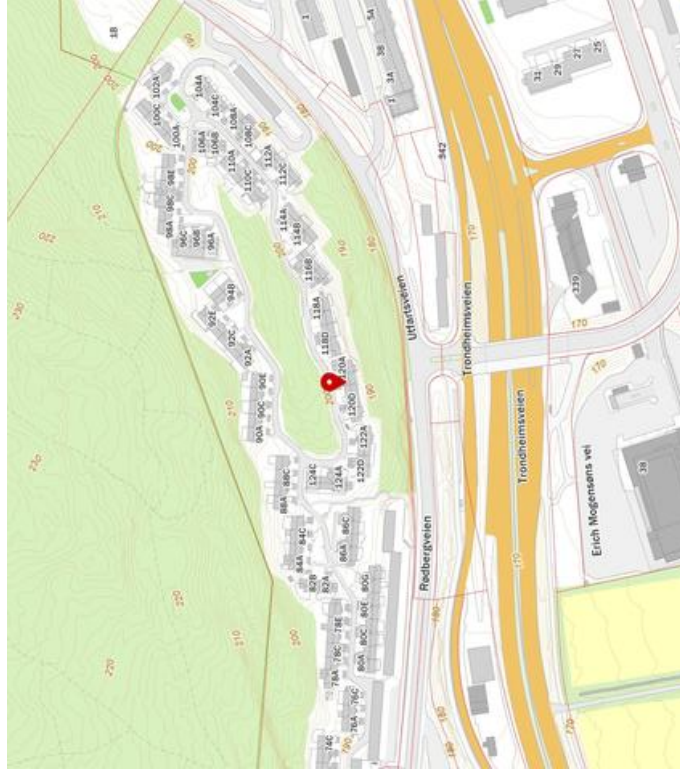
Nærhet til skog og mark 98/100

## Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



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

# Tilstandsrapport

Rekkehus andel

Rødbergveien 120 B, 0593 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 85, bnr. 237

# Andelsnummer 73

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m<sup>2</sup> BRA-i: 97 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 22541-1062

Referansenummer: PH3055

Foretak: NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS

Takstingeniør: Ole-Martin Nielsen

Vår ref:



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.

## Nielsen Takst og Energirådgiver

Nielsen Takst og Energirådgiver ble etablert i 2024 og tilbyr tjenester som verditakst, reklamasjonstakst, tilstandsrapport, energirådgivning av enebolig og fritidsbolig. Med fagbrev som rørlegger og ingeniørutdanning innen bygg, samt flere års erfaring fra byggedrift i kommunal sektor, har jeg en solid faglig bakgrunn som gir meg mulighet til å levere grundige og solide vurderinger. Som energirådgiver fokuserer jeg på praktiske og økonomiske løsninger for å oppnå lavere energikostnader og et bedre inneklima.

### Rapportansvarlig

Ole-Martin Nielsen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@nielsen-takst.no  
917 70 137



Oppdragsnr.: 22541-1062

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 2 av 19

Rødbergveien 120 B, 0593 OSLO  
Gnr 85 - Bnr 237  
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIÅDGIVER AS  
Hagastuveien 21B  
1734 HAFSLUNDSØY

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes 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://verdi.no/>).

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

Rødbergveien 120 B, 0593 OSLO  
Gnr 85 - Bnr 237  
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIÅDGIVER AS  
Hagastuveien 21B  
1734 HAFSLUNDSØY

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Rødbergveien 120 B, 0593 OSLO  
Gnr 85 - Bnr 237  
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERIRÅDGIVER AS  
Hagastuveien 21B  
1734 HAFSLUNDSØY

## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1983. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringsstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2013 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Lagt ny laminat på gulv og malt opp soverommene.

### Rekkehus andel - Byggeår: 1983

**UTVENDIG** [Gå til side](#)  
Sydvendt balkong av trekonstruksjon på ca. 8 m<sup>2</sup>. Rekkverk i trekonstruksjon. Nordvendt terrasse i trekonstruksjon ved inngangsparti på 6 m<sup>2</sup>.

Rekkehus oppført i 1983. Bygningen er oppført på ringmur av betong. Etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført med konstruksjonsvirke, utvendig med kledd stående kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak, tekket med stålplater e.l (ikke besiktiget).

**INNVEDIG** [Gå til side](#)  
Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat, fliser i entré. Elektrisk gulvvarme i entré.

**VÅTROM** [Gå til side](#)  
Bad/vaskerom:  
Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Lys under overskap. Integret med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Ventilator over kokeplass.

**SPESIALROM** [Gå til side](#)  
Himling med malte plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med gulvstående klosett, baderomsinnredningen heldekkende servant og speil. Naturlig avtrekk.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Elektrisk oppvarming og vedovn. Elektrisk varmekabel i entré.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

### Rekkehus andel

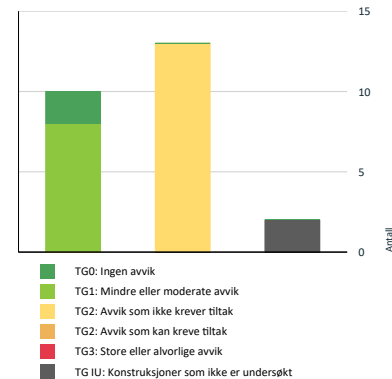
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rødbergveien 120 B, 0593 OSLO  
Gnr 85 - Bnr 237  
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERIRÅDGIVER AS  
Hagastuveien 21B  
1734 HAFSLUNDSØY

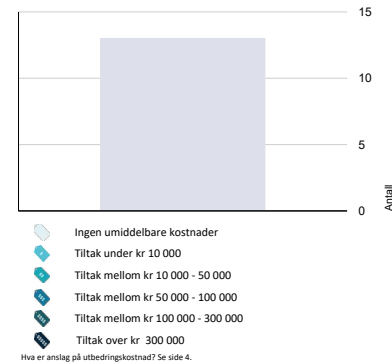
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus andel

- KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
  - Kjøkken > Hovedetasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Spesialrom > Underetasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Rødbergveien 120 B, 0593 OSLO  
Gnr 85 - Bnr 237  
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGI RÅDGIVER AS  
Hagastuveien 21B  
1734 HAFSLUNDSØY

## Tilstandsrapport

### REKKEHUS ANDEL

**Byggeår**  
1983

#### UTVENDIG

##### 1 TO 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2014. Utvendig aluminiumsbeslag.  
Vindu med 2-lags isolerglass, prod. 2012. Montert på soverom hovedetasje.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

##### 2 TO 3 Dører

Malt hovedytterdør.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør har bruksmerker utøver normal slitasje.  
Dørtetningslist er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med utskifting på sikt.  
Dørtetningslist bør byttes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

##### 3 TO 4 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong av trekonstruksjon på ca. 8 m<sup>2</sup>. Rekkverk i trekonstruksjon, rekkverkshøyden ble målt til 0,94 m. Nordvendt terrasse i trekonstruksjon ved inngangsparti på 6 m<sup>2</sup>.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Andre utvendige forhold

Rekkehus oppført i 1983. Bygningen er oppført på ringmur av betong. Etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført med konstruksjonsvirke, utvendig med kledd stående kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak, tekket med stålplater e.l (ikke besiktiget).

### INNSENDIG

##### 1 TO 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat, fliser i entré. Elektrisk gulvvarme i entré. Takhøyden ble målt i stuen til 3,04 m.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

##### 2 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Oppdragsnr.: 22541-1062

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 7 av 19

Rødbergveien 120 B, 0593 OSLO  
Gnr 85 - Bnr 237  
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGI RÅDGIVER AS  
Hagastuveien 21B  
1734 HAFSLUNDSØY

## Tilstandsrapport

Etasjeskillere av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeforskjellen ble målt fra midt på stuegulvet mot entré.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

##### 1 TO 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Eurofins utførte en måling den 08.02.2021, som resulterte i følgende måleverdier:

- Høyeste årsmiddelverdi underetasje: 48 Bq/m<sup>3</sup>
- Høyeste årsmiddelverdi overetasje: 42 Bq/m<sup>3</sup>

##### 2 TO 0 Pipe og ildsted

Isolert stålpipe med vedovn.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av taksmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

##### 1 TO 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat, teppe i bod.

##### 2 TO 3 Innvendige trapper

Malt trapp i trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

##### 1 TO 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

#### Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming og vedovn. Elektrisk varmekabel i entré.

### VÅTROM

#### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Oppdragsnr.: 22541-1062

Befaringsdato: 28.08.2025

Side: 8 av 19

Rødbergveien 120 B, 0593 OSLO  
Gnr 85 - Bnr 237  
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERIRÅDGIVER AS  
Hagastuveien 21B  
1734 HAFSLUNDSØY

## Tilstandsrapport

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 101 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, noe svertesopp i dusjone. Tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, svertesopp må vaskes bort. Man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 102 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist bom i fliser midt på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 103 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Oppussingsåret tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Jordingskabel må festes til slukrist.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 104 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist noe fuktsvelling nederst på baderomsinnredningen.

Rødbergveien 120 B, 0593 OSLO  
Gnr 85 - Bnr 237  
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERIRÅDGIVER AS  
Hagastuveien 21B  
1734 HAFSLUNDSØY

## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 105 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 106 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

### KJØKKEN

#### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### 107 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskeum. Integrrert med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Ventilator over kokeplass.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene på eldre kjøkken. Dette anses som mindre avvik.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### 108 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### SPESIALROM

#### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### 109 Overflater og konstruksjon

Himling med malte plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med gulvstående klesett, baderomsinnredningen heldekkende servant og speil. Naturlig avtrekk.

## Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalter i vindu og lufteluker i vegg i underetasjen.

## MS 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereider plassert i bod i underetasjen.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## MS 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringskap med automatsikring plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja

## Tilstandsrapport

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

Ekisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei

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

## Generelt om anlegget

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

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

## Inntak og sikringskap

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

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

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

**Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2**

**Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.**

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarslers/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei

## Tilstandsrapport

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus areal som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen 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 malering og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggetekniske 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

Rødbergveien 120 B, 0593 OSLO  
Gnr 85 - Bnr 237  
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERIGRÅDGIVER AS  
Hagastuveien 21B  
1734 HAFSLUNDSØY

## Arealer

### Rekkehus andel

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	56	5		61	13
Underetasje	41			41	
<b>SUM</b>	<b>97</b>	<b>5</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>102</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, soverom, kjøkken, og stue	Bod	
Underetasje	Gang, bod, bad/vaskerom, 2 soverom, toalettrom		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Rekkehus andel	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	97	0

Rødbergveien 120 B, 0593 OSLO  
Gnr 85 - Bnr 237  
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERIGRÅDGIVER AS  
Hagastuveien 21B  
1734 HAFSLUNDSØY

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Ole-Martin Nielsen Are Dalskau	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	85	237		0	55189 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Rødbergveien 120 B, 0593 Oslo

#### Hjemmelshaver

Kolåsbakken Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KOLÅSBAKKEN BORETTSLAG	851468862			Dalskau Are

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

73

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1982

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.09.2025		Gjennomgått		Nei

Rødbergveien 120 B, 0593 OSLO  
Gnr 85 - Bnr 237  
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERIGRÅDGIVER AS  
Hagastuveien 21B  
1734 HAFSLUNDSØY

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Rødbergveien 120 B, 0593 OSLO  
Gnr 85 - Bnr 237  
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERIGRÅDGIVER AS  
Hagastuveien 21B  
1734 HAFSLUNDSØY

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

#### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Rødbergveien 120 B, 0593 OSLO  
Gnr 85 - Bnr 237  
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERIGRÅDGIVER AS  
Hagastuveien 21B  
1734 HAFSLUNDSØY

## Forutsetninger

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for boligsalg

DALSKAU, ARE	9578-5998-4-802274	2025-09-04 12:27:53
--------------	--------------------	---------------------

## 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.

Utstyrt dato  
4. sep. 2025  
Oppdragsnummer  
20-0277/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Rødbergveien 120B, 0593 OSLO	Meglerfirma Nordvik Nydalen
Selgere Are Dalskau	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. november 2013	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 Polisnummer: 57412917 Forsikret i: Gjensidige	

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen & Brodahl AS, rehabilitering av bad og wc, i 2007 gjennom tidligere eier.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen & Brodahl AS, rehabilitering av bad og wc, i 2007 gjennom tidligere eier.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennom borettslaget

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Kun mottatt samsvarserklæring på deler av utført arbeid fra tidligere eier. Har dokumentasjon fra Hafslund Installasjon AS, i 2007

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 04.12.2013, Utført av Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Hafslund Nett AS. Ingen feil eller mangler ble avdekket.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kan bestille egen el-billader gjennom borettslaget/Movel på garasjeplass som tilhører leiligheten.

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pål J. Solberg - Tømmermester, Utbygging av et ekstra soverom + utvidelse av inngangsparti/gang i 2012, ferdigstest mottatt fra Oslo kommune Plan og bygningssetaten 18.01.2013

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunal vannforsyning

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

Nei

Eventuell kommentar: IA

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? i 2021, ja dokumentasjon foreligger, nivå på målingen var langt under tiltaksgranse

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: En mus for et par år siden, den ble tatt med felle. Ikke vært et problem siden. I forbindelse med fasadeprosjektet i fjor ble det montert nytt musebånd på den siden som ble pusset opp.

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

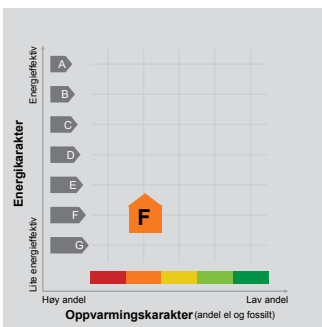
**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

Oppdragsnummer: 20-0277/25



## ENERGIATTEST

Adresse	Rødbergveien 120B
Postnummer	0593
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	237
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80907966
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157858
Dato	20.08.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Isolering av gulv mot kald kjeller / krypprom
- Fyr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Rekkehus  
**Byggeår:** 1983  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 97  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved  
**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plottet til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 4: Reduser innnetemperaturen

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

#### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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



Nordre Aker Eiendomsmegling AS  
 Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer  
 Nydalsveien 33, 0484 OSLO  
 E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0277/25 . Vår ref.: 0385-1-1073 Dato: 26.08.2025

#### Megleropplysninger

Boligselskap: KOLÅSBAKKEN BORETTSLAG  
 Organisasjonsnr: 851488862  
 Andelseler: Dalskau, Are  
 Medeleier:  
 Leilighetsnummer: 1073  
 Adresse: Rødbergveien 120 B, 0593 OSLO  
 Andelsnummer: 73  
 Gnr: 85  
 Bnr: 237

Borettssinnkudd: Kr. 271 900,00,-

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 57412917.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Eiendomsskatten kreves inn over felleskostnadene for de som har dette i månedene mai, juni, september og november

#### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenr.:	98208106279
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	5 367 520,00
Innfrielsesdato:	30.04.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenr.:	98208374753
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	39 871 993,00
Innfrielsesdato:	30.07.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 6 450,15,-

<b>Herav:</b>	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Leietillegg påbygg	234,15	
Eiendomsskatt		33,00 fra 01.09.2025
		33,00 fra 01.11.2025
Felleskostnader	6 216,00	7 148,40 fra 01.09.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforsporsel@obos.no](mailto:restanseforsporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre hefelser iht. boligselskapets legalpant.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	874,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 188,-
Annen formue:	13 412,-
Gjeld:	387 203,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98208106279
Restsaldo:	45 364,50
Kapitalkostnader:	544,41

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98208374753
Restsaldo:	336 950,19
Kapitalkostnader:	1 927,29

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 382 314,69,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

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

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 385  
KOLÅSBAKKEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i KOLÅSBAKKEN BORETTSLAG

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 11. juni kl. 18:00 og lukker 15. juni kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/385>

Det holdes også et frivillig møte 11. juni kl. 18:00 , Aula på Tonsenhagen skole.

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

Fysiske stemmer kan leveres enten på møtet den 11 juni eller i styrets postkasse innen 15 juni kl 21:00

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Godtgjørelse til byggekomite
7. Presiseringer og tillegg i vedtektene i paragraf 4.3.3.
8. Forslag til nytt punkt i §5.1 i vedtektene - andelseiernes vedlikeholdsplikt
9. Forslag til endringer i vedtektene under paragrafene i 5.1 og 5.2.
10. Endring husordensregler under punkt for søppel

11. Konkretisering av utbyggingsretningslinjene – kjellervindu med lysgrav
12. Lysgraver
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i KOLÅSBAKKEN 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

Morten Wiker Røstengen er valgt.

---

Sak 2

### Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

---

Sak 3

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

### 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

- 0385 Kolåsbakken Borettslag.pdf
- Årsregnskap 2024.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

#### Sak 6

### Godtgjørelse til byggekomite

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

To av styremedlemmene tok på seg å være borettslagets representanter i garasje- og fasadeprosjektet. De regelmessige byggemøtene startet i januar 2023 og ble avsluttet i november 2024. Dvs 22 måneder med møter minst hver 14. dag i byggemøtene som, i tillegg til borettslagets to representanter, besto av OPAK/prosjektadministrasjon, Bjerkvind/entreprenør, Igland-garasjen/entreprenør, underentreprenører som for eksempel elektrofirma, graving og asfalt, samt diverse andre firma som deltok ved behov. Møtene skjedde i arbeidstida og varte typisk fra halvannen til to timer. I tillegg måtte møtene forberedes, det måtte foretas løpende og viktige avklaringer og arbeidet måtte forankres med resten av styret.

I tillegg til byggemøtene hadde borettslagets representanter i byggekomiteen «særmøter» med OPAK for diskusjoner og for å hente inn råd som det ikke var passende å diskutere i et samlet byggemøte. De ble også foretatt mange befaringer sammen med entreprenørene.

Borettslagets representanter i Byggekomiteen skrev løpende statusrapporter. De forberedte orienteringer til beboerne, publiserte mange titalls vibbo-meldinger, behandlet mer enn 2000 henvendelser på e-post og forberedte saksdokumentene til informasjons- og beboermøter, samt årsmøter. Byggekomiteen var borettslagets bindeledd mellom entreprenørene og beboerne.

I juni 2025 skal entreprenørene foreta ettårsbefaring og byggekomiteen vil følge opp disse og bidra til at styret som velges på årsmøtet i juni får et best mulig grunnlag for å følge opp prosjektet som har en garanti på fem

år, dvs den utløper i november 2029. Borettslaget har også en forsikringsavtale med Gjensidige om byggefeil gjort av autoriserte entreprenører med varighet på ti år.

En ekstra godtgjøring på 75 000 kroner til hver av de to representantene i byggekomiteen foreslås. Beløpet, totalt 150 000 kroner, er tatt inn i budsjettforslaget for 2025.

Uten engasjementet til Tone Zander og Christian Jensen, styrets to representanter i byggekomiteen, hadde det påløpt unødvendig store ekstrakostnader. Det vises til Vibbo for eksempler. Samlet beløper det seg til flere millioner kroner i unngåtte utgifter.

Godtgjørelsen som er foreslått er en symbolsk sum. Den reflekterer ikke tiden som er medgått - tid investert til det beste for oss alle. Styret ble tidlig i prosjektet rådet til å be generalforsamlingen om en godtgjørelse til byggekomiteen når prosjektene i all hovedsak var ferdigstilt.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar en godtgjøring til de to styrmedlemmene som utgjorde byggekomiteen i garasje- og fasadeprosjektet 2023-2025. Totalt 150 000 kroner.

#### Sak 7

### Presiseringer og tillegg i vedtektene i paragraf 4.3.3.

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

I dag står det i gjeldende vedtekter:

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

(3) Alle forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, terrasseoverbygg, gjerder og leegger, ulike boder/bodutvidelser og liknende er ikke tillatt uten styrets forutgående, skriftlige samtykke. Makshøyde på gjerder og leegger ut mot fellesareal er 120 cm. Fellesareal tolkes her som annet enn skille mellom andelene.

Forslag til presiseringer og tillegg i gjeldende vedtekt, det nye er i kursiv, fet skrift:

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

(3) Alle forandringer som berører bygningens eksteriør og tilhørende uteareal – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, terrasseoverbygg, solsjermering, pergola, gjerder og leegger, ulike boder/bod utvidelser og liknende er ikke tillatt uten styrets forutgående, skriftlige samtykke. Lista over installasjoner er ikke uttømmende. Makshøyde på gjerder og leegger ut mot fellesareal er 120 cm. Fellesareal tolkes her som annet enn skille mellom andelene.

#### Styrets innstilling

Forslag til presiseringer, endringer og tillegg i vedtektene fremmes for å tydeliggjøre hva som er tillatt og hva som må søkes styret om for oppføring av installasjoner på andelens eksteriør og tilhørende uteareal. I det siste tiåret er det mange andelseiere som har gjort store utvendige arbeider og installasjoner på bygningens eksteriør og tilhørende uteareal. Det kan dreie seg om terrasseoverbygg, plattinger høyere enn 30 cm (som kan

settes opp uten å søke styret), redskapsboder, levegger, gjerder og verandaer (ikke det samme som de tillatte balkongtypene slik de er definert i utbyggingsreglene fra 1989.)

Styret mener at de foreslåtte presiseringene og tilleggene i vedtektenes §4.3.3 vil tydeliggjøre andelseiernes ansvar, både for å søke styret om oppføring og deres ansvar for vedlikehold og eventuelle reparasjoner for installasjoner de har valgt å oppføre på egen andel.

#### Forslag til vedtak

Endringen vedtas

Sak 8

#### Forslag til nytt punkt i §5.1 i vedtektene - andelseiernes vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### Forslag til vedtak

Endringen vedtas

Sak 9

#### Forslag til endringer i vedtektene under paragrafene i 5.1 og 5.2.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 10

#### Endring husordensregler under punkt for søppel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I husordensreglenes punkt for søppel står det:

SØPPEL Beboere er ansvarlige for renhold av søppelbeholderne. Det anbefales å benytte søppelsekker av plast. Det må påses at lokket slutter tett til.

Den midterste setningen er fra gamle dager og ikke relevant mer. Vi skal jo ikke bruke søppelsekker mer, da det ødelegger for kommunens kildesorteringsordning. Derfor foreslås det å endre punktet til følgende:

SØPPEL

Beboere er ansvarlige for renhold av søppelbeholderne og å kaste avfallet i dertil egnede avfallsposer. Det må påses at lokket slutter tett til.

#### Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 11

#### Konkretisering av utbyggingsretningslinjene – kjellervindu med lysgrav

Forslag fremmet av:

Rudi Andre Dahle

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I borettslagets plan for utbygging, vedtatt av generalforsamlingen i 1989, er det tegnet inn et vindu med tilhørende lysgrav i plantegningen for Rekkehus type 4B – tilbygg mot nord (1/2 planløsning). Fagfolk har vurdert skissene og bekrefter at tegningene viser en lysgrav. Dette viser at lysgraver allerede var en del av de opprinnelige planene for mulig utbygging.

Likevel har det i nyere tid vært uklarhet rundt hvorvidt lysgraver faktisk er tillatt, noe som har ført til ulik praksis og usikkerhet for beboere. For å sikre tydelighet, forutsigbarhet og likebehandling, ønsker vi at dette presiseres i utbyggingsretningslinjene.

Argumenter for å stemme positivt på forslaget:

- **Bedre bokvalitet:** Lysgraver gir økt tilgang til dagslys og bedre ventilasjon, noe som bidrar til et sunnere innemiljø og økt bokvalitet.
- **Oppnår god arealutnyttelse - uten å miste grøntområder:** Et betydelig antall rekkehus i sameiet har store underetasjer/1.etasjer med rom som i dag ikke kan brukes som godkjente oppholdsrom, fordi de ligger under bakkenivå og mangler rømningsvei. Dette fører til at man ikke får full utnyttelse av verdifullt areal. Ved å åpne for etablering av lysgraver, får beboerne en reell mulighet til å ta i bruk eksisterende areal til funksjonelle og godkjente formål (som f.eks ekstra soverom), uten å måtte bygge ut eller øke boligens fotavtrykk. Det gir økt bokvalitet, større fleksibilitet og kan samtidig bidra til å redusere behovet for nye tilbygg
- **Økt attraktivitet og verdi:** Boliger med mer naturlig lys og bedre bruksareal kan øke attraktiviteten og vil også være med på å drive opp verdien på andelene i borettslaget generelt (ikke bare for de aktuelle enhetene).
- **Tydelige og rettfærdige retningslinjer:** En presisering sikrer lik behandling av fremtidige søknader og reduserer usikkerhet for andelseiere.
- **Forutsigbarhet for eksisterende tiltak:** Flere boliger i borettslaget har allerede etablert lysgraver for mange år siden, ofte uten formell søknad til styret. En oppdatering av retningslinjene vil også gi disse beboerne større forutsigbarhet og ryddighet rundt eksisterende tiltak.
- **Ingen økt risiko:** Byggmesterattester bekrefter at lysgraver ikke medfører økt risiko for vanninntrengning når de utføres riktig. Moderne dreneringsløsninger sørger for trygg gjennomføring.
-

**Uendret estetisk uttrykk:** Lysgraver er diskrete tiltak som ikke endrer borettslagets helhetlige estetikk eller arkitektoniske uttrykk.

Vi håper generalforsamlingen vil støtte dette forslaget for å sikre tydelige og rettfærdige retningslinjer for alle beboere.

#### Styrets innstilling

Styret er positive til at lysgraver skal bli tillatt, men råder generalforsamlingen (GF) til å stemme nei til forslaget fra Rudi Dahle og ja til forslaget fra styret (neste sak).

Årsak til styrets innstilling er at kostnader til fremtidig vedlikehold, samt andre viktige kriterier, bør være avklart og inngå som en del av lysgravforslaget før GF tar stilling til om lysgraver skal inkluderes som en mulighet i utbyggingsreglene.

Styret er enige i at muligheten til å omgjøre bodarealene til oppholdsarealer vil være med på og heve verdien på boligene. Vi savner imidlertid at de økte vedlikeholdskostnadene omtales i forslaget. Disse kostnadene vil fellesskapet måtte bære ettersom fellesskapet overtar ansvaret for lysgravene og dermed vedlikeholdsutgiftene etter ferdigstillelse. Disse kostandene vil bli lagt på husleia og måtte dekkes av alle, også de som ikke ønsker vindu med lysgrav. Det eksisterende tilbyggstillegget omfatter ikke lysgraver. For nærmere beskrivelse av kostnader og andre kriterier viser vi til styrets forslag (neste sak).

Styret ønsker også å påpeke det vi mener er faktafeil i forslaget for å rette opp misforståelser:

Generalforsamlingen må avgjøre om lysgraver skal tillates: Generalforsamlingen (GF) må ta stilling til om lysgraver skal tillates fordi det ikke inngår i utbyggingsreglene. Styret kan ikke tillate lysgraver før GF eventuelt har vedtatt at det skal være lov. Dette faktum er nylig utredet av jurister, bla tidligere leder av OBOS juridisk. Dette bekrefte også av dom avsagt i forliksrådet. Det er denne dommen i saken mot borettslaget som er omtalt i årsberetningen. (Det var ikke forslagsstiller som saksøkte borettslaget.)

Styrets innstilling til avstemningen i denne saken fra Rudi Dahle:

Stem nei til forslaget fremmet i denne saken og ja til forslaget i neste sak.

#### Forslag til vedtak

"Lysgraver er tillatt som en del av utbyggings tiltak i borettslaget, forutsatt at de er utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter og med tilstrekkelige tiltak for drenering og sikring mot vanninntrengning. Søknad om lysgrav må inngå som en del av utbyggings søknaden til styret og behandles etter de samme prinsippene som øvrige bygningsmessige tiltak."

Sak 12

### Lysgraver

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lysgraver inngår ikke som et av mulige utbyggingsalternativer i eksisterende utbyggingsregler. Skal framtidig styret kunne tillate at beboere etablerer vindu med lysgrav må først generalforsamlingen vedta en endring i utbyggingsreglene slik at denne muligheten inngår.

Å kunne bygge lysgrav vil gjøre at beboere kan få tillatelse fra Plan- og bygningssetaten til å utnytte hele eller deler av de indre bodarealene til rom for varig opphold, for eksempel soverom. Dette kan øke boligens verdi og gjøre det mulig for større familier å bo i borettslaget.

Styret er positive til intensjonen om at andelseiere skal kunne etablere lysgrav, men mener det er viktig at generalforsamlingen har et bedre kunnskapsgrunnlag når det skal tas stilling til dette. Styret foreslår derfor at borettslaget gjennomfører en utredning av ulike sider ved etablering av lysgrav før generalforsamlingen i neste omgang tar stilling til om lysgraver skal tillates.

Derfor ber styret generalforsamlingen i første omgang om å stemme over om det skal settes i gang en utredning av å tillate lysgraver (simpelt flertall).

Dersom det et flertall for en utredning vil styret iverksette denne så raskt som mulig. Når den er klar legges den frem for generalforsamlingen som da stemmer over om lysgraver skal tillates eller ikke (2/3 flertall). Fremleggelsen kan skje på en ekstraordinær eller ordinær generalforsamling.

**Fagfolk har rådet styret til at følgende utredes før generalforsamlingen sier ja eller nei til lysgraver:**

#### a) Fordeling av kostnader.

Når en lysgrav er ferdigstilt blir den innlemmet i borettslagets bygningsmasse og borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret og derav alle kostnader i tilknytning til lysgraven.

OBOS juridisk råder borettslaget til å innføre et lysgrav-tillegg, for at vedlikeholdskostnader i forbindelse med lysgraver skal kunne betales av de andelene som har lysgrav. På denne måten unngår man at beboere som ikke har lysgrav må være med og betale de kostnadene lysgravene påfører borettslaget. Slike kostnader er typisk reparasjon og vedlikehold av vinduet og lysgraven med tilhørende drenering, skifte av vindu når det behøves, eventuelle egenandeler ved skader/lekkasjer og økning i forsikringspremien (forsikringspremien består blant annet av risikotillegg og det bør avklares hvordan lysgraver påvirker dette).

#### b) Påvirker endring av bodareal til oppholdsareal utnyttelsen av borettslagets tomteareal?

Økes utnyttelsesgraden, fordi en lysgrav i opprinnelig bod gjør at bodareal blir varig oppholdsareal, vil det måtte hensyntas versus mulig tilbyggsareal. En vil i så fall ikke kunne bygge både maksimalt tilbyggsareal og i tillegg gjøre om bodareal til oppholdsrom.

#### c) Krav til hvordan lysgrav skal utformes.

Hulltaking i kjellermur med innsetting av vindu under bakkenivå øker risiko for vannlekkasje. Slike lekkasjer vil være borettslagets ansvar og det kan derfor være hensiktsmessig at borettslaget velger å stille strengere krav til utforming enn kravene i byggeforskrifter for å redusere denne risikoen for fellesskapet. Dette kan f.eks. være at lysgravens dreneringssystem bør ha varmekabler. Størrelse og plassering, på både vindu og lysgrav, må defineres. Generalforsamlingen må også ta stilling til om det skal tillates mer enn en lysgrav per andel.

Som omtalt innledningsvis vil ikke et ja-utfall i avstemningen i denne saken fra styret bety at generalforsamlingen har sagt ja til at det skal kunne etableres lysgraver, men det en støtte til en utredning av dette.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede punktene (a, b og c) som er beskrevet i saksfremlegget. Når det er gjort legges resultatet frem for generalforsamlingen. Med det grunnlag stemmes det over om lysgraver skal inkluderes som en mulighet i utbyggingsreglene.

---

Sak 13

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- ?? ??

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- ..
- ...
- ....

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- .....  
.....
- .....  
.....

---

Sak 14

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- ..

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- ..

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid mai 2024 til mai 2025

Styret som ble valgt på årsmøtet 21.mai 2024 hadde på sitt første styremøte med seg jurist Jan-Erik Nielsen, tidligere leder for OBOS juridiske avdeling som tok en nyttig gjennomgang av prinsipper for styrearbeidet i et borettslag. Styret har hatt styremøter minst hver måned (med unntak av juli) og i tillegg arbeidsmøter og mange befaringer, samt møter med enkeltbeboere.

#### Garasje- og fasadeprosjektene

Alle garasjene ble ferdige og tatt i bruk senest våren 2024. Infrastruktur til ladebokser var en del av garasjeprosjektet, dvs alle garasjer er blitt klargjort for montering av ladebokser. Leverandør av ladeanlegg og ladebokser ble valgt og arbeidet med å installere ladebokser til de andelseierne som hadde bestilt kunne starte opp. Elbilforeningen var rådgivende da valg av ladeboks ble gjort.

Rehabiliteringen av husfasadene var tre uker forsinket, men i all hovedsak ferdigstilt i slutten av juli 2024. Med fasadeprosjektet ferdigstilt var det tid for at all bygningsmasse, ny og eldre panel, skulle beises og alle fikk utdelt rød og seterbrun beis. De aller fleste fikk malt alt i fjor, de som ikke er ferdig må ferdigstille i år.

Den 8.oktober inviterte styret til informasjons- og beboermøte og feiring av at garasje- og fasadeprosjektet var avsluttet. Entreprenørene var til stede og det ble foretatt en grundig gjennomgang av prosjektet. En oppsummering av møtet kan leses på vibbo-nyheter fra 11.oktober 2024: «*Fra beboermøte ...*».

Fram til starten av november utbedret entreprenørene reklamasjoner og innmeldte skader fra beboerne, men det ble gitt informasjon om at reklamasjoner etter 1.november ville bli fulgt opp på ettårsbefaringen, med mindre de var akutte. Ettårsbefaringen foretas i juni 2025.

#### Vedlikeholdsarbeid

Etter avsluttet garasje- og fasadeprosjekt, ønsket styret å starte arbeidet med å se på framtidig vedlikehold. Borettslaget er over 40 år og det er viktig å planlegge og prioritere vedlikeholdsoppgaver. Det ble utarbeidet en vedlikeholdsnøkkel i 2019, som beskriver tilstanden på ulike bygningsmessige forhold og med anbefalinger om hva det haster å få gjort noe med, hva som kan vente og hva som er bra. Styret mente det ville være lurt å bygge videre på denne og i november ble OPAK engasjert til å oppdatere denne til en 2025-2030-versjon. OPAK v/Tore Øygard kjenner borettslaget godt fra jobben med å være borettslagets byggesakskyndige i garasje- og fasadeprosjektet. Siden felleskostnadene har økt relativt mye de siste to åra, har styret ønsket å holde vedlikeholdskostnadene nede resten av 2025, for så å prioritere vedlikeholdet sammen med generalforsamlingen (andelseierne) for de kommende åra. OPAK v/Tore Øygard skal legge fram oppdatert vedlikeholdsnøkkel på beboermøtet i tilknytning til generalforsamlingen (årsmøtet) i juni 2025. Deretter starter prosessen med å prioritere vedlikeholdsoppgavene fram til 2030. I budsjettforslaget for 2025 er det satt av kroner 500 000,- til både planlagte og ikke-planlagte (akutte) mindre bygningsmessig vedlikeholdsoppgaver, samt prosjekteringstimer til OPAK for videre arbeid med den oppdaterte vedlikeholdsnøkkel.

På vegne av borettslaget har styret inngått avtale med Byggmesterkontoret AS v/Rune Gulliksen om løpende og akutte bygningsmessige vedlikeholdsoppgaver i tida framover.

#### Oppfølging av vedtak fra årsmøtet 2024

- Belysning på Blomsterenga/utleieparkeringsplassene er etablert.

- OPAK v/Tore Øygard er engasjert til arbeidet med å følge opp og dokumentere at alle regler (f.eks. de byggefaglige og -tekniske) i forbindelse med tiltak på bygningsmasse som eies av borettslaget, følges. I 2024 ble det vedtatt at andelseier skal bekoste borettslagets utgift til denne fagpersonen. Tidligere var det ikke spesifisert at denne kostnaden tilfaller andelseier som igangsetter tiltak.

- Utvidet forretningsførsel for to år. Avtale er inngått med OBOS og avtalen med Morten Røstengen, som også er borettslagets rådgiver, er utvidet. Hans tilleggsarbeid handler først og fremst om rådgivning ved behov oppfølging av borettslagets økonomi.

- Det ble vedtatt å sette av en parkeringsplass til bildeling. Bilkollektivet har foreløpig ikke vært interessert i å benytte seg av en plass i borettslaget.

- Universell utforming og tilgjengelighet – gruppa som skulle jobbe med tematikken for å se på hvilke muligheter som finnes i borettslaget er ikke iverksatt, men er under planlegging.

#### Krevende saker

Selv om styrets medlemmer ikke har spesiell kompetanse til å behandle kompliserte saker, klarer styret stort sett fortløpende å finne gode løsninger på de aller fleste av sakene som dukker opp gjennom et år. Dette skyldes at de aller fleste av beboerne er løsningsorienterte og at regelverket som ligger til grunn for styrets arbeid er konkret og praktisk. Bistanden fra forretningsfører i OBOS ved Morten Røstengen er også til god hjelp. De foregående årene har vært preget av oppfølgingen av arbeidet med rehabiliteringen av fasadene og de nye garasjene. Med dette ferdigstilt hadde styret forventet en normalisering av styrearbeidet og av arbeidsmengden i andre halvdel av 2024 og de første månedene i 2025.

Slik har det bare delvis blitt. Siden våren 2024 og fram til mai 2025 har vi hatt et år med flere saker der styret, på vegne av borettslaget, har vært nødt til å engasjere fagfolk, som for eksempel eksperter på bygningsmessige arbeider og ikke minst advokater for å få løst sakene.

I den mest omfattende av sakene ble det tatt rettslige skritt, borettslaget ble stevnet for forliksrådet av en beboer som mente at hen hadde rett til å bygge ut på en måte styret og eksperter mente var i strid med utbyggingsreglene. I tillegg mente vedkommende at enkelte av styrets medlemmer tok beslutninger som ikke var forankret i styrevedtak. Styret mente, etter å ha rådført oss, at saken burde kunne løses med veiledning og brukte derfor mye tid både på korrespondanse (inneholdende ekspertuttalelser) og direkte kontakt med beboer som dessverre ikke førte fram. En del av veiledningen overfor beboer bestod i at styret orienterte om at det er generalforsamlingen som skal forespørres og mene om en ønsker endringer i borettslagets regler.

Selv om sakene mot styremedlemmene endte med å bli frafalt og borettslaget ble enstemmig frifunnet i forliksrådet, har denne saken kostet både mye tid for styret og penger for borettslaget. Saksøker ble idømt saksomkostninger, men disse dekker ikke alle kostnadene. I dommen fra forliksrådet er det blant annet slått fast at:

- Utbygging utover det som er beskrevet i reglene fra generalforsamlingen (GF) skal behandles av GF og ikke av rettsvesenet.

- Refusjon av kostnader for utbedring av tiltak som er innenfor borettslagets ansvar må avklares med styret før tiltak iverksettes dersom de skal kunne forventes dekket av borettslaget.

- Kostnader til plan- og bygningsetaten (PBE) for endringer som beboere selv ønsker må betales av beboer, selv om tiltakene omfatter deler av bygningen som er borettslagets ansvar. I dette tilfellet gjaldt det blant annet kostnader til gebyrer for flytting av pipe.

Det er, så vidt styret kjenner til, første gang borettslaget er blitt stevnet for retten av en beboer fordi vedkommende ikke ville benytte seg av muligheten til å fremme forslag til endringer for generalforsamlingen. Styret håper ikke dette blir en utvikling fordi det vil gjøre det arbeidsmessig veldig krevende å ta på seg et styreverv. Styret oppfordrer alle som er uenige i og/eller misfornøyde med styrets beslutninger eller borettslagets regler til å benytte generalforsamlingen (borettslagsdemokratiet) til å fremme forslag til endringer i regelverk og/eller styresammensetning.

Styret mener at denne årsberetningen ikke er stedet for en mer detaljert utgreiing av denne saka. Dokumenter skal være tilgjengelig for alle andelseiere ettersom det var borettslaget (alle andelseierne) som var saksøkt (saksnr F2024-011063).

#### Feilutbetaling fra OBOS til tidligere ekstern styreleder

OBOS har feilaktig utbetalt mange månedslønner til en tidligere ekstern styreleder. Han har ikke inmøt kommet kravet fra OBOS om å tilbakebetale og de har derfor tatt rettslige skritt. Dom ventes i løpet av mai. Borettslagets forventning om at OBOS tilbakebetaler beløpet til oss er uavhengig av utfallet av dommen.

#### Stor takk til alle som har bidratt til godt naboskap og bomiljø

Beboere som aktivt bidrar til et godt bomiljø og naboskap er viktig. Når noen nevnes så kan andre glemmes, men tre aktiviteter alle bør ha kjennskap til er at en foreldregruppe har engasjert seg i lekeplassen i øst, det arrangeres julegrantenning og borettslaget har sitt eget ølbryggelag.

#### Oppsummering av saker styret har jobbet med

- Garasje- og fasadeprosjektene
- Driftsoppgaver
- Vedlikeholdsuppgaver, bla vinduer og dører, gjerder og trapper på fellesområder
- Forsikringsaker, bla i tilknytning til lekkasjer og skadedyr
- HMS-runde, inklusive lekeplasskontroll
- Svare på henvendelser fra beboere
- Søknader om støtte fra OBOS miljøfond og fra Oslo kommune til etablering av laideinfrastruktur i garasjene. Begge deler ble innvilget.
- Gartnerarbeider og trefelling
- Oppgradering av lekeplassen i øst
- Julegrantenning
- Beregning av tilbyggstillegg
- Refusjon av strøm til felles lyspunkter
- Refusjon av strøm til lys i juletrærne
- Utlån av borettslagets tilhenger
- Tilrettelegging av inspeksjoner for Norsk Brannvern
- Tiltak i de to leilighetene som hadde for høye radonverdier
- Tilbyggssaker
- Oppfølging av firma med ansvar for snøbrøyting og grusing i vintermånedene
- Oppfølging av firma med ansvar for vaktmestertjenesten
- Kommunikasjon på vibbo (omlag 60 nyhetsmeldinger, samt svare på spørsmål)
- Planlegging og gjennomføring av beboermøte og årsmøte
- Organisering og gjennomføring av dugnader

- Organisering av beising av bygningsmassen og gjerder, innkjøp og utdeling av beis
- Styremøter, regnskapsmøte, budsjettmøte, arbeidsmøter, møter med enkeltbeboere og befaringer

## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Styret

Styret kan kontakts på e-post [kolasbakken@styreverrommet.no](mailto:kolasbakken@styreverrommet.no) Styrepostkassen er ved styreverrommet i Rødbergveien 70 D.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for intern kommunikasjon i borettslaget.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Parkering

Borettslaget har p.d.d 14 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57412917, med egenandelen på kr:12.000. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarelig HMS.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker, i hht borettslagets vedtekter. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Kolåsbakken Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Omsetning av boliger i 2024

Det har vært omsatt 6 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

3 roms : ingen salg

4 roms : 5 salg. Høyeste pris kr 10 050 000,- og laveste pris kr 8 500 000 med et gjennomsnitt på kr 9 680 000

5 roms 1 salg til kr 10 575 000

### Større vedlikehold og rehabilitering

Nytt per 14. mai 2025

### Større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider i 2023, 2024 og 2025

2023 Oppstart garasje- og fasadeprosjektet. Toplansgarasjene i øst ble revet og nytt garasjebygg påbegynt/ Delvis rehabilitering av garasjene i vest, dvs alt utenom betongen ble revet og nytt satt opp/ omfattende elektroarbeider, oppdatering av strømmett/kapasitet og strømkabler, ny trafo og nye strømskap/Asfaltarbeider/Oppstart fasadearbeidet

2024 Alle garasjer ferdige rehabilitert med nye garasjeporter som åpnes med fjernkontroll. Vaktmestergarasjen/ølbryggeriet rehabilitert, også med ny port. Infrastruktur lagt opp for ladeboks til elbiler i alle garasjer. Valgt leverandør av ladebokser, som ble installert hos de som bestilte det/

Alle sørfasader/to-etasjessiden av rekkene ble revet og disse fasadene er nye/Beis utdelt til alle beboere med beskjed om å beise hele andelen. /Oppgradering av lekeplassen i øst.

2025 Ny trapp ved garasjen i øst. Ikke riktig trapp, følges opp til ønsket trapp er satt opp/Vedlikehold av trappetrinn og gjerder på fellesområdene.

#### Historisk

2014 Bytte av vinduer og dører

2010 Totalrenovering/utskifting av lekeplasser

2008 Asfaltering slutført

2007 Videreført asfaltering Beising av boligmassen

2006 Sikkerhetsgjerdte Sikkerhetsgjerdte ved garasjerekke nord i borettslaget er byttet ut.

2005 - 2006 Asfalt / Lekeplass / Trapper Asfaltering / Ferdigstilt lekeplassprosjekt / Nye trapper

2004 Ballsletta / Belysning Inngjerdning og asfaltering av ballsletta / Skiftet belysning i garasjeanlegget ved Rødbergveien

2003 Lekeplass / Bepanting Oppgradering av lekeplass ved 94-rekka / Bepanting ved innkjørsel i vest

2002 Bærestolper / Inngangsparti / Gjerder mm Utskifting av bærestolper / Takutbygging inngangsparti 4-roms / Rehabilitering av gjerder med betongarbeid / Asfaltering og reparasjon / Oppstart ballsletta/Belysning i midtveien



Til generalforsamlingen i Kolåsbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 3: Stat autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Borettslag.pdf



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Berit Alstad*

Berit Alstad  
 Statsautorisert revisor

## KOLÅSBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 851 468 862, KUNDENR. 385

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-51 970</b>	<b>1 591 348</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-23 191 182	-16 141 198
Tillegg for nye langsiktige lån	17	75 824 919	21 374 650
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-51 027 542	-6 875 497
Innsk. øremerk. bankkto		-2 830	-1 274
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 603 365</b>	<b>-1 643 319</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 551 395</b>	<b>-51 971</b>

#### SPEISIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 533 426	3 788 786
Kortsiktig gjeld	-1 982 031	-3 840 756
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 551 395</b>	<b>-51 970</b>

KOLÅSBAKKEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 851 468 862, KUNDENR. 385

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 120 630	6 545 241	7 934 000	9 563 000
Andre inntekter	3	179 696	204 995	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 300 326</b>	<b>6 750 236</b>	<b>7 934 000</b>	<b>9 563 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 300	47 746	-51 000	-51 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-10 250	-10 250	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	-50 000	0	-150 000
Forretningsførerhonorar		-151 975	-144 325	-152 900	-161 000
Konsulenthonorar	7	-269 929	-124 599	-150 000	-500 000
Kontingenter		-21 800	-21 200	-21 200	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-24 548 954	-17 600 106	-15 425 000	-800 000
Forsikringer		-808 751	-704 751	-775 225	-930 000
Kommunale avgifter	9	-1 974 182	-1 881 757	-1 764 500	-1 948 400
Energi/fyring		-9 757	-50 089	-100 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-607 316	-577 861	-590 000	-614 000
Andre driftskostnader	10	-815 458	-1 068 597	-767 500	-797 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-29 560 673</b>	<b>-22 485 787</b>	<b>-20 109 325</b>	<b>-6 334 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-21 260 347</b>	<b>-15 735 551</b>	<b>-12 175 325</b>	<b>3 228 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	103 439	82 987	0	0
Finanskostnader	12	-2 034 274	-488 633	-638 000	-2 580 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 930 835</b>	<b>-405 646</b>	<b>-638 000</b>	<b>-2 580 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-23 191 182</b>	<b>-16 141 198</b>	<b>-12 813 325</b>	<b>648 600</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 873 694	-16 141 198		
Udekket tap		-21 317 488	0		

KOLÅSBAKKEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 851 468 862, KUNDENR. 385

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	52 605 000	52 605 000
Tomt		5 161 525	5 161 525
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		25 418	80 947
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>57 791 944</b>	<b>57 847 473</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		99 164	6 070
Forskuddsbetalte kostnader		292 452	283 329
Andre kortsiktige fordringer	15	17 625	109 125
Driftskonto OBOS-banken		3 106 057	880 777
Sparekonto OBOS-banken		18 128	2 509 485
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 533 426</b>	<b>3 788 786</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 325 370</b>	<b>61 636 259</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Opptjent egenkapital		0	1 873 694
Udekket tap	16	-21 317 488	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-21 306 888</b>	<b>1 884 294</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	45 818 082	21 020 705
Borettsinnskudd	18	34 811 400	34 811 400
Avsetning bomiljøtiltak	19	20 745	79 104
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>80 650 227</b>	<b>55 911 209</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 857 801	3 627 204
Skyldige offentlige avgifter		0	165
Påløpte renter		14 496	93 634
Påløpte avdrag		0	64 138
Påløpte kostnader		0	19 444
Annen kortsiktig gjeld	20	109 734	36 172
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 982 031</b>	<b>3 840 756</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>61 325 370</b>	<b>61 636 259</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	81 111 400	61 311 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025  
Styret i Kolåsbakken Borettslag

Trude Volla	Rune Alm	Barbro Salte
-------------	----------	--------------

Morten Haugland Seland	Tone Kjersti Zander
------------------------	---------------------

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 674 936
Leietillegg for påbygg	203 190
Eiendomsskatt	200 904
Parkeringsleie	67 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 146 230</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-25 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 120 630</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Innkrevd ekstratjenester Bjerk-Lind Bygg AS	75 812
Miljøfond	80 947
Skadeutlegg (2023)	22 937
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>179 696</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 300</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket X for kr 1 986, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-227 531
OBOS Prosjekt AS	-3 731
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 667
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-269 929</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OPAK AS	-939 663
Garda Sikring AS	-57 813
Refusjon skade ifm strøbrudd	-11 796
Igland Rekkegarasjer AS	-3 320 452
Bjerk-Lind Bygg AS	-17 927 063
Enviro Elektro AS	-528 330
Netel AS	-954 102
Offentlige tilskudd, Oslo Kommune	264 165
Elvia AS	-13 620
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-23 488 673</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-145 401
Drift/vedlikehold VVS	-152 574
Drift/vedlikehold elektro	-154 084
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-506 912
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 034
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 422
Egenandel forsikring	-46 000
Kostnader dugnader	-1 855
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-24 548 954</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-201 051
Vann- og avløpsavgift	-942 408
Feieavgift	-14 144
Renovasjonsavgift	-816 579
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 974 182</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-11 565
Container	-94 670
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-118 113
Vaktmestertjenester	-329 125
Snørydding	-213 133
Andre driftskostnader	-21 177
Trykksaker	-3 190
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 986
Andre kontorkostnader	-8 878
Porto	-450
Bank- og kortgebyr	-2 961
Velferdskostnader	-10 212
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-815 458</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 830
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 473
Kundeutbytte fra Gjensidige	78 136
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>103 439</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-340 559
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-298 701
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-471 505
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-918 276
Renter på leverandørgjeld	-5 233
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 034 274</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 1985	52 605 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>52 605 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.85/bnr.4 og 237

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

<b>Tilhenger</b>		
Tilgang 2005	17 541	
Avskrevet tidligere	-17 540	
		<b>1</b>
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning arbeidsgiveravgift	17 625
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>17 625</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2023	-6 374 650	
Nedbetalt tidligere	291 501	
Nedbetalt i år	444 207	
		<b>-5 638 942</b>

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-15 000 000	
Økning i år	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	62 444	
Nedbetalt i år	19 937 556	
		<b>0</b>

**OBOS Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-30 437 556	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	30 437 556	
		<b>0</b>

OBOS-Banken AS  
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-40 387 363
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	208 223
	<u>-40 179 140</u>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-45 818 082</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-34 539 500
Tilleggsinnskudd	-271 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-34 811 400</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-20 745
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 745</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-105 000
Kreditnota kunde, tilhørende 2024 (produsert i 2025)	-4 734
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-109 734</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 811 400
Pantelån	45 818 082
<b>TOTALT</b>	<b>80 629 482</b>

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

Bygninger	52 605 000
Tomt	5 161 525
<b>TOTALT</b>	<b>57 766 525</b>

## Resultatanalyse 2024

### Kolåsbakken Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	8 120 630	7 934 000	-186 630	-2 %
Andre inntekter	179 696	0	-179 696	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>8 300 326</b>	<b>7 934 000</b>	<b>-366 326</b>	<b>-5 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-42 300	-51 000	-8 700	17 %
Styrehonorar	-300 000	-300 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-10 250	-12 000	-1 750	15 %
Forretningsførerhonorar	-151 975	-152 900	-925	1 %
Konsulenthonorar	-269 929	-150 000	119 929	-80 %
Kontingenter	-21 800	-21 200	600	-3 %
Drift og vedlikehold	-24 548 954	-15 425 000	9 123 954	-59 %
Forsikringer	-808 751	-775 225	33 526	-4 %
Kommunale avgifter	-1 974 182	-1 764 500	209 682	-12 %
Energi/fyring	-9 757	-100 000	-90 243	90 %
TV-anlegg/bredbånd	-607 316	-590 000	17 316	-3 %
Andre driftskostnader	-815 458	-767 500	47 958	-6 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-29 560 673</b>	<b>-20 109 325</b>	<b>9 451 348</b>	<b>-47 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-21 260 347</b>	<b>-12 175 325</b>	<b>9 085 022</b>	<b>-75 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	103 439	0	-103 439	100 %
Finanskostnader	-2 034 274	-638 000	1 396 274	-219 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-1 930 835</b>	<b>-638 000</b>	<b>1 292 835</b>	<b>-203 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-23 191 182</b>	<b>-12 813 325</b>	<b>10 377 857</b>	<b>-81 %</b>

## Protokoll til årsmøte 2025 for KOLÅSBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 851468862

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. juni kl. 18:30 til 15. juni kl. 21:00 og møtet ble avholdt 11. juni 2025, Aula på Tonsenhagen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 86.

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:

Morten Wiker Røstengen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Sigurd Stori er valgt

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 75

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 79

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. 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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 78

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 6. Godtgjørelse til byggekomite

To av styremedlemmene tok på seg å være borettslagets representanter i garasje- og fasadeprosjektet. De regelmessige byggemøtene startet i januar 2023 og ble avsluttet i november 2024. Dvs 22 måneder med møter minst hver 14. dag i byggemøtene som, i tillegg til borettslagets to representanter, besto av OPAK/prosjektadministrasjon, Bjerkvind/entreprenør, Igland-garasjen/entreprenør, underentreprenører som for eksempel elektrofirma, graving og asfalt, samt diverse andre firma som deltok ved behov. Møtene skjedde i arbeidstida og varte typisk fra halvannen til to timer. I tillegg måtte møtene forberedes, det måtte foretas løpende og viktige avklaringer og arbeidet måtte forankres med resten av styret.

I tillegg til byggemøtene hadde borettslagets representanter i byggekomiteen «særmøter» med OPAK for diskusjoner og for å hente inn råd som det ikke var passende å diskutere i et samlet byggemøte. De ble også foretatt mange befaringer sammen med entreprenørene.

Borettslagets representanter i Byggekomiteen skrev løpende statusrapporter. De forberedte orienteringer til beboerne, publiserte mange titalls vibbo-meldinger, behandlet mer enn 2000 henvendelser på e-post og forberedte saksdokumentene til informasjons- og beboermøter, samt årsmøter. Byggekomiteen var borettslagets bindeledd mellom entreprenørene og beboerne.

I juni 2025 skal entreprenørene foreta ettårsbefaring og byggekomiteen vil følge opp disse og bidra til at styret som velges på årsmøtet i juni får et best mulig grunnlag for å følge opp prosjektet som har en garanti på fem år, dvs den utløper i november 2029. Borettslaget har også en forsikringsavtale med Gjensidige om byggefeil gjort av autoriserte entreprenører med varighet på ti år.

En ekstra godtgjøring på 75 000 kroner til hver av de to representantene i byggekomiteen foreslås. Beløpet, totalt 150 000 kroner, er tatt inn i budsjettforslaget for 2025.

Uten engasjementet til Tone Zander og Christian Jensen, styrets to representanter i byggekomiteen, hadde det påløpt unødvendig store ekstrakostnader. Det vises til Vibbo for eksempler. Samlet beløper det seg til flere millioner kroner i unngåtte utgifter.

Godtgjørelsen som er foreslått er en symbolsk sum. Den reflekterer ikke tiden som er medgått - tid investert til det beste for oss alle. Styret ble tidlig i prosjektet rådet til å be generalforsamlingen om en godtgjørelse til byggekomiteen når prosjektene i all hovedsak var ferdigstilt.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar en godtgjøring til de to styrmedlemmene som utgjorde byggekomiteen i garasje- og fasadeprosjektet 2023-2025. Totalt 150 000 kroner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63

Antall stemmer mot vedtaket: 14

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 7. Forslag til presiseringer og tillegg i vedtektene i paragraf 4.3.3.

I dag står det i gjeldende vedtekter:

4-3 Bygningmessige arbeider

(3) Alle forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, terrasseoverbygg, gjerdar og levegger, ulike boder/bodutvidelser og liknende er ikke tillatt uten styrets forutgående, skriftlige samtykke. Maks høyde på gjerdar og levegger ut mot fellesareal er 120 cm. Fellesareal tolkes her som annet enn skille mellom andelene.

Forslag til presiseringer og tillegg i gjeldende vedtekt, det nye er i kursiv, fet skrift:

4-3 Bygningmessige arbeider

(3) Alle forandringer som berører bygningens eksteriør og **tilhørende uteareal** – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, terrasseoverbygg, **solskjerming, pergola**, gjerdar og levegger, ulike boder/bodutvidelser og liknende er ikke tillatt uten styrets forutgående, skriftlige samtykke. **Lista over installasjoner er ikke uttømmende**. Maks høyde på gjerdar og levegger ut mot fellesareal er 120 cm. Fellesareal tolkes her som annet enn skille mellom andelene.

#### Styrets innstilling

Forslag til presiseringer, endringer og tillegg i vedtektene fremmes for å tydeliggjøre hva som er tillatt og hva det må søkes styret om for oppføring av installasjoner på andelens eksteriør. En konsekvens av dette er også en tydeliggjøring av andelseiers ansvar for vedlikehold og eventuelle reparasjoner for installasjoner de har valgt å oppføre på egen andel. Dette for å unngå at disse installasjonene blir fellesskapets vedlikeholdsansvar og kostnad.

#### Forslag til vedtak:

Endringen vedtas

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 73

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

### 8. Forslag til nytt punkt i §5.1 i vedtektene - andelseiernes vedlikeholdsplikt

Nytt punkt (9) legges til §5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(9) Andelseier har vedlikeholdsplikt og -ansvar for alle installasjoner som de har oppført på andelens eksteriør og tilhørende uteareal, jmfør §4.3.3 i vedtektene. Ansvaret inkluderer kostnader til utbedring av eventuelle skader. Vedlikeholdsplikten overføres til nye eiere.

Styrets begrunnelse for forslaget:

Forslag til presiseringer, endringer og tillegg i vedtektene fremmes for å tydeliggjøre hva som er tillatt og hva det må søkes styret om for oppføring av installasjoner på andelens eksteriør. En konsekvens av dette er også en tydeliggjøring av andelseiers ansvar for vedlikehold og eventuelle reparasjoner for installasjoner de har valgt å oppføre på egen andel. Dette for å unngå at disse installasjonene blir fellesskapets vedlikeholdsansvar og kostnad. (Det er egne regler for utbygging som ikke omfattes av dette vedtektsforslaget)

#### Forslag til vedtak:

Endringen vedtas

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 80

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

### 9. Forslag til endringer i vedtektene under paragrafene i 5.1 og 5.2.

I dag står det i gjeldende vedtekter:

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, varmtvannsbereeder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også beising av fasade iht. gjeldende regler, og nødvendig reparasjon av vinduer og ytterdører, samt reparasjon og utskifting av rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusiv slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også ytterdører og vinduer 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.

Forslag til endringer i fet, kursiv skrift:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig og forskriftsmessig stand og foreta nødvendig vedlikehold, reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive innvendig hovedstoppekran, vannklosett, varmtvannsbereider, vasker, utekran, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdet innbefatter nødvendig reparasjon og justering av vinduer, ytterdører med låsemekanisme og karmen

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for beising av fasader iht. til gjeldende praksis, balkonger, boden, gjerdet, levegger, pergola og annet som beboer har satt opp.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

#### Styrets innstilling

Slik vedtektene står nå er ordlyden om vedlikeholdsansvar for vinduer og dører forvirrende lik for både andelseier og borettslag. Vi har fått anbefalt av jurist i Obos å endre vedtektene slik at man skiller på hva andelseier har ansvar for og hva borettslaget har ansvar for. Endringene innebærer at andelseier har vedlikeholdsansvar for mindre reparasjoner og justeringer, for eksempel skifte av håndtak og smøring av låsemekanismer. Borettslaget vil fremdeles ha ansvar for å skifte ut vinduer ved behov for det, for eksempel hvis det punkterer. Punkt 5.2.5 blir derfor stående slik den er nå. Vennligst se Vibbo for alle vedtekter

#### Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 10. Forslag til endring husordensregler under punkt for søppel

I husordensreglenes punkt for søppel står det:

SØPPEL Beboere er ansvarlige for renhold av søppelbeholderne. Det anbefales å benytte søppelsekker av plast. Det må påses at lokket slutter tett til.

Den midterste setningen er fra gamle dager og ikke relevant mer. Vi skal jo ikke bruke søppelsekker mer, da det ødelegger for kommunens kildesorteringsordning. Derfor foreslås det å endre punktet til følgende:

SØPPEL

Beboere er ansvarlige for renhold av søppelbeholderne og å kaste avfallet i dertil egnede avfallsposer. Det må påses at lokket slutter tett til.

#### Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 79

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 11. Forslag om kjellervindu med lysgrav

Fremmet av: Rudi Andre Dahle

I borettslagets plan for utbygging, vedtatt av generalforsamlingen i 1989, er det tegnet inn et vindu med tilhørende lysgrav i plantegningen for Rekkehus type 4B – tilbygg mot nord (1/2 planløsning). Fagfolk har vurdert skissene og bekrefter at tegningene viser en lysgrav. Dette viser at lysgraver allerede var en del av de opprinnelige planene for mulig utbygging.

Likevel har det i nyere tid vært uklarhet rundt hvorvidt lysgraver faktisk er tillatt, noe som har ført til ulik praksis og usikkerhet for beboere. For å sikre tydelighet, forutsigbarhet og likebehandling, ønsker vi at dette presiseres i utbyggingsretningslinjene.

#### Argumenter for å stemme positivt på forslaget:

- **Bedre bokvalitet:** Lysgraver gir økt tilgang til dagslys og bedre ventilasjon, noe som bidrar til et sunnere innemiljø og økt bokvalitet.
- **Oppnår god arealutnyttelse - uten å miste grøntområder:** Et betydelig antall rekkehus i sameiet har store underetasjer/1.etasjer med rom som i dag ikke kan brukes som godkjente oppholdsrom, fordi de ligger under bakkenivå og mangler rømningsvei. Dette fører til at man ikke får full utnyttelse av verdifullt areal. Ved å åpne for etablering av lysgraver, får beboerne en reell mulighet til å ta i bruk eksisterende areal til funksjonelle og godkjente formål (som f.eks ekstra soverom), uten å måtte bygge ut eller øke boligens fotavtrykk. Det gir økt bokvalitet, større fleksibilitet og kan samtidig bidra til å redusere behovet for nye tilbygg.
- **Økt attraktivitet og verdi:** Boliger med mer naturlig lys og bedre bruksareal kan øke attraktiviteten og vil også være med på å drive opp verdien på andelene i borettslaget generelt (ikke bare for de aktuelle enhetene).
- **Tydelige og rettferdige retningslinjer:** En presisering sikrer lik behandling av fremtidige søknader og reduserer usikkerhet for andelseiere.
- **Forutsigbarhet for eksisterende tiltak:** Flere boliger i borettslaget har allerede etablert lysgraver for mange år siden, ofte uten formell søknad til styret. En oppdatering av retningslinjene vil også gi disse beboerne større forutsigbarhet og ryddighet rundt eksisterende tiltak.
- **Ingen økt risiko:** Byggmesterattester bekrefter at lysgraver ikke medfører økt risiko for vanninntrengning når de utføres riktig. Moderne dreneringsløsninger sørger for trygg gjennomføring.
- **Uendret estetisk uttrykk:** Lysgraver er diskrete tiltak som ikke endrer borettslagets helhetlige estetikk eller arkitektoniske uttrykk.

Vi håper generalforsamlingen vil støtte dette forslaget for å sikre tydelige og rettferdige retningslinjer for alle beboere.

#### Styrets innstilling

Styret er positive til at lysgraver skal bli tillatt, men råder generalforsamlingen (GF) til å stemme nei til forslaget fra Rudi Dahle og ja til forslaget fra styret (neste sak).

Årsak til styrets innstilling er at kostnader til fremtidig vedlikehold, samt andre viktige kriterier, bør være avklart og inngå som en del av lysgravforslaget for GF tar stilling til om lysgraver skal inkluderes som en mulighet i utbyggingsreglene.

Styret er enige i at muligheten til å omgjøre bodarealene til oppholdsarealer vil være med på og heve verdien på boligene. Vi savner imidlertid at de økte vedlikeholdskostnadene omtales i forslaget. Disse kostnadene vil fellesskapet måtte bære ettersom fellesskapet overtar ansvaret for lysgravene og dermed vedlikeholdsutgiftene etter ferdigstillelse. Disse kostandene vil bli lagt på husleia og måtte dekkes av alle, også de som ikke ønsker vindu med lysgrav. Det eksisterende tilbyggstillegget omfatter ikke lysgraver. For nærmere beskrivelse av kostnader og andre kriterier viser vi til styrets forslag (neste sak).

Styret ønsker også å påpeke det vi mener er faktafeil i forslaget for å rette opp misforståelser:

Generalforsamlingen må avgjøre om lysgraver skal tillates: Generalforsamlingen (GF) må ta stilling til om lysgraver skal tillates fordi det ikke inngår i utbyggingsreglene. Styret kan ikke tillate lysgraver før GF eventuelt har vedtatt at det skal være lov. Dette faktum er nylig utredet av jurister, bla tidligere leder av OBOS juridisk. Dette bekreftes også av dom avsagt i forliksrådet. Det er denne dommen i saken mot borettslaget som er omtalt i årsberetningen. (Det var ikke forslagsstiller som saksøkte borettslaget.)

Styrets innstilling til avstemningen i denne saken fra Rudi Dahle:

Stem nei til forslaget fremmet i denne saken og ja til forslaget i neste sak.

#### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 64

Antall blanke stemmer: 9

Flerfallskrav: To tredjedels (67%)

## 12. Forslag om å utrede muligheter for lysgrav

Lysgraver inngår ikke som et av mulige utbyggingsalternativer i eksisterende utbyggingsregler. Skal framtidige styrer kunne tillate at beboere etablerer vindu med lysgrav må først generalforsamlingen vedta en endring i utbyggingsreglene slik at denne muligheten inngår.

Å kunne bygge lysgrav vil gjøre at beboere kan få tillatelse fra Plan- og bygningsetaten til å utnytte hele eller deler av de indre bodarealene til rom for varig opphold, for eksempel soverom. Dette kan øke boligens verdi og gjøre det mulig for større familier å bo i borettslaget.

Styret er positive til intensjonen om at andelseiere skal kunne etablere lysgrav, men mener det er viktig at generalforsamlingen har et bedre kunnskapsgrunnlag når det skal tas stilling til dette. Styret foreslår derfor at borettslaget gjennomfører en utredning av ulike sider ved etablering av lysgrav for generalforsamlingen i neste omgang tar stilling til om lysgraver skal tillates.

Derfor ber styret generalforsamlingen i første omgang om å stemme over om det skal settes i gang en utredning av å tillate lysgraver (simpelt flertall).

Dersom det et flertall for en utredning vil styret iverksette denne så raskt som mulig. Når den er klar legges den frem for generalforsamlingen som da stemmer over om lysgraver skal tillates eller ikke (2/3 flertall). Fremleggelsen kan skje på en ekstraordinær eller ordinær generalforsamling.

Fagfolk har rådet styret til å følgende utredes for generalforsamlingen sier ja eller nei til lysgraver:

#### a) Fordeling av kostnader.

Når en lysgrav er ferdigstilt blir den innlemmet i borettslagets bygningsmasse og borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret og derav alle kostnader i tilknytning til lysgraven.

OBOS juridisk råder borettslaget til å innføre et lysgrav-tillegg, for at vedlikeholdskostnader i forbindelse med lysgraver skal kunne betales av de andelene som har lysgrav. På denne måten unngår man at beboere som ikke har lysgrav må være med og betale de kostnadene lysgravene påfører borettslaget. Slike kostnader er typisk reparasjon og vedlikehold av vinduet og lysgraven med tilhørende drenering, skifte av vindu når det behøves, eventuelle egenandeler ved skader/lekkasjer og økning i forsikringspremien (forsikringspremien består blant annet av risikotillegg og det bør avklares hvordan lysgraver påvirker dette).

#### b) Påvirker endring av bodareal til oppholdsareal utnyttelsen av borettslagets tomteareal?

Økes utnyttelsesgraden, fordi en lysgrav i opprinnelig bod gjør at bodareal blir varig oppholdsareal, vil det måtte hensyntas versus mulig tilbyggsareal. En vil i så fall ikke kunne bygge både maksimalt tilbyggsareal og i tillegg gjøre om bodareal til oppholdsrom.

#### c) Krav til hvordan lysgrav skal utformes.

Hulltaking i kjellermur med innsetting av vindu under bakkenivå øker risiko for vannlekkasje. Slike lekkasjer vil være borettslagets ansvar og det kan derfor være hensiktsmessig at borettslaget velger å stille strengere krav til utforming enn kravene i byggeforskrifter for å redusere denne risikoen for fellesskapet. Dette kan f.eks. være at lysgravens dreneringssystem bør ha varmekabler. Størrelse og plassering, på både vindu og lysgrav, må defineres. Generalforsamlingen må også ta stilling til om det skal tillates mer enn en lysgrav per andel.

Som omtalt innledningsvis vil ikke et ja-utfall i avstemningen i denne saken fra styret bety at generalforsamlingen har sagt ja til at det skal kunne etableres lysgraver, men det en støtte til en utredning av dette.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret utrede punktene (a, b og c) som er beskrevet i saksfremlegget. Når det er gjort legges resultatet frem for generalforsamlingen. Med det grunnlag stemmes det over om lysgraver skal inkluderes som en mulighet i utbyggingsreglene.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 18

Antall blanke stemmer: 11

Flerfallskrav: Alminnelig (50%)

## 13. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:

Barbro Salte (76 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Barbro Salte

**Styremedlemmer (2 år)**

Følgende ble valgt:

Mari Roberts Spildrejorde (74 stemmer)

Ellen Wang (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mari Roberts Spildrejorde

Ellen Wang

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Rune Alm (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rune Alm

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

1. Christian Jensen (73 stemmer)

2. Tone Zander (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:

1. Christian Jensen

2. Tone Zander

**14. 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:

Per Sigurd Stori (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Per Sigurd Stori

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Vida-Lill Berge (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vida-Lill Berge

## Vedtekter

for Kolåsbakken borettslag org nr 851 468 862

vedtatt på ordinær generalforsamling den 10.05.2006.

Revidert på generalforsamling 12.05.2011

Revidert på generalforsamling 30.04.2013

Revidert på generalforsamling 05.06.2022

Revidert på generalforsamling 24.05.2023

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Kolåsbakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(5) 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.

(6) 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) Nekte 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

### 3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på 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 andelseieren 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. Boret 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 skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

BESKYTTET

### 4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for 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 andelseiers 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 til kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier skal skriftlig gi beskjed om dette til styret.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Ved utleie av garasjer har andelseiere fortrinnsrett. Utleide garasjer skal kun benyttes til registrert kjøretøy.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.
- (7) 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.
- (3) Alle forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, terrasseoverbygg, gjerdet og levegger, ulike boder/bodutvidelser og liknende er ikke tillatt uten styrets forutgående, skriftlige samtykke. Makshøyde på gjerdet og levegger ut mot fellesareal er 120 cm. Fellesareal tolkes her som annet enn skille mellom andelene.

BESKYTTET

(4) Utbygging er tillatt etter retningslinjer gitt av generalforsamlingen.

## 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, sikringssskap 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 beising av fasade iht. gjeldende regler, og nødvendig reparasjon av vinduer og ytterdører, samt reparasjon og utskifting av rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusiv slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også ytterdører og vinduer til boligen og reparasjon eller utskifting 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) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører og vinduer når disse ikke lenger holder dagens standard.

### 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 pantsikkerhet

### 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.

(1) 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 én 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 pantessikkerhet

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 fire andre medlemmer med to 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 framømte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

#### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegater til OBOS' 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

#### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

#### 10-1 Inhabilitet

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

## HUSORDENSREGLER FOR KOLÅSBAKKEN BORETTSLAG

Revidert på generalforsamling 12.05.2011/ 11.05.2015 / 05.06.2022 / 24.05.2023

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal- og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Brudd på husordensregler er å anse som misligholdelse av boretten.

### ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Leiligheten skal benyttes slik at det ikke sjenerer andre.

### LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET

Det skal være ro i leiligheten og på boområdet mellom kl. 22.00 og 06.00.

Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 – 20.00.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet. Utekraner må tappes og stenges før frosten kommer.

Det er andelseiers ansvar å påse at brannslukningsutstyr/røykvarsler til enhver tid fungerer.

Det skal være minst en røykvarsler i hver etasje.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenn eller annet utvendig utstyr som kan være skjemmende uten styrets samtykke.

### DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for andre beboere i borettslaget. Det skal være restriktive regler, og det er opp til det sittende styre å avgrense og håndheve reglene. Personer som ønsker å ha/holde hund og katt må sende skriftlig erklæring til styret. Erklæringen finnes på borettslagets hjemmesider. Ved evt. dyrehold gjelder følgende regler:

-Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

-Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

-Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

-Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

-Kommer det inn skriftlige klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel og angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt klage er berettiget.

### SØPPEL

Beboere er ansvarlige for renhold av søppelbeholderne. Det anbefales å benytte søppelsekker av plast. Det må påses at lokket slutter tett til.

### TØR KING OG LUFTING AV TØY

Utendørs tørking og lufting av tøy må ikke foretas til sjenanse for naboene, og skal så langt det er mulig unngås på søn- og helligdager og på offentlige høytidsdager.

### BILHOLD

Bilkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Unntak likevel for syke-/ varetransport samt renovasjon.

Det må ikke kjøres fortere enn 5 km/t. og det må vises spesiell aktsomhet.

Biler som har garasje skal parkeres der.

Parkering innenfor gangveisystemet tillates kun for av- og pålessing.

Parkering utenfor oppmerkede oppstillingsplasser er ikke tillatt, og blir uten forvarsel tauet bort for eiers risiko og regning.

Bilvask på gangveier og møteplasser tillates ikke.

Beboere som bestiller varer som krever store biler, plikter å gjøre leverandøren oppmerksom på de trange kjøreforholdene på feltet, slik at skader på hus, gjerder m.m. unngås.

### UTEAREALER

Beboerne plikter å vedlikeholde egne utearealer på en slik måte at lagets helhetsinntrykk ikke skjemmes.

Det er ikke tillatt å felle trær på borettslagets eiendom uten skriftlig søknad til styret.

Trær, hekker, busker, faste installasjoner og lignende på det uteareal beboer disponerer skal ikke være til sjenanse for naborekkehelse. Ved uenighet om slike forhold skal saken legges fram for styret som vil ta utgangspunkt i grannelovas bestemmelser om høyde på trær for å treffe sin beslutning.

### MELDINGER

Meldinger fra borettslagets styre eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

### BORETTE

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelsene om plikter og ansvar, og det vises særlig til vedtektenes bestemmelser om betaling av felleskostnader og overlating av bolig.

### VARMEPUMPE

Beboere som ønsker å montere en varmepumpe i sitt rekkehus må sende en skriftlig søknad til styret om dette.

Søknaden skal gi opplysninger om hvor varmepumpens utedel er tenkt plassert, gjerne i form av tegning.

Når styret har gitt tilsagn kan varmepumpen monteres av godkjent installatør.

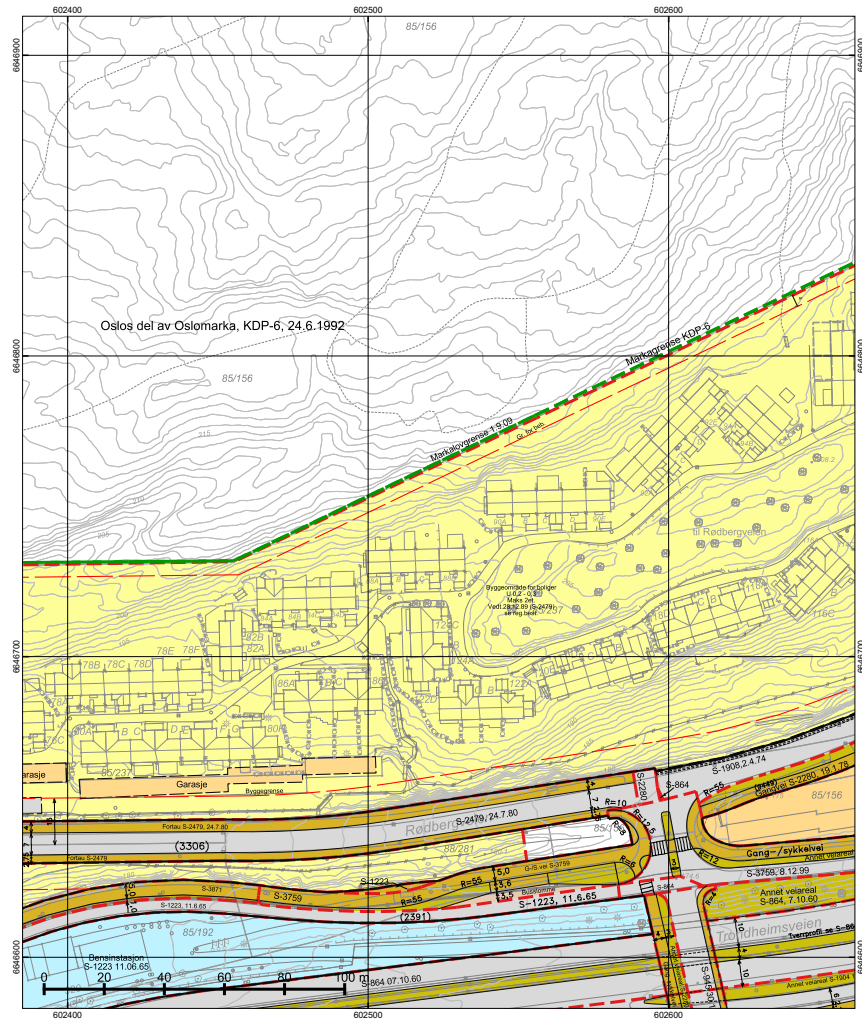
Styret har utarbeidet følgende krav og retningslinjer som skal legges til grunn for planlegging og gjennomføring:

-Varmepumpens utedel skal monteres etter styrets anvisning der det er til minst sjenanse for naboer.  
-Styret bestemmer hvorvidt utedelen skal bygges inn med en kasse av treverk som beises i husets farger

-Varmepumpen må ikke gi et støynivå nattetid som overstiger 35dB, ved naboens vinduer eller dører. Denne støygrensen er 10dB over grenseverdien i helseforskriften i Oslo kommune. Andelseier er selv ansvarlig for at støygrensen ikke overstiges, og ved naboklage forbeholder styret seg retten til å foreta støymålinger. Hvis støygrensen overskrides kan styret kreve at varmepumpen demonteres, og tilbakeføre inngrepene på bygningen på andelseiers regning.

-Andelseieren er selv ansvarlig for å vedlikeholde anlegget og for å fjerne snø og is som måtte feste seg til utedelen. Slangen mellom utedelen og innedelen går gjennom ytterveggen, og gjennomføringen må være slik at det ikke kan sive inn vann eller fuktighet inn i veggen. Andelseieren er ansvarlig for hvert år å sjekke om hullet er tett og foreta eventuell etterfuging av gjennomføringen i veggen.

-Andelseier som monterer varmepumpe er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på bygningen og inventar som måtte oppstå, som følge av montering og drift.



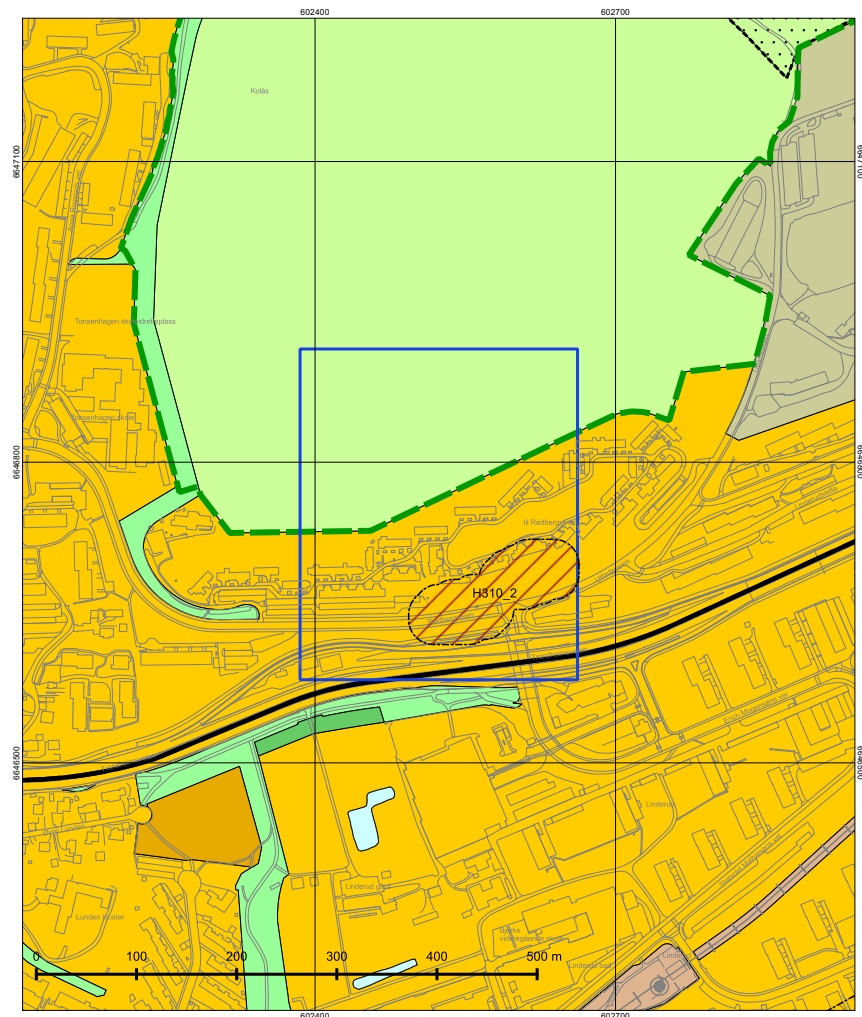
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

### TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 71 - Felles parkering
  - 73 - Felles gangareal
  - 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
  - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
  - 111 - Garasje i boligområde
  - 191 - Bensinstasjon
  - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
  - 311 - Annet veiareal
  - 312 - Fortau
  - 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
  - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 
- 311 - Annet veiareal
  - 312 - Fortau
  - 313 - Skulder - bankett
  - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
  - 324 - Veigrunn under bru
  - 913 - Formålgrensning
  - 930 - Reguleringslinje
  - Formålgrense
- 
- Plangrense (gammel lov)
  - Plangrense (ny lov)
- 
- Grense for bebyggelse
  - Byggegrense
  - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
  - Markagrense

 <b>Oslo</b>	<b>Reguleringskart</b>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneby.</p>
Dato: 26.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32	- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.	Se tegnforklaring på eget ark
Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	PlottID/Best.nr.: 147086/ 86517879 Adresse: RØDBERGVEIEN 120B Gnr/Bnr: 85/237	Deres ref.: 202763 Kommentar:



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

## Tegnforklaring - kommuneplan

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



Dato: 26.08.2025  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr.: 147086/86517879  
Deres ref.: 202763

## 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.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86517879  
202763

Vår ref (Saksnr):

Dato: 28.08.2025  
Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjøll

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.85 BNR. 237

Vi viser til bestilling av 20250826 for R<sub>2</sub>DBERGVEIEN 120B.

### GNR. 85 BNR. 237

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.11.1982.

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

**55208 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

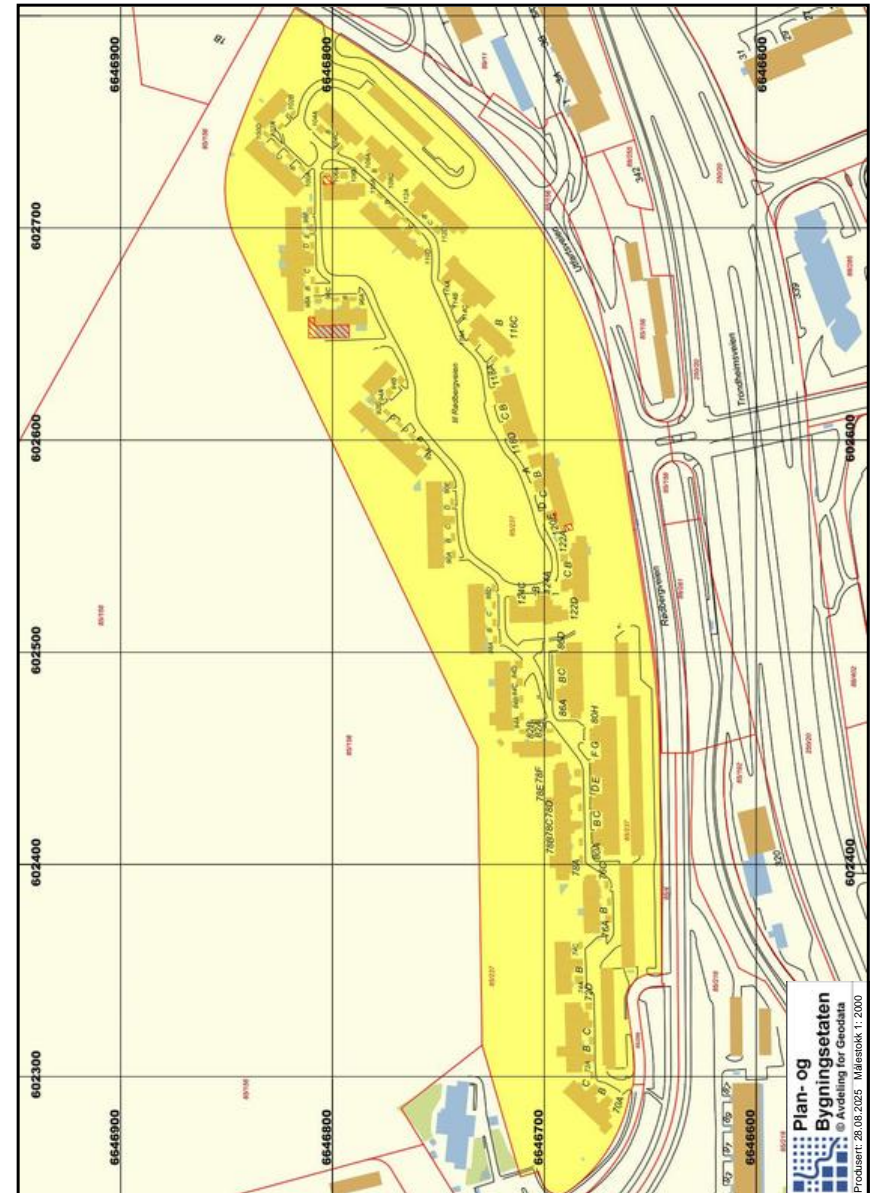


Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlø gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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

Bankgiro: 6003 05 58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA





OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEGGT. 19 • OSLO 5 • 08 30 40

**KOPI**

Oslo, den 28.5.86

HARO/AL

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.85, bnr.237, Hus 1B Rødbergsveien 120 A-B-C-D-E

Journalnr.

80/2838

Arbeidsart

Nybygg

Avsluttende synsforretning

4.2.86

Bygningens art

Rekkehus med boder

Byggherre

OPDS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO 1

Byggemelder

Ark. Alex Christiansen, Skjolden 1, 1310 BLOMMEHOLM

Ansvarshavende

Siv.ing. Einar Ottnes, Postboks 772 Sentrum, 0106 OSLO 1

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

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

For bygningsjefen

H.A. Rasch-Olsen

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 bygningssetaten

Alex Christiansen Arkitektkontor AS  
Kongens gate 15  
0153 OSLO

Dato: 18.01.2013

Deres ref:

Vår ref (saknr): 201206277-5  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Muhammad Hussein Aden

Arkivkode: 531

Byggeplass: RODBERGVEIEN 120B Eiendom: 85/237/0/0  
Tiltakshaver: Kolåsbakken borettslag v/Bård Clausen Adresse: Rødbergveien 120 B, 0593 OSLO  
Søker: Alex Christiansen Arkitektkontor AS Adresse: Kongens gate 15, 0153 OSLO  
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Tilbygg

**FERDIGATTEST - RØDBERGVEIEN 120 B**

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.12.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan fores tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Enklere saker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.01.2013 av:*

*Mohammad Hussein Aden - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder*


**Vedlegg:** Orientering om klageadgang



Plan- og bygningssetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord 02 180 Bankgiro: 1315 01 01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Nydalén

**Nydalsveien 33, 0484 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**[nordvikbolig.no/kontorer/nydalen](http://nordvikbolig.no/kontorer/nydalen)**

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**92 69 42 42**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

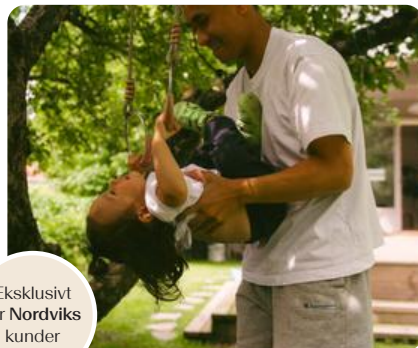
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

**Storebrand**

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



**HELP**

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



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

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

#### Klageorgan

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

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

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

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

## 6. GARDEROBESKAP

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

## **7. KJØKKENINNREDNING**

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

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

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

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE** medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

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

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

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

## **17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**r medfølger der dette er påbudt. Det er eier

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Rødbergveien 120B 0593 OSLO

Betegnelse: Gnr 85, bnr 237 (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: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



