

Nils Bays vei 46



Velkommen til

Nils Bays vei 46



Salgsoppgaven produsert 1. august 2025

Tåsen

Lys og koselig 3-roms endeleilighet med solrik balkong | Frodig beliggende m/ hyggelig utsyn og tilgang til hage | Peis

Prisantydning	6 500 000,-
Fellesgjeld	170 452,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	6 680 014,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 111,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1953

Megler	Martin H. Vosgraff
Telefon	957 24 674
E-post	m.vosgraff@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Nils Bays vei 46! Her presenteres en gjennomført og moderne 3-roms leilighet som ble pusset opp i 2016, og som i dag fremstår med en gjennomgående god standard. Leiligheten kombinerer praktiske løsninger med en varm og lun atmosfære – perfekt for både par, små familier og deg som ønsker å bo i grønne og rolige omgivelser, men likevel med kort vei til byen.

- Høydepunkter:
- God planløsning med romslig stue, to soverom og moderne kjøkken og bad
- Oppusset i 2016 – tidløse overflater og pene materialvalg
- Rikelig med oppbevaringsplass i to romslige kjellerboder
- Beliggende i et stille og barnevennlig nabolag
- Umiddelbar nærhet til populære tur- og rekreasjonsområder
- Gode kollektivforbindelser og nærhet til skole, barnehage og dagligvare

Arealer og innhold

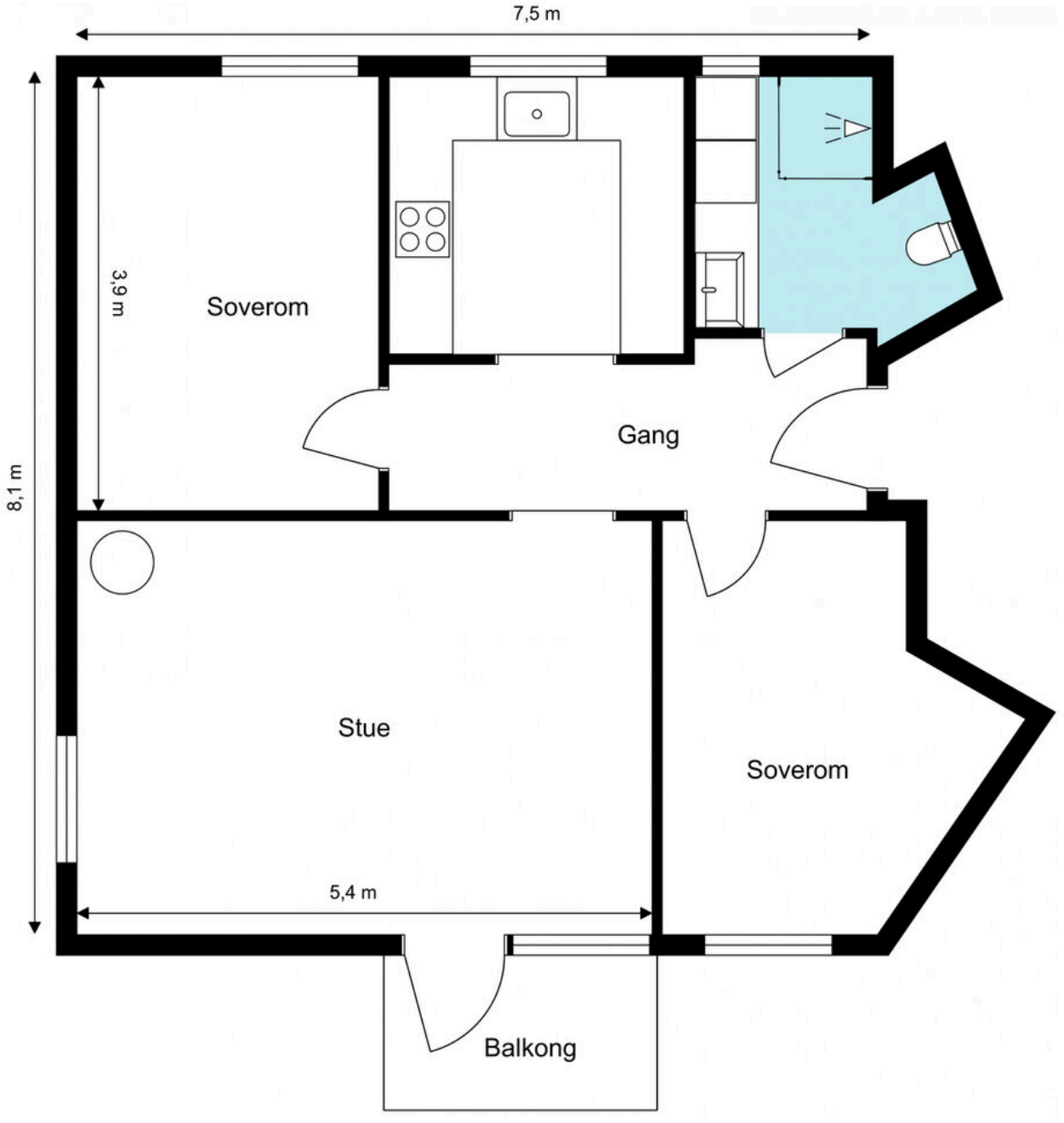
BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. To soverom, kjøkken, stue, bad og gang.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 16 kvm. To boder i kjeller.
Total BRA: 16 kvm.

Nils Bays vei 46 - 2.etg



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.



















Informasjon

Nils Bays vei 46

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0166/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Nils Bays vei 46, 0876 OSLO
Gnr 52, bnr 574 i Oslo kommune
Andelsnr 49 i Lersolveien Borettslag, org.nr. 848528722

Selgere
Håkon Hoel Larssen og Marianne Hovda

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
170 452,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 670 452,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 680 014,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 689 314,- (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
1953

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. To soverom, kjøkken, stue, bad og gang.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 16 kvm. To boder i kjeller.
Total BRA: 16 kvm.

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

Innhold

Boligen inneholder gang, kjøkken, stue, bad og to soverom.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca 6,3m2 og 9,5m2.

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

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og ytterdører: TG2 er vurdert for vinduer og balkongdør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Må påregnes byttet i regi av borettslaget i nær fremtid.
- Ventilasjon: TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Overordnet standard

Gulv: Flis med varmekabler på bad og gang. Parkett/ laminat på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom. Original teglstein på vegg i gang.
Himling: Slette overflater generelt.

Kjøkken: Fint kjøkken fra 2016 med matte grepsløse hvite fronter, laminat benkeplate med innfelt kompositt vaskekum og integrerte hvitevarer, pluss mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Komfyrvakt registrert.

Bad: Flislagt bad utvidet og renovert i 2016. Badet inneholder dusjnisje med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og benkeplate av tre (valnøtt) servant av porselen med skuffer under, samt vaskemaskin og tørketrommel under benk. Det er mekanisk avtrekksventil på vegg ved dusj. I tillegg er det et lite vindu ved dusj. Anbefales regelmessig lufting for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon. Flislagt gulv med varmekabler og sluk i dusjnisje. Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk og målt ca 23mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel. Krav er 25mm. Løsningen er tilfredsstillende dersom membran er ført opp bak terskel (ca 10mm
høyde), dette er ikke mulig å undersøke uten destruktive tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk: Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det ble foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom (kjøkken). Ingen tegn til fukt i konstruksjon ved visuell kontroll og måling etter fukt. Det ble registrert et eldre kobberrør som er ført opp gjennom gulv bak tøketrommel. Selger opplyste at dette ikker er i bruk. Stammer antakeligvis fra vanntilførsel til kjøkken fra tidligere løsninger.

VVS: Røranlegg til kjøkken og bad ble oppgradert i forbindelse med renovering i 2016. Forøvrig består VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Hovedstoppekran er plassert i rørskap på vegg over toalett. Stoppekran fungerer. Utløp føres til sluk. Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner. Det er ikke påvist eller opplyst om vesentlige feil ved røranlegg. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger av rørinstallasjoner.

Balkonger, verandaer og lignende: Luftig og solrik balkong på ca 4m2 med utgang fra stue. Balkongene ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2015. Rekkverk av horisontale trebord. Høyde 100cm i tråd med krav. Det gjøres oppmerksom på at glipper mellom horisontale bord er større enn 10mm, samt benk mot rekkverk utgjør klatrefare for barn. Dette bør endres for å unngå risiko for personfall.

Varmtvannsbereder: 200 liter varmtvannsbereder plassert på loft. Ny i 2016. Lekkasjevarsler er montert.

Leiligheten fremstår som velholdt med lite bruksslitasje i forhold til alder.

Parkering

Borettslaget har 10 garasjeplasser som fordeles etter ansiennitet. Pris for leie av garasje er på kr 696,- pr. måned.

Borettslaget har også 19 parkeringsplasser nedenfor nummer 50 som alle beboere i borettslaget kan benytte seg av. På fem av disse plassene er det montert ladebokser. Det er etablert infrastruktur for flere ladepunkter dersom behovet skulle øke. Det er som regel god tilgjengelighet, og lading kan som oftest skje uten ventetid. Ladetjenesten leveres via Movel. Per februar var prisene som følger:
Etableringskostnad kr 399,-
Fast månedsbeløp kr 50,-
Strømpris 1,50 kr/kWh per februar 2025

Ellers gateparkering i offentlig vei etter gjeldene regler.

Modernisering og påkostninger

Leilligheten ble omfattende rehabilitert i 2016 med blant annet følgende:
- Nytt utvidet bad
- Nytt kjøkken
- Nye gulv
- Alle overflater malt
- Oppgradering av det elektriske anlegget

Videre har følgende vesentlige konstruksjoner blitt endret siden byggeår:
- Balkonger rehabilitert i regi av borettslaget i 2015
- Taket lagt om i 2002/03
- Vinduer fra 1983/1974
- yttervegger etterisolert med 10cm isolasjon og murpuss i 1997
- Drenering fra 2015

Pipeløpet rehabilitert i 2021 i regi av borettslaget (installert stålpipe).
2016

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toalett og vaskerom slått sammen til ett baderom sommeren 2016 i forbindelse med renovering av leiligheten. Rørlegging ble utført av Nordre Aker Rør AS. Membran ble lagt av Membran-Teknikk AS. Elektriske arbeider utført av Elektro 2 AS. Dokumentasjon foreligger. Vakkerthus DA stod for tømring, montering av våtromsplater og støping.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran-Teknikk AS, org nr 932 258 846, la gulvmembran i 2016. Nordre Aker rør AS, org nr 993 535 192, installerte 2 nye sluk. Vakkerthus DA installerte Litex membranplater i veggene.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert med ny støp, våtromsplater, membran, rørlegging og elektrisk opplegg og nye fliser sommeren 2016. Arbeidet ble som nevnt i punktene over utført av Vakkerthus DA, Nordre Aker rør AS, Membran-Teknikk AS og Elektro 2 AS.

- 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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye balkonger montert i 2015 av DVS Entreprenør AS. Yttervegger ble også etterisolert og det ble lagt på ny murpuss. Piperehabilitering utført av Mur og Pipeservice AS i 2020, i regi av borettslaget. Ny stålpipe installert i eksisterende mursteinspipe.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt blokka ble utført i (ca) 2015.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk opplegget fra sikringsboksen og inn. Utført av Elektro 2 AS i juli/august 2016 ifm rehabilitering av leiligheten.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført?
Svar: Anlegget kontrollert av Eltel Networks AS i mars 2017.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles elbilladere ble installert ved parkeringsplassene i enden av borettslaget i 2021, ytterligere ladepunkter installert i 2023/24. Alt i regi av styret, med dokumentasjon på utførte arbeider.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad og kjøkken, nye rør-i-rør og nye sluk installert i 2016 av Nordre Aker Rør AS.

- 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.?
Svar: Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Bad og toalett slått sammen i 2016, ellers ingen bygningsmessige endringer.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført i kjelleren i regi av borettslaget ca 2023.
Vet ikke om det foreligger dokumentasjon. Det er installert lufteventiler i fellesarealer i kjeller, i tillegg til at de private bodene ble oppført med lufteventil i byggeåret.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja
Beskriv: Vindu i verandadør punktert. Inspeksjon utført av entreprenør mai/juni 25, utskifting i regi av styret er i prosess. Uvisst når det skal skje.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Statnett har gjort målinger av setninger ifm sprengningsarbeider på hovedforsyningstunnel for strøm. Uvisst resultat, men vi har ikke sett noe tegn til sprekker eller setninger i leiligheten.

- 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.
Svar: Ja
Beskriv: Har vært noe rotter i tilknytning til felles garasjer, skadedyrbekjempelse er leid inn.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takst utarbeidet i forbindelse med salg juni/juli 2025.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Svar: Takst vedlagt salgsoppgaven, måling foretatt juni 2025.

- 27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Tunnelarbeider pågår i forbindelse med etablering av ny hovedforsyning for strøm til Oslo. Tunnelinnslaget ligger bortenfor Rektorhaugen barnehage. Sprengingsarbeider er ikke lenger mulig å merke, da tunnelen har kommet langt på vei og langt unna oss. Det er noe støy fra vifteanlegget til tunnelarbeidet.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Uvisst om eventuell utskifting av verandadører/vinduer vil føre til økte fellesutgifter, har ikke fått info fra styret ennå.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

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.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Stekeovn, koketopp, mikrobølgeovn, kjøleskap med fryser.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin, tørketrommel, fryseskap i kjeller.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Selger opplyser at de skal ta med seg klesknagg i gang ved inngangsdør.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten

godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Elektriske varmekabler på bad og gang
- Vedfyrt peisovn i stue

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 527 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 111,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Trappevask kr 87,00
- *Tillegg fryseboks kr 50,00
- Felleskostnader kr 4 974,00

*Selger har et ekstra fryseskap i kjeller som utgjør kr 50,- pr mnd. av felleskostnadene.

Borettlaget økte felleskostandene med 4% fra 01.03.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes av felleskostnadene.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 540 246,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 160 983,- 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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser om at Kollektiv Grunnpakke hos Kringsjånett er inkludert i fellesutgiftene.

Borettslaget

Om borettslaget

Lersolveien Borettslag består av 60 andelsleiligheter.
Lersolveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 848528722, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse: Nils Bays Vei 32-50.
Hjemmeside: www.stjerneblokkene.no.

Borettslaget har fellesvaskeri i kjelleren i 40/42.
Tørketrommel ble byttet ut i 2017.
Vaskemaskinen ble byttet ut i 2019.

Oppussing av baderom: "Styret har besluttet å refundere noe av kostnadene som andelseierne har ved modernisering/oppussing av baderom. Beløpet skal dekke kostnader ved utskifting av soilrør og sluk.
Når oppussing er avsluttet og hele fakturaen betalt, skal faktura (arbeid som er utført skal spesifiseres) leveres til Styret, som igjen vil refundere en fastsatt sum - for tiden 18.000,- pr. leilighet. Tilbudet har tilbakevirkende kraft fra 1. juni 2001."
Styrevedtak 10/04, styremøte 09.06.04.

Planer for 2025
Styret setter hvert år opp et driftsbudsjett for nødvendig vedlikehold/oppgraderinger i borettslaget.
For 2025 har styret planlagt følgende:
• Vinduskartlegging
• Asfaltering av parkeringsplassen nedenfor nummer 50
• Skifte ut resterende gamle sluttstykker på oppgangsdører
• Gjennomgang av dørpumper på inngangsdører, skifte disse om nødvendig
• Vask av tak samt impregnering av takstein
• Vask av balkonger
• Beplantning og beskjæring av trær/busker

Større vedlikehold og oppgraderinger
2023:
• Alle takrenner har blitt renset og reparert der det var lekkasjer
• Grunnmurer reparert og malt – også fronten på inngangstrappene
• Installert vannmålere i alle blokker
2022:
• Oppgangsdører pusset ned og lakket på nytt
• Tak i inngangspartier ute pusset ned og lakket på nytt
• Rekkverk i inngangspartier pusset ned og malt på nytt
2021:
• Alle rør i leiligheter spylt
• Ladestasjoner for elbiler etablert
2020:
• Alle piper restaurert (nytt rør i pipe)
• Installert EPS (Elektronisk fuktsikring) i nummer 48/50
• Oppgradert redskapsrom i hver oppgang og kjøpt inn samme utstyr til alle
• Byttet ut alle lamper i oppganger til LED
• Beskjæring av frukttrær samt felling av døde/råtne
• Installert OBOS-nøkkelen på alle oppgangsdører
• TV- og internettopplegg oppgradert iht. avtale med Kringsjånett / Telia. (For leverandørs regning)
2019:
• Pusset opp garasjer (Byttet råtten plank samt malt)
• Montert snøfangere på garasjer.
• Nye heldekkende snøfangere samt isstoppere på fremsiden av blokkene
• Spylt og renset alle takrenner

• Installert EPS (Elektronisk fuktsikring) i nummer 32/34.
2018:
• Byttet ut callingsystem i alle oppganger. Nye ledninger og apparater i hver leilighet samt nytt panel utendørs.
• Installert LED-lamper samt tidsstyring over alle ytterdører.
• Installert LED-lamper samt tidsstyring på garasjer og sykkelparkering.
2017:
• Delvis drenert 36/38
• Installert EPS i 36/38
2016:
• Full rehabilitering av balkonger.
• Malt fasader på blokkene.
• Nytt kabeltv-anlegg.
• Utskifting av lysarmaturer samt kabling i fellesanlegg/areal.
2015:
• Drenert rundt 44/46.
2014:
• Drenert rundt 40/42.
• Utskifting av lysarmaturer samt kabling i fellesanlegg/areal.
2013:
• Utskifting av alle stoppekraner til leiligheter.

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Fristen for OBOS til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 5 hverdager fra OBOS mottar skriftlig melding om at bud er akseptert, så sant vilkårene i borettslagsloven § 4-15 er oppfylt.

Meldefrist for medlemmene er 11.08.25. 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 170 452,-pr. 16.07.2025

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207447064
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 8 042 389,00
Innfrielsesdato: 29.02.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207913669
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 1 416 695,00

Innfrielsesdato: 30.11.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208119176
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 185 215,00
Innfrielsesdato: 30.05.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 744,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i årsberetningen i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.
Det blir avholdt to dugnader – en på våren og en på høsten.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre dyr som kan være til sjenanse for beboere. Søknad om dyrehold skal sendes til styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82270588

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 11 835 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil settes opp visningsskilt fra Nordvik Eiendomsmegling ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Populær og solrik beliggenhet på Nordberg/Tåsen med skogsområdet Rektorhaugen (med fredet vegetasjon) som nærmeste nabo. Kort spasertur til Damefallet (grøntbelte som strekker seg til Sognsvann og Korsvoll) med akebakke om vinteren. Du kan gå eller sykle til Nordmarka- Sognsvann med flotte lysløype/ tur- fiske - og bademuligheter.

Nærmeste handlesenter er Ullevål Stadion (noen minutters gange) med utvalg som dekker alle daglige behov - blomsterforretning, vinmonopol, dagligvare COOP mega mm. Kort vei til Storo Shopping. Nærmeste dagligvare er Rema i Sogn studentby og Spar på Tåsen senter.

Gang/sykkelavstand til Storo, Nydalen, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, Universitetet, Idrettshøyskolen, BI og Sognsvann. Ca 15 minutter på sykkel til Oslo sentrum.

Det er mange gode idretts-/friluftstilbud i nærmeste radius - Bergbanen, Idrettshøyskolen og Sognsvann har skøytebane, skiløyper, løpebane, svømmehall, fotballbaner - Domus Atletica har svømmehall og mange gode sportsfasiliteter. På Ullevål Stadion finner man Sats.

Kort vei til skoler og barnehager. I Nils Bays vei er det tre barnehager. Eiendommen sokner til populære Tåsen barneskole og Nordberg ungdomsskole.

Bebyggelse

Etablert og hyggelig område med hovedsakelig eneboliger, rekkehus og lavblokker.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggelmelding fra 01.03.1951 for blokkene, og ferdigattest for nye balkonger fra 27.11.2015.

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

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

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 boligformål.
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/

Statnett utfører tunnelarbeid ved Rektorhaugen: https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/sogn-ulven/

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/52/574:
09.07.1955 - Dokumentnr: 9203 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.10.1955 - Dokumentnr: 12857 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

10.12.1986 - Dokumentnr: 80973 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

19.10.1989 - Dokumentnr: 71856 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1951 - Dokumentnr: 10302 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:15

08.09.1951 - Dokumentnr: 913811 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 50 BNR 258 OG GNR 48 BNR 227

05.01.1989 - Dokumentnr: 743 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:1148

27.04.2021 - Dokumentnr: 486867 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:249
Vederlag: NOK 1 100 000
Omsetningstype: Fritt salg

13.07.2023 - Dokumentnr: 753010 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:249
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:276
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for

fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 518,- 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 4. august 2025

Megler

Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Megler 2

Ragnvald Håland Svendsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90408988

Meglerforetaket

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

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, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Nils Bays vei 46

Nils Bays vei 46

Nabolaget Sogn hageby/studentby - vurdert av 129 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Berg skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Kringsjå skole (1-7 kl.) 414 elever, 19 klasser	20 min 1.5 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	21 min 1.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	20 min 1.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	9 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.7 km

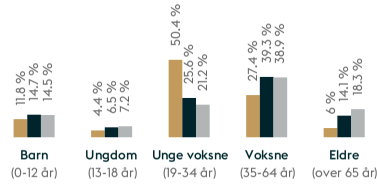
Offentlig transport

Berg Linje FB3, 23, 24	4 min 0.4 km
Berg Linje 5	6 min 0.5 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	18 min 1.7 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 5.8 km

Barnehager

Rektorhaugen Kanvas-barnehage ... 95 barn	2 min 0.2 km
Ullevålsletta barnehage (0-5 å... 27 barn	5 min 0.5 km
Tåsen Skoles barnehage (1-5 år... 27 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sogn hageby/studentby	1 935	2 151
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Rektorhaugen	5 min
Damefallet balløkke	7 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	10 min
SATS Ullevaal Stadion	10 min

«Villabebyggelse og frodige hager.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet (i blokk)
Nils Bays vei 46
0876 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 23/07/2025

Drammensveien 147
Oslo 0277
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:52, Bnr: 574
Hjemmelshaver:	Håkon Hoel Larssen og Marianne Hovda
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	49
Byggeår:	1953
Tomt:	felles eiet 11 687 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Håkon Hoel Larssen
Befaringsdato:	30.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Pent og romslig opparbeidet uteområde med gressplen, asfalterte gangveier, sittegrupper, lekeareal og sykkelparkering. Attraktivt beliggende på Nordberg/Tåsen.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk i bærende mur/betongkonstruksjoner, oppført over 2 etasjer samt kjeller. Støpte grunnmurer og fundamenter. Støpte/murte konstruksjoner som er etterisolerte med 10 cm isolasjon og påført tynnpuss. Saltak tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Pen gjennomgående leilighet omfattende rehabilitert i 2016. Ingen vesentlige avvik registrert.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:
OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming med panelovner på oppholdsrom. Elektriske varmekabler på bad og gang.
Vedfyrt peisovn i stue.

BRANN- OG SIKKERHET:
Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

BOD:
Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på ca 6,3m2 og 9,5m2.

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis med varmekabler på bad og gang. Parkett/ laminat på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom. Original teglstein på vegg i gang.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til ca 244-249cm, ca 2,3m på bad.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av leilighet

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende endringer/ oppgraderinger:

Leiligheten ble omfattende rehabilitert i 2016 med blant annet følgende:
- Nytt utvidet bad
- Nytt kjøkken
- Nye gulv
- Alle overflater malt
- Oppgradering av det elektriske anlegget

Videre har følgende vesentlige konstruksjoner blitt endret siden byggeår:
- Balkonger rehabilitert i regi av borettslaget i 2015
- Taket lagt om i 2002/03
- Vinduer fra 1983/1974
- yttervegger etterisolert med 10cm isolasjon og murpuss i 1997
- Drenering fra 2015

FELLESKOSTNADER:
Se opplysninger fra megler

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	64	0	0	4	64	0
Kjeller	0	16	0	0	0	16
SUM BYGNING	64	16	0	4	64	16
SUM BRA	80					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
2 soverom, kjøkken, stue, bad og gang.

BRA-e:
To boder i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca 6,5m2 og 9,3m2.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Håkon Hoel Larssen

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

23/07/2025

Christopher Huun

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt bad utvidet og renovert i 2016.

Badet inneholder dusjnisje med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og benkeplate av tre (valnøtt) servant av porselen med skuffer under, samt vaskemaskin og tørketrommel under benk.

Det er mekanisk avtrekksventil på vegg ved dusj. I tillegg er det et lite vindu ved dusj. Anbefales regelmessig lufting for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler og sluk i dusjnisje.

Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk og målt ca 23mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel. Krav er 25mm. Løsningen er tilfredsstillende dersom membran er ført opp bak terskel (ca 10mm høyde), dette er ikke mulig å undersøke uten destruktive tiltak.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det ble foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom (kjøkken). Ingen tegn til fukt i konstruksjon ved visuell kontroll og måling etter fukt.

Det ble registrert et eldre kobberrør som er ført opp gjennom gulv bak tøketrommel. Selger opplyste at dette ikker er i bruk. Stammer antakeligvis fra vanntilførsel til kjøkken fra tidligere løsninger.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Fint kjøkken fra 2016 med matte grepsløse hvite fronter, laminat benkeplate med innfelt porselen vaskekum og integrerte hvitevarer, pluss mikrobølgeovn.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Komfyrvakt registrert.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Leiligheten fremstår som velholdt med lite bruksslitasje i forhold til alder.
Pene overflater.
Parkett/ laminat på stue og soverm.
Flislagt gulv med varmekabler i gang.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer av to-lags isolerglass og trevinduer fra 1983. Balkongdør fra 1974.
Må påregnes byttet ut i nær framtid.

Leilighetsdør av tre med lydklasse 35dB og brannklasse B-30.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Luftig og solrik balkong på ca 4m2 med utgang fra stue.
Balkongene ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2015.

Rekkverk av horisontale trebord. Høyde 100cm i tråd med krav. Det gjøres oppmerksom på at glipper mellom horisontale bord er større enn 10mm, samt benk mot rekkverk utgjør klatrefare for barn. Dette bør endres for å unngå risiko for personfall.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg til kjøkken og bad ble oppgradert i forbindelse med renovering i 2016.

Forøvrig består VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Hovedstoppekran er plassert i rørskap på vegg over toalett. Stoppekran fungerer. Utløp føres til sluk.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist eller opplyst om vesentlige feil ved røranlegg. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger av rørinstallasjoner.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Tilluftventil i yttervegg på soverom og stue.
Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Mekanisk avtrekksvifte på bad.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 19.01.2021

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med nyere automatssikringer er plassert i felles korridor.

Det elektriske anlegget ble renovert med blant annet nye stikk og kurser, belysning, downlights, varmekabler i entré og bad m.m.Arbeidene ble utført av Elektro 2 i 2016 og er rikelig dokumentert ved 32sider FDV dokumentasjon som inneholder bilder, kursliste, beskrivelser av anlegg og utførte arbeider.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved tvil om det elektriske anlegget anbefales alltid El-takst.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 er vurdert for vinduer og balkongdør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Må påregnes byttet i regi av borettslageti nær fremtid.

6.3 Ventilasjon

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. jul. 2025

Oppdragsnummer
23-0166/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nils Bays vei 46, 0876 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Håkon Hoel Larssen, Marianne Hovda

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juli 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82270588
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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: Toalett og vaskerom slått sammen til ett baderom sommeren 2016 i forbindelse med renovering av leiligheten. Rørlegging ble utført av Nordre Aker Rør AS. Membran ble lagt av Membran-Teknikk AS. Elektriske arbeider utført av Elektro 2 AS. Dokumentasjon foreligger. Vakkerthus DA stod for tømring, montering av våtromsplater og støping.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran-Teknikk AS, org nr 932 258 846, la gulvmembran i 2016. Nordre Aker rør AS, org nr 993 535 192, installerte 2 nye sluk. Vakkerthus DA installerte Litex membranplater i veggene.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert med ny støp, våtromsplater, membran, rørlegging og elektrisk opplegg og nye fliser sommeren 2016. Arbeidet ble som nevnt i punktene over utført av Vakkerthus DA, Nordre Aker rør AS, Membran-Teknikk AS og Elektro 2 AS.

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: Nye balkonger montert i 2015 av DVS Entreprenør AS. Yttervegger ble også etterisolert og det ble lagt på ny murpuss. Piperehabilitering utført av Mur og Pipeservice AS i 2020, i regi av borettslaget. Ny stålpipe installert i eksisterende mursteinspipe.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt blokka ble utført i (ca) 2015.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk opplegget fra sikringsboksen og inn. Utført av Elektro 2 AS i juli/august 2016 ifm rehabilitering av leiligheten.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Anlegget kontrollert av Eltel Networks AS i mars 2017.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles elbilladere ble installert ved parkeringsplassene i enden av borettslaget i 2021, ytterligere ladepunkter installert i 2023/24. Alt i regi av styret, med dokumentasjon på utførte arbeider.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad og kjøkken, nye rør-i-rør og nye sluk installert i 2016 av Nordre Aker Rør AS.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Bad og toalett slått sammen i 2016, ellers ingen bygningsmessige endringer.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført i kjelleren i regi av borettslaget ca 2023. Vet ikke om det foreligger dokumentasjon. Det er installert lufteventiler i fellesarealer i kjeller, i tillegg til at de private bodene ble oppført med lufteventil i byggeåret.

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?

Ja

Beskriv: Vindu i verandadør punktert. Inspeksjon utført av entreprenør mai/juni 25, utskifting i regi av styret er i prosess. Uvisst når det skal skje.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Statnett har gjort målinger av setninger ifm sprengningsarbeider på hovedforsyningstunnel for strøm. Uvisst resultat, men vi har ikke sett noe tegn til sprekker eller setninger i leiligheten.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har vært noe rotter i tilknytning til felles garasjer, skadedyrbekjempelse er leid inn.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst utarbeidet i forbindelse med salg juni/juli 2025.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst vedlagt salgsoppgaven, måling foretatt juni 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tunnelarbeider pågår i forbindelse med etablering av ny hovedforsyning for strøm til Oslo. Tunnelinnslaget ligger bortenfor Rektorhaugen barnehage. Sprengingsarbeider er ikke lenger mulig å merke, da tunnelen har kommet langt på vei og langt unna oss. Det er noe støy fra vifteanlegget til tunnelarbeidet.

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

Eventuell kommentar: Uvisst om eventuell utskifting av verandadører/vinduer vil føre til økte fellesutgifter, har ikke fått info fra styret ennå.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

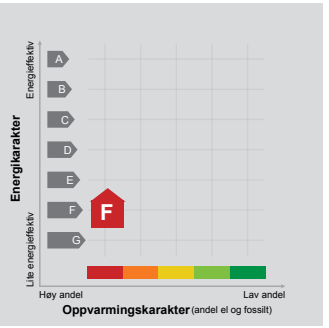
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 23-0166/25

ENERGIATTEST

Adresse	Nils Bays vei 46
Postnummer	0876
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	574
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80145551
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-146405
Dato	16.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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/om-energiattesten/).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nils Bays vei 46	80145551	H0201	0	0	51

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1953

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	53 m²
Areal tak	65 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	157 m³
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	76 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.8.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 296 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	219,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 737 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	219,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 296 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 689 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 607 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 296 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	84,2 %

Deres ref.: 8638174 Vår ref.: 0073-1-207 Dato: 16.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	LERSOLVEIEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	848528722
Andelseier:	Larssen, Håkon Hoel
Medeier:	Hovda, Marianne
Leilighetsnummer:	207
Adresse:	Nils Bays Vei 46, 0876 OSLO
Andelsnummer:	49
Gnr.	52
Bnr.	574

Borettsinnskudd: Kr. 7 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 82270588.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt å øke felleskostnader og kostnader for garasjeplass med 4% fra 01.03.25. NB! Merknad til leiligheter med platting i Lersolveien borettslag: Se husordensreglene Oppussing av baderom: ""Styret har besluttet å refundere noe av kostnadene som andelseierne har ved modernisering/oppussing av baderom. Beløpet skal dekke kostnader ved utskifting av soilrør og sluk. Når oppussing er avsluttet og hele fakturaen betalt, skal faktura (arbeid som er utført skal spesifiseres) leveres til Styret, som igjen vil refundere en fastsatt sum - for tiden 18.000,- pr. leilighet. Tilbudet har tilbakevirkende kraft fra 1. juni 2001."" Styrevedtak 10/04, styremøte 09.06.04. Mottatt melding fra Oslo kommune om at borettslagets bygninger er oppført i Byantikvarens Gule liste. (03.11.14) Garasjer: Fordeling skjer etter venteliste og tildeles etter andelseiers ansiennitet i borettslaget. Venteliste ekspederes av styret.
Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Hjemmeside: https://vibbo.no/lersolveien
Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Se også innkalling til generalforsamling for informasjon om borettslaget.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207447064
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	8 042 389,00
Innfrielsesdato:	29.02.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207913669
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	1 416 695,00
Innfrielsesdato:	30.11.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208119176
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	185 215,00
Innfrielsesdato:	30.05.2028
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: 5 111,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	87,00	
Tillegg fryseboks	50,00	
Felleskostnader	4 974,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	848,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 312,-
Annen formue:	10 744,-
Gjeld:	170 452,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207447064
Restsaldo:	137 705,86
Kapitalkostnader:	1 142,70

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207913669
Restsaldo:	24 256,38
Kapitalkostnader:	433,30

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208119176
Restsaldo:	3 171,20
Kapitalkostnader:	99,15

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 165 133,44,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher von Munthe Af Morgenstierne pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Joachim Aarnes, e-post: joachim@aarnes.me

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 73
LERSOLVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LERSOLVEIEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
13. mars 2025 kl. 18:00, Tåsen Skole, Auditoriet.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innrede tørkerom i 42 som «hobbyrom»
8. Fjerne hegg mellom 38 og 40
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LERSOLVEIEN 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

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstierne foreslått. Protokollvitner utnevnes av generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0073 Lersolveien Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024 s.73.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 165 000,-

Sak 7

Innrede tørkerom i 42 som «hobbyrom»

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å innrede det gamle tørkearealet i nummer 42 som hobbyrom, til bruk av beboere.

Det gamle tørkerommet har lenge stått ute av drift, og strøm og lignende har allerede blitt fjernet for en tid tilbake.

Det var foreslått på et beboermøte for noen år siden å fjerne alt som sto der, og lage sykkelparkering. Slik situasjonen fortsatt er den dag i dag, ser ikke styret nødvendigheten av å lage et stort felles sykkelrom der – det er fortsatt mye plass tilgjengelig i blokkenes fellesrom til dette, i tillegg til sykkelparkering ute.

Et hobbyrom vil være en fin gode/fasilitet som kommer borettslaget og våre beboere til gode. Tanken er at rommet bookes via Vibbo, tilsvarende fellesvaskeriet. Rommet kan benyttes til f.eks. å lage seg en hylle, smøre ski, skru på sykkelen etc.
Det må selvsagt etableres kjøreregler for rommet samt tidspunkt det kan benyttes, dette vil i så fall styret utforme, og evt. justere på om det blir nødvendig.

De som skal benytte seg av rommet må selv ta med eget verktøy.
Tanken er at rommet skal være et alternativ til å benytte stikkganger/private boder.

Styret har ikke hatt mulighet til å få et kostnadsestimat på dette før årsmøtet, og foreslår derfor at det settes et kostnadstak på kr. 100 000,- Dersom årets budsjett tillater det. Hvis ikke, settes det av penger i neste års budsjett for dette. I tillegg mottar også borettslaget midler fra OBOS' miljøfond noen ganger i året, det foreslås at midler fra dette primært brukes innenfor rammen på kr. 100 000,-

Forslaget innebærer foreløpig følgende (men ikke begrenset til):

- Sette opp vegg med dør slik at hobbyrommet blir innerst og adskilt fra resten, ca. 4meter fra veggen mot vaskeriet
- Sette opp arbeidsbenk i rommet
- Ventilasjon (Helt nødvendig hvis man skal smøre ski f.eks.)
- Støvavtrekk/støvsuger hvis man skal holde på med pussearbeider
- Lyddemping, både vegger og tak, slik at beboere over ikke blir plaget av støy (Dette er et viktig punkt)
- Belysning og stikkontakter med nok strøm

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at tørkerommet gjøres om til hobbyrom innenfor en kostnadsramme på kr. 100 000,-- Dersom estimater viser at kostnaden vil overstige dette, setter styret opp et ekstraordinært digitalt årsmøte for å ta stilling til forslaget på nytt. Videre forutsetter en etablering at rommet gjøres lydtett/ikke til sjenanse for leiligheten over.

Sak 8

Fjerne hegg mellom 38 og 40

Forslag fremmet av:
Niels med familie (nr. 38) og Signe (nr. 40)

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Mellom nr 40 og 38, står 15 hegg. Hvert tre er anslagsvis 7-8 meter høyt. Gjennom vår, sommer og høst sperrer det kraftige bladverket for morgensolen i 40 og ettermiddagsol i 38. Det kraftige bladverket hindrer også tilstrekkelig opptørring av jorda.

Her nede i «dumpa» er det fuktig, og vi er prisgitt varmen fra direkte sollys for at fukt fordrives etter smelting og regnvær. 2024 var et spesielt fuktig år og i vinter er det tydelig vekst på veggen i nummer 40 som ligger tettest på heggen. Vi tror felling av heggen vil bidra til bedre tørking av jorda og dermed begrense tilvekst av grønske på bygget.

Hegg / artsmangfold

Hegg er et tre som er kjent for sin duft og kraftige blomstring. Dette er noe både vi og andre beboere har glede av. Det kan derfor være ønskelig å beholde et eller flere hegg.

Forslag b) reflekterer dette.

Til forslag b) har vi laget en illustrasjon som viser omtrentlig posisjon på heggen i forhold til eik og bygninger.

Heggen er nummerert fra 1-15.

Forslag b) inkluderer referanse til nummerne på de trærne vi mener sperrer mest lys og vokser for tett på nr 40, og dermed bør fjernes.

Ved ja til å fjerne eller tynne kan forslagsstillere tilby seg å bidra med trefellingen.

Det foreslås at arbeidet påbegynnes så snart som mulig, og at det avsluttes innen vårdugnaden 2025.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke at det hogges/felles unødvendig av flere årsaker:
Området er allerede fuktig, og dersom trær fjernes, risikerer vi at det blir enda mere fuktig.

Det er og viktig å ta vare på det grønne vi har. Alle ønsker mest mulig sol, men om alle som ønsker mere sol skal få felle det som er til hinder, risikerer vi at borettslaget ikke har ett eneste tre igjen på sikt. Det er det ingen som ønsker.

Når det gjelder trær som kan være til skade for bygningene så kan styret felle/trimme disse uten generalforsamlingsvedtak.

Om forslaget allikevel skulle bli vedtatt, vil styret gjøre oppmerksom på at felling kan være søknadspliktig til Oslo kommune, som da vil være avgjørende instans. Dvs. om kommunen sier nei, vil ikke generalforsamlingsvedtaket overprøve kommunens vedtak.

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

- For Fjerne hegg mellom 38 og 40
- Mot Fjerne hegg mellom 38 og 40

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

1. Felle alle hegg mellom 38 og 40
2. Felle tre markert med nr 1-5 og 12-15 (se vedlegg)

Vedlegg
3. vedlegg.png

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Joachim Aarnes

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

- Lena Nore Holm
- Monica Olsen

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

- Per Ingar Engebretsen
- Ragnhild Kverneland

Sak 10
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Joachim Aarnes

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

- Monica Olsen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

I 2024 gjennomførte styret 11 styremøter, inkludert regnskapsmøte og budsjettmøte med OBOS. Utover de faste styremøtene har styremedlemmene dialog på e-post og telefon etter behov. Styret har også jevnlig dialog med OBOS samt leverandører av de få forskjellige tjenestene vi kjøper eksternt.
Styret har samarbeidet godt med OBOS gjennom vår forretningskonsulent Christopher Morgenstierne.

Felleskostnader
Fra mars 2025 er det varslet en økning på 4% som styret anser som nødvendig med tanke på prisøkningen.

Gressklipping og snømåking
Gressklipping og snømåking blir utført av Majorservice AS siden 2022.
I avtalen ligger det klipping av gress ukentlig gjennom sesongen, og snømåking når det har kommet 5 cm eller mer snø.

Vedlikehold og reparasjoner
Av vedlikehold og reparasjoner har følgende blitt utført i 2024: (referanser er til Årsregnskap 2024)

- Lys er blitt installert på parkeringsplassen (ref: Note 8/Vedlikehold elektro)
- Takrenner rensket, tak vasket og mange takstein er byttet (ref: Note 8/Vedlikehold bygninger)
- Noen vinduer er blitt byttet (ref: Note 8/Vedlikehold bygninger)
- Ny og låsbarport installert i gjerdet mot Rektorhaugen mellom 38 og 40
- Dørpumper/dørkarmer på ytterdører justert/reparert
- Alle brannslukningsapperater byttet ut
- Sluttstykker (de som sitter i dørkarmen) samt noen sylindere på hoveddører byttet ut

Borettslaget har ikke egen vaktmester, og en god del av løpende vedlikehold og «fiksing» - både i fellesarealer og hos beboere har vært utført av styreleder.
Styret har vedtatt å honorere det utførte arbeidet med kr. 25 000,- for 2024.

Dugnader
Det ble avholdt to dugnader – en på våren og en på høsten.
Det var greit oppmøte på begge og alle tildelte oppgaver/gjøremål ble gjennomført.
I tillegg er det mange beboere som tar en liten «privatdugnad» både før og etter fellesdugnad. Dette er et godt alternativ dersom man ikke har mulighet for å delta på felles.
I tillegg blir det litt ekstra fint rundt om i borettslaget vårt.
Takk til alle dere som bidrar!

Garasjer og parkering
Borettslaget har 10 garasjer som tildeles etter botid.
I 2024 var det én garasje ved den nedre rekka som byttet leietager.
Når det blir en garasjeplass ledig, tar styret kontakt med «nestemann» på lista iht. botid for å høre om vedkommende ønsker garasje.
Det er et krav om at garasjen benyttes til parkering av registrert kjøretøy, fortrinnsvis bil og alle leieforhold reguleres av en leiekontrakt.
Pris for leie av garasje var i 2024 på kr. 669,- men vil øke til kr. 696,- fra mars 2025.

Parkering foregår i Nils Bays vei som er en offentlig vei. Styret/borettslaget har ikke noen råderett eller påvirkningskraft som angår veien.

Borettslaget har også 19 parkeringsplasser nedenfor nummer 50, hvor 4 av de er reservert for lading av elbil. Utover det er det «første mann til mølla» for parkering her.

Lading av elbil
Ladeanlegget ble ferdigstilt i 2021 og har generelt fungert godt uten noen spesielle feil eller mangler.
Det er pr. Februar 2025 fem aktive ladere, og infrastruktur klar for ytterlige 5 ladere som enkelt kan settes i drift dersom det blir behov for det.
En femte lader ble satt i drift i februar 2025.

Det er kun beboere i borettslaget som har tilgang til ladere og den enkelte betaler en fastsatt sum pr. kilowattime.

Fra Mars 2024 gikk vi over til Movel som drifter ladeanlegget. Beboere som ønsker tilgang til ladestasjoner betaler et fast abonnementsgebyr til Movel, pluss en fastsatt pris per kilowattime. Sistnevnte går tilbake til borettslaget i sin helhet.
Prisen per kilowattime startet på kr. 2,50, ble økt til kr. 2,80 og er per februar 2025 på kr. 1,50. Dette skyldes at borettslaget også får strømstøtte, og gjennomsnittsprisen i borettslagets strømavtale har vært lavere det siste året.

Se ellers temaet Lading av Elbil på Vibbo.

Overdragelser
Gjennom 2024 har totalt tre leiligheter byttet eier.

Fellesvaskeri
Borettslaget har fellesvaskeri i kjelleren ved 40/42.
Tørketrommel ble byttet ut i 2017 og vaskemaskin i 2019.
Se Vibbo og husordensregler for mer informasjon om bruk av fellesvaskeriet.

Planer for 2025
Styret setter hvert år opp et driftsbudsjett for nødvendig vedlikehold/oppgraderinger i borettslaget.
For 2025 har styret *planlagt* følgende:

- Vinduskartlegging
- Asfaltering av parkeringsplassen nedenfor nummer 50
- Skifte ut resterende gamle sluttstykker på oppgangsdører
- Gjennomgang av dørpumper på inngangsdører, skifte disse om nødvendig
- Vask av tak samt impregnering av takstein
- Vask av balkonger
- Beplantning og beskjæring av trær/busker

Merk: selvom dette er planlagte aktiviteter så kan det av forskjellige årsaker være at det ikke blir gjennomført.

Større vedlikehold og oppgraderinger:

2024: Se punktet lenger opp

2023:

- Alle takrenner har blitt renset og reparert der det var lekkasjer
- Grunnmurer reparert og malt – også fronten på inngangstrappene

- Installert vannmålere i alle blokker

2022:

- Oppgangsdører pusset ned og lakket på nytt
- Tak i inngangspartier ute pusset ned og lakket på nytt
- Rekkverk i inngangspartier pusset ned og malt på nytt

2021:

- Alle rør i leiligheter spylt
- Ladestasjoner for elbiler etablert

2020:

- Alle piper restaurert (nytt rør i pipe)
- Installert EPS (Elektronisk fuktsikring) i nummer 48/50
- Oppgradert redskapsrom i hver oppgang og kjøpt inn samme utstyr til alle
- Byttet ut alle lamper i oppganger til LED
- Beskjæring av frukttrær samt felling av døde/råtne
- Installert OBOS-nøkkelen på alle oppgangsdører
- TV- og internettopplegg oppgradert iht. avtale med Kringsjånett / Telia. (For leverandørs regning)

2019:

- Pusset opp garasjer (Byttet råtten plank samt malt)
- Montert snøfangere på garasjer.
- Nye heldekkende snøfangere samt isstoppere på fremsiden av blokkene
- Spylt og renset alle takrenner
- Installert EPS (Elektronisk fuktsikring) i nummer 32/34.

2018:

- Byttet ut callingsystem i alle oppganger. Nye ledninger og apparater i hver leilighet samt nytt panel utendørs.
- Installert LED-lamper samt tidsstyring over alle ytterdører.
- Installert LED-lamper samt tidsstyring på garasjer og sykkelparkering.

2017:

- · Delvis drenert 36/38
- · Installert EPS i 36/38

2016:

- Full rehabilitering av balkonger.
- Malt fasader på blokkene.
- Nytt kabeltv-anlegg.

- Utskifting av lysarmaturer samt kabling i fellesanlegg/areal.

2015:

- Drenert rundt 44/46.

2014:

- Drenert rundt 40/42.
- Utskifting av lysarmaturer samt kabling i fellesanlegg/areal.

2013:

- Utskifting av alle stoppekraner til leiligheter.

Til generalforsamlingen i Lersolveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LERSOLVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 528 722, KUNDENR. 73

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**882 443**	**453 141**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		290 561	793 290
Tilbakeføring av avskrivning	14	44 592	51 456
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	300 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-606 175	-713 488
Innsk. øremerk. bankkto		-3 339	-1 956
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-274 361**	**429 302**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**608 082**	**882 443**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	706 616	1 011 741
Kortsiktig gjeld	-98 534	-129 298
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**608 082**	**882 443**

LERSOLVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 528 722, KUNDENR. 73

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 476 100	3 301 144	3 477 000	3 616 000
Ladeinntekter EL-bil		52 520	44 158	30 000	30 000
Andre inntekter	3	92 333	125	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 620 953**	**3 345 427**	**3 507 000**	**3 646 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 331	-21 855	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-165 000	-140 000	-165 000	-165 000
Avskrivninger	14	-44 592	-51 456	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 625	-7 500	-8 000
Andre honorarer		-20 000	-15 000	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-116 640	-110 770	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-364	-3 017	-5 000	-5 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-1 005 853	-399 634	-445 000	-1 090 000
Forsikringer		-336 582	-305 259	-335 000	-402 000
Kommunale avgifter	9	-517 611	-484 579	-549 300	-606 320
Energi/fyring		-62 886	-59 770	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-171 300	-165 448	-172 000	-179 000
Andre driftskostnader	10	-290 262	-275 434	-304 500	-364 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 778 044**	**-2 052 847**	**-2 208 300**	**-3 050 720**
DRIFTSRESULTAT		**842 908**	**1 292 581**	**1 298 700**	**595 280**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	49 527	41 382	0	0
Finanskostnader	12	-601 874	-540 673	-615 000	-567 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-552 347**	**-499 291**	**-615 000**	**-567 000**
ÅRSRESULTAT		**290 561**	**793 290**	**683 700**	**28 280**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		290 561	793 290		

LERSOLVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 528 722, KUNDENR. 73

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 194 189	3 194 189
Tomt		1 808 892	1 808 892
Andre varige driftsmidler	14	109 291	153 883
Miljøbankkonto, øremerket		16 125	92 333
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 128 497**	**5 249 297**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		26 563	6 733
Andre driftskonti i OBOS-banken		20 888	20 888
Driftskonto OBOS-banken		380 966	715 719
Skattetrekkskonto OBOS-banken		98	0
Sparekonto OBOS-banken		278 101	268 400
SUM OMLØPSMIDLER		**706 616**	**1 011 741**
SUM EIENDELER		**5 835 113**	**6 261 038**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Udekket tap	15	-4 678 726	-4 969 287
SUM EGENKAPITAL		**-4 672 726**	**-4 963 287**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 954 797	10 560 972
Borettsinnskudd	17	444 000	444 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	10 508	90 055
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 409 305**	**11 095 027**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		95 223	17 187
Skyldige offentlige avgifter	19	128	0
Påløpte renter		3 183	53 015
Påløpte avdrag		0	59 096
SUM KORTSIKTIG GJELD		**98 534**	**129 298**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 835 113**	**6 261 038**
Pantstillelse	20	13 146 500	15 796 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.02.2025
Styret i Lersolveien Borettslag

Joachim Aarnes Gutorm Thomas Høgåsen Lena Nore Holm

Monica Olsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 330 580
Garasjeleie	79 880
Trappevask	62 640
Tillegg strøm frysebokser	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 479 100**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Tomme leieforhold	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 476 100**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	92 333
SUM ANDRE INNTEKTER	**92 333**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-215
Arbeidsgiveravgift	-26 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 331**

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 165 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 896, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	**-364**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-658 082
Drift/vedlikehold VVS	-15 263
Drift/vedlikehold elektro	-151 721
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 130
Drift/vedlikehold brannsikring	-96 916
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 606
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-6 136
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 005 853**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-291 963
Feieavgift	-8 160
Renovasjonsavgift	-217 487
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-517 611**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-33 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 733
Driftsmateriell	-17 054
Renhold ved firmaer	-88 800
Snørydding	-8 844
Gressklipping	-96 800
Andre fremmede tjenester	-11 007
Trykksaker	-1 857
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 185
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 896
Andre kontorkostnader	-7 471
Bilgodtgjørelse	-604
Reisekostnader	-412
Bank- og kortgebyr	-2 451
Velferdskostnader	-949
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-290 262**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 363
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 040
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 124
SUM FINANSINNTEKTER	**49 527**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-122
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-490 461
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-96 375
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 874
Renter på leverandørgjeld	-42
SUM FINANSKOSTNADER	**-601 874**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1956	3 770 800
Overført fisjonering	-1 238 644
Oppskrevet 1972	851 795
Overført fisjonering	-275 718
Tilgang 1989	85 956
SUM BYGNINGER	**3 194 189**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.52/bnr.574
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2017	26 938	
Avskrevet tidligere	-26 937	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2019	34 800	
Avskrevet tidligere	-33 350	
Avskrevet i år	-1 449	
		1
Tilgang 2021	73 960	
Tilgang 2023	19 843	
Avskrevet tidligere	-70 502	
Avskrevet i år	-23 300	
		1
Parkeringsanlegg		
Tilgang 2021	178 587	
Tilgang 2023	24 653	
Avskrevet tidligere	-74 109	
Avskrevet i år	-19 843	
		109 288
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**109 291**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-44 592**

NOTE: 15
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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,46 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2004	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	2 188 179	
Nedbetalt i år	11 821	
		0
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2015	-11 800 000	
Nedbetalt tidligere	3 256 652	
Nedbetalt i år	329 044	
		-8 214 304
OBOS banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2020	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	-236 793	
Nedbetalt i år	210 262	
		-1 526 531
Obos banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2023	-300 000	
Nedbetalt tidligere	30 990	
Nedbetalt i år	55 048	
		-213 962
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 954 797**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1952	-446 600
Økt 2003	-7 400
Ubetalte garasjeinnskudd	10 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-444 000**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-10 508
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-10 508**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-98
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-128**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

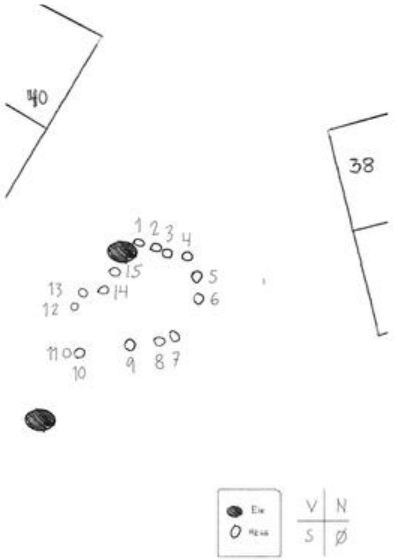
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	444 000
Pantelån	9 954 797
TOTALT	**10 398 797**

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

Bygninger	3 194 189
Tomt	1 808 892
TOTALT	**5 003 081**

Vedlegg 3 til sak 8. Fjerne hegg mellom 38 og 40



Protokoll til årsmøte 2025 for LERSOLVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 848528722
Møtet ble avholdt 13. mars kl. 18:00, Tåsen Skole, Auditoriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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:**
> Carl Fredrik Arntzen er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstierne foreslått. Protokollvitner utnevnes av generalforsamlingen.
> ✓ **Vedtatt. Protokollfører: Christopher Morgenstierne**
> **Protokollvitne 1: Ragnhild Kverneland**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 165 000,-
> ✓ **Vedtatt.**

7. Innrede tørkerom i 42 som «hobbyrom»

Styret foreslår å innrede det gamle tørkearealet i nummer 42 som hobbyrom, til bruk av beboere.

Det gamle tørkerommet har lenge stått ute av drift, og strøm og lignende har allerede blitt fjernet for en tid tilbake.

Det var foreslått på et beboermøte for noen år siden å fjerne alt som sto der, og lage sykkelparkering. Slik situasjonen fortsatt er den dag i dag, ser ikke styret nødvendigheten av å lage et stort felles sykkelrom der – det er fortsatt mye plass tilgjengelig i blokkenes fellesrom til dette, i tillegg til sykkelparkering ute.

Et hobbyrom vil være en fin gode/fasilitet som kommer borettslaget og våre beboere til gode. Tanken er at rommet bookes via Vibbo, tilsvarende fellesvaskeriet. Rommet kan benyttes til f.eks. å lage seg en hylle, smøre ski, skru på sykkelen etc.
Det må selvsagt etableres kjøreregler for rommet samt tidspunkt det kan benyttes, dette vil i så fall styret utforme, og evt. justere på om det blir nødvendig.

De som skal benytte seg av rommet må selv ta med eget verktøy.
Tanken er at rommet skal være et alternativ til å benytte stikkganger/private boder.

Styret har ikke hatt mulighet til å få et kostnadsestimat på dette før årsmøtet, og foreslår derfor at det settes et kostnadstak på kr. 100 000,- Dersom årets budsjett tillater det. Hvis ikke, settes det av penger i neste års budsjett for dette. I tillegg mottar også borettslaget midler fra OBOS' miljøfond noen ganger i året, det foreslås at midler fra dette primært brukes innenfor rammen på kr. 100 000,-

Forslaget innebærer foreløpig følgende (men ikke begrenset til):

- Sette opp vegg med dør slik at hobbyrommet blir innerst og adskilt fra resten, ca. 4meter fra veggen mot vaskeriet
- Sette opp arbeidsbenk i rommet
- Ventilasjon (Helt nødvendig hvis man skal smøre ski f.eks.)
- Støvavtrekk/støvsuger hvis man skal holde på med pussearbeider

- Lyddemping, både vegger og tak, slik at beboere over ikke blir plaget av støy (Dette er et viktig punkt)
- Belysning og stikkontakter med nok strøm

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Stemmer mot: 11
Stemmer for: 5

8. Fjerne hegg mellom 38 og 40

Fremmet av: Niels med familie (nr. 38) og Signe (nr. 40)

Mellom nr 40 og 38, står 15 hegg. Hvert tre er anslagsvis 7-8 meter høyt. Gjennom vår, sommer og høst sperrer det kraftige bladverket for morgensolen i 40 og ettermiddagsol i 38. Det kraftige bladverket hindrer også tilstrekkelig opptørring av jorda.

Her nede i «dumpa» er det fuktig, og vi er prisgitt varmen fra direkte sollys for at fukt fordrives etter smelting og regnvær. 2024 var et spesielt fuktig år og i vinter er det tydelig vekst på veggen i nummer 40 som ligger tettest på heggen. Vi tror felling av heggen vil bidra til bedre tørking av jorda og dermed begrense tilvekst av grønske på bygget.

Hegg / artsmangfold

Hegg er et tre som er kjent for sin duft og kraftige blomstring. Dette er noe både vi og andre beboere har glede av. Det kan derfor være ønskelig å beholde et eller flere hegg.

Forslag b) reflekterer dette.

Til forslag b) har vi laget en illustrasjon som viser omtrentlig posisjon på heggen i forhold til eik og bygninger.

Heggen er nummerert fra 1-15.

Forslag b) inkluderer referanse til nummerne på de trærne vi mener sperrer mest lys og vokser for tett på nr 40, og dermed bør fjernes.

Ved ja til å fjerne eller tynne kan forslagsstillere tilby seg å bidra med trefellingen.

Det foreslås at arbeidet påbegynnes så snart som mulig, og at det avsluttes innen vårdugnaden 2025.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke at det hogges/felles unødvendig av flere årsaker:
Området er allerede fuktig, og dersom trær fjernes, risikerer vi at det blir enda mere fuktig.

Det er og viktig å ta vare på det grønne vi har. Alle ønsker mest mulig sol, men om alle som ønsker mere sol skal få felle det som er til hinder, risikerer vi at borettslaget ikke har ett eneste tre igjen på sikt. Det er det ingen som ønsker.

Når det gjelder trær som kan være til skade for bygningene så kan styret felle/trimme disse uten generalforsamlingsvedtak.

Om forslaget allikevel skulle bli vedtatt, vil styret gjøre oppmerksom på at felling kan være søknadspliktig til Oslo kommune, som da vil være avgjørende instans. Dvs. om kommunen sier nei, vil ikke generalforsamlingsvedtaket overprøve kommunens vedtak.

Ikke vedtatt.
- **For Fjerne hegg mellom 38 og 40 - antall stemmer for 6**
- **Mot Fjerne hegg mellom 38 og 40 - antall stemmer mot 13**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Felle alle hegg mellom 38 og 40

Forslag til vedtak 2:
Felle tre markert med nr 1-5 og 12-15 (se vedlegg)

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Joachim Aarnes

Valgt inn ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Joachim Aarnes

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Lena Nore Holm
Monica Olsen

Valgt inn ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Lena Nore Holm
Monica Olsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Per Ingar Engebretsen
Ragnhild Kverneland

Valgt inn ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Per Ingar Engebretsen
Ragnhild Kverneland

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

HUSORDENSREGLER

FOR

LERSOLVEIEN BORETTSLAG

ALMINNELIG RO OG ORDEN
Det skal være ro i leilighetene og fellesområdene fra kl. 23.00 – 07.00. I dette tidsrom må det ikke spilles musikk på sjenerende måte eller forårsakes annen støyende virksomhet som kan virke sjenerende. Dette inkluderer også bruk av vaskemaskiner i leilighet eller kjeller som kan virke sjenerende. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet utover kl. 23.00, skal innehavere av tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

Om dagen må det ikke drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Musikkøvelser er ikke tillatt på søndager, høytids- og helligdager.

Høyttalere skal innstilles slik at de ikke er til sjenanse for andre.

Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

På søndager og helligdager må det ikke utføres støyende arbeid. Det er lydt mellom leilighetene, alle må ta hensyn til at lyd forplanter seg lett til tilstøtende leiligheter. Opptre hensynsfullt.

UTEOMRÅDER
Borettslagets uteområder, inkludert stikkveier, plener og beplantning, holdes i orden av andelseierne. Dette skjer først og fremst gjennom halvårige dugnader, eventuelt etter igangsettelse og/eller vedtak fattet av styret. Se stjerneblokkene.no, "*Aktuell informasjon for beboere*" for nærmere informasjon om ordinær gressklipping og snømåking.

Stikkveiene er forbeholdt fotgjengere. Kjøring, sykling eller parkering er ikke tillatt der. Likeledes reparasjoner av biler, motorsykler e.l. når dette medfører støy, oljesøl eller andre ulemper. Parkering av bil eller andre kjøretøy er forbudt rett foran stikkveiene.

Sykler skal settes i sykkelstativ ute eller i fellesrom i kjeller eller i private boder.

Alt uteareal er fellesareal. Ingen har anledning til å legge beslag på noen del av dette området til privat bruk.

Styret kan avgjøre spørsmål om behandling av trær og busker på fellesareal i tilfellet av dokumentert syke trær, trær som kan være til alvorlig skade for bygningene samt alminnelig vedlikehold av trær, busker og kratt[1].

Beboere i 1. etasje kan gis anledning til å etablere platting nedenfor og under balkong i hele balkongens lengde[2].

[1] Jf. Generalforsamlingsvedtak 2006
[2] Jf. Generalforsamlingsvedtak 2021

Etablering av platting foregår på borettslagets fellesareal. Dermed kan Generalforsamlingen senere endre dette vedtaket. I så tilfelle vil andelseierne som har platting måtte fjerne disse for egen regning[3].

Forutsetninger for at platting kan etableres:
- Maksimalt 2 meter ut fra husveggen
- Maksimalt 2 meter forbi der trappen ender. Trapp skal ikke under noen omstendigheter bygges om.
- Bakkeplanet skal ikke bygges opp på noen måte
- Platting-fundament skal om nødvendig felles ned i bakken så plattingoverflaten ikke på noe sted ligger høyere enn 5 cm over bakken
- Ingen endring på fasaden[4]

Det skal søkes styret om etablering av platting og søknaden må inneholde:
- Tegning/illustrasjon med mål
- Material- og fargebeskrivelse[5]

På treplattinger skal det benyttes standard impregnert furu[6].

BRUK AV GRILL
Grilling på balkonger representerer en potensiell brannfare og det er forbudt å bruke kullgrill på balkongene. Gassgrill eller elektrisk grill kan benyttes, men tilstrekkelig hensyn til naboer under, over og ved siden av må utvises. For beboere i 1.etg ber styret om at grill flyttes ut fra vegg med minimum 1 meter.

Beboere oppfordres videre til å bruke fellesarealene til grilling. Ved grilling skal den enkelte andelseier vise tilstrekkelig hensyn til naboer. Grilling skal ikke foregå i umiddelbar nærhet av trær og busker.

Engangsgrill skal ikke brukes direkte på gresset.

Under grilling må grill alltid holdes under oppsyn. Griller fjernes fra fellesområdet etter bruk og når de er tilstrekkelig avkjølt. Gassbeholder til gassgrill skal oppbevares ute; tildekket og ikke tilgjengelig for andre. Borettslaget disponerer to skap til gassbeholdere. Nøkkel til dette kan fås av styret.

FELLESROM, KJELLER OG LOFT
Private eiendeler skal ikke settes i oppganger. Unntak gjelder for parkering av barnevogn og parkering av rullator/fremkomstmiddel for eldre og uføre. Disse skal da plasseres inne i halvsirkelen i 1. etasje.

Rømningsveier skal til enhver tid holdes frie for gjenstander slik at beboere og utrykningspersonell har fri atkomst.

Fellesrom i kjeller kan benyttes til oppbevaring av ski, sykler, kjelker og lignende. Slike eiendeler merkes med eiers navn, og oppbevares på eget ansvar.

[3] Jf. Generalforsamlingsvedtak 2021
[4] Jf. Generalforsamlingsvedtak 2021
[5] Jf. Generalforsamlingsvedtak 2021
[6] Jf. Generalforsamlingsvedtak 2021

Inngangsdører til oppganger, kjellerdører og luker til loft skal være lukket og låst. Dette gjelder også dør til fellesvaskeri i nr. 40-42.

Lys skal slukkes når kjeller forlates. Røyking og bruk av lys med åpen flamme er ikke tillat i kjeller og på loft.

Brannfarlige væsker må oppbevares forsvarlig, og på en slik måte at det ikke oppstår fare for brann eller eksplosjon. Hver andelseier må ikke oppbevare mer enn 10 liter bensin, rødsprit eller lignende. Propangass skal aldri lagres i kjeller eller på loft, dette skal oppbevares i gass-skap. Tilgang til slikt skap kan fås av styret.

Renhold av gang til andelseiernes boder er andelseiernes eget ansvar.

RENOVASJON OG RENHOLD
Husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det kastes i søppelhusene ute. Papir kastes i papirluken. (Dog ikke glanset papir.) Kartong, emballasje e.l etter f.eks oppussing eller innkjøp av større ting skal ikke kastes i søppelhusene. Det må beboerne selv sørge for å få bragt til avfallsstasjoner, eventuelt lagre det i private boder til containere blir bestilt i forbindelse med dugnader i borettslaget.

Mindre pappesker o.l må rives/skjæres opp slik at de ikke tar unødvendig plass i søppelhusene. Søppel eller annet avfall skal ikke hensettes utenfor søppelhusene. Dette blir ikke hentet at renovasjonsvesenet.

Det er strengt forbudt å kaste brannfarlige gjenstander eller oljet avfall i søppelet. Avfall ut over alminnelig husholdningsavfall plikter beboerne selv å fjerne eller å kjøre bort.

Søling, søppel, bøss og lignende i forbindelse med f.eks oppussing av andelsleilighetene eller annet, må beboerne selv sørge for å fjerne kontinuerlig

VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASS
Borettslaget har fellesvaskeri i midtblokken, nr 40/42. Alle som benytter vaskeriet, plikter å sette seg inn i de fastsatte instrukser for renhold og for bruk av maskinene – og å overholde vasketidene.

Vaskeriet kan brukes i tiden kl. 08:00 – kl. 20:00 mandag til lørdag.
Beboere kan reservere inntil 3 timer sammenhengende hver dag.
Vaskeriet skal ikke brukes på søndager, helligdager eller høytidsdager.

For å benytte vaskeriet må brukeren ha reservert tid med gjennom Vibbo. Hvis noen allerede har reservert vaskeriet er det ikke tillatt å ta maskinene i bruk, selv om vaskemaskin/tørketrommel er ferdig eller tømt. Dersom vaskeriet ikke er reservert skal hengelås henges på tavlen før vaskeriet tas i bruk.

Vaskeriet må ryddes / rengjøres etter bruk. Søppel fjernes. Lofilter tømmes.

Skade som oppstår på grunn av skjødesløs behandling, kan bli gjenstand for erstatningsansvar. Enhver feil ved vaskerianlegget skal øyeblikkelig rapporteres til styret.

Tørkeplass ute skal ikke brukes på søn- høytids- eller helligdager. Dag før helligdag skal tøy være fjernet før klokken 17.00. Tørkerom i tilstøtende rom til vaskeriet kan benyttes. Tøy skal ikke henge utover nødvendig tørketid.

Risting av tøy gjennom trappeoppgangen er forbudt. Likeledes ut fra vindu eller balkong dersom det kan sjenere andre beboere. Kort lufting av tøy tillates.

Balkonger kan benyttes til tørking av tøy og lufting av sengetøy, men tøyet må ikke henge høyere enn balkongens rekkverk.

FLAGGING
Beboere som har flaggfeste, må følge de lovbestemte regler for flagging og vise flaggkultur.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER
I klosettet må det ikke kastes avispapir, filler eller andre ting som kan forårsake tilstopping av avløpsrørene. Det må kun benyttes klosettpapir. Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskade unngås. Avstengning av stoppekran må bare foretas etter at naboer som berøres av stengningen er varslet.

Hver beboer må gjøre seg kjent med hvor hovedkran og stoppekran befinner seg i kjellerne. Disse er merket med skilt.

Ved ombygging av bad skal kravene i byggebransjens våtromsnorm følges. Arbeidet skal utføres av våtromsbedrift godkjent gjennom Byggebransjens våtromsnorm.

GENERELLE HENSYN
Se til at barn og ungdom ikke leker eller oppholder seg i trappeoppganger, loft eller kjeller. Fotballsparking eller voldsom lek som kan sjenere eller være til skade, er ikke tillatt.
Se til at ikke noen tegner, tagger, riper eller kritter eller på annen måte tilgriser og ødelegger husvegger, trappeoppganger eller bygninger og utstyr forøvrig. Vis hensyn ved ferdsel på fellesområder slik at ikke busker, beplantning eller annet tråkkes ned.

ANSVAR
Andelseier eller leietaker kan bli erstatningsansvarlig for skade som måtte oppstå som følge av at husordensreglene ikke holdes – eller ved uaktsomhet.
Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. (Husleielovens paragraf 20, 21)
Ved eventuelle lekkasjer og skader på fast inventar, vinduer eller ytterdører skal styret varsles umiddelbart.

FREMLEIE/UTLEIE
Fremleie må godkjennes av styret. Søknad sendes OBOS på eget skjema som kan skaffes ved henvendelse til OBOS' forvaltningsavd. Ingen kan flytte inn før slik godkjennelse foreligger.

Styret skal kontaktes før utleie gjennom AirBnB eller lignende.

PARABOL
Det er ikke lov å feste parabolantenner til husets fasader og tak.

Styret har fullmakt til å gi dispensasjon fra forbudet mot oppsetting av parabolantenner, etter søknad fra andelseier. Det forutsettes at parabolantennen plasseres på taket og at kostnadene ved oppsetting og eventuell demontering dekkes av søkeren selv. Ved flytting må andelseier besørge demontering.

Montering og eventuell demontering skal utføres av autorisert installatør som er forsikret m.h.t. materielle skader som kan oppstå som følge av arbeidet. For øvrig skal montering/demontering skje i henhold til de anvisninger styret gir.

DYREHOLD

"Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre dyr som kan være til sjenanse for beboere. Søknad om dyrehold skal sendes til styret, og må inneholde følgende informasjon:

- Type dyr (hund, katt, etc.)
- Informasjon om rasen (f.eks utskrift fra NKK eller lignende)
- En kort beskrivelse av dyret (navn, atferd etc.)
- Beskrivelse av vektige grunner dersom dette foreligger

Styret vil deretter vurdere/behandle søknaden og innhente samtykke fra nærmeste naboer til dyrehold. Nærmeste naboer vil måtte begrunne eventuelle innsigelser de måtte ha og styret vil ta den endelige avgjørelsen basert på fordeler vs. ulemper. Godkjent søknad forutsetter at søker signerer på en egen avtale om dyrehold som en del av husordensreglene.

ANNET

Lersolveien borettslag er et andelslag, hvor andelseierne i fellesskap – ikke OBOS – eier blokkene og uteområdet.

Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.

Hver enkelt andelseier med familie er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at de skal sikre andelseierne orden, sikkerhet og hygge.

Sist oppdatert 28.03.2023

Vedtekter

for Lersolveien borettslag org nr 848 528 722

vedtatt på ordinær generalforsamling den 12.05.2006. Endret i ordinær generalforsamling 05.06.13. Endret i ordinær generalforsamling 28.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) 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 èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

(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 pkt 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd 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 andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ytterdører til leiligheten, ytterdører til blokken og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og

rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

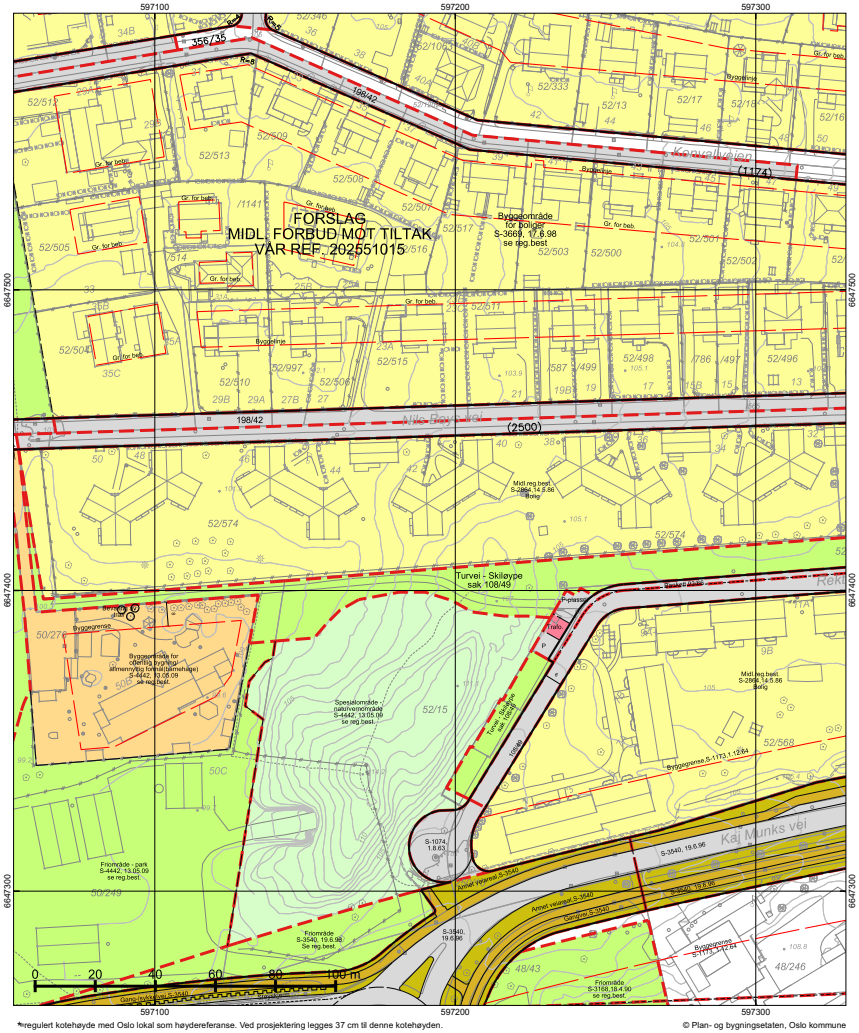
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 166 - El-verk. m. tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 611 - Naturvernområde

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 10.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145616/ 86515501
Deres ref.: 42153/ RASV@MSNOP
Adresse: NILS BAYS VEI 46
Kommentar:
Gnr/Bnr: 52/574

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

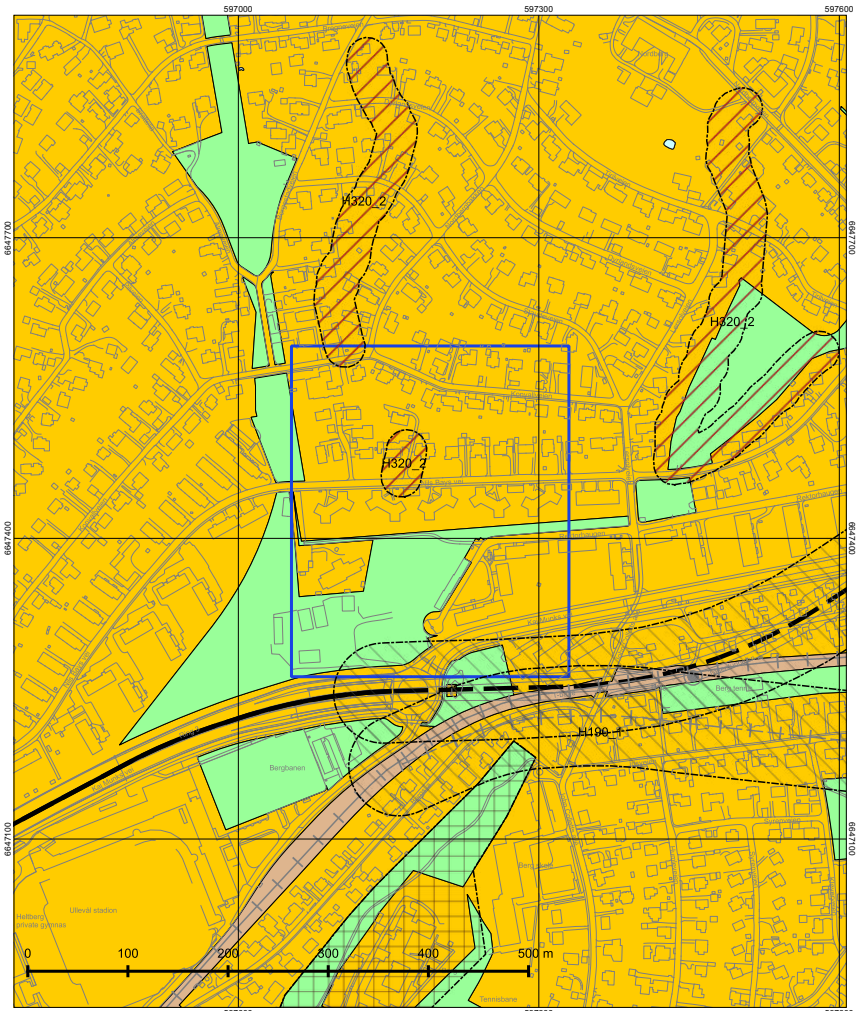
Dato: 10.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145616/ 86515501
Deres ref.: 42153/ RASV@MSNOP
Adresse: NILS BAYS VEI 46
Kommentar:
Gnr/Bnr: 52/574

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145616/86515501
Deres ref.: 42153/ RASV@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ragnvald Håland Svendsen
NILS BAYS VEI 46

Dato: 10.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515501
8638173

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.52 BNR. 574

Vi viser til bestilling av 20250710 for NILS BAYS VEI 46.

GNR. 52 BNR. 574

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.09.1951.

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

11835 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

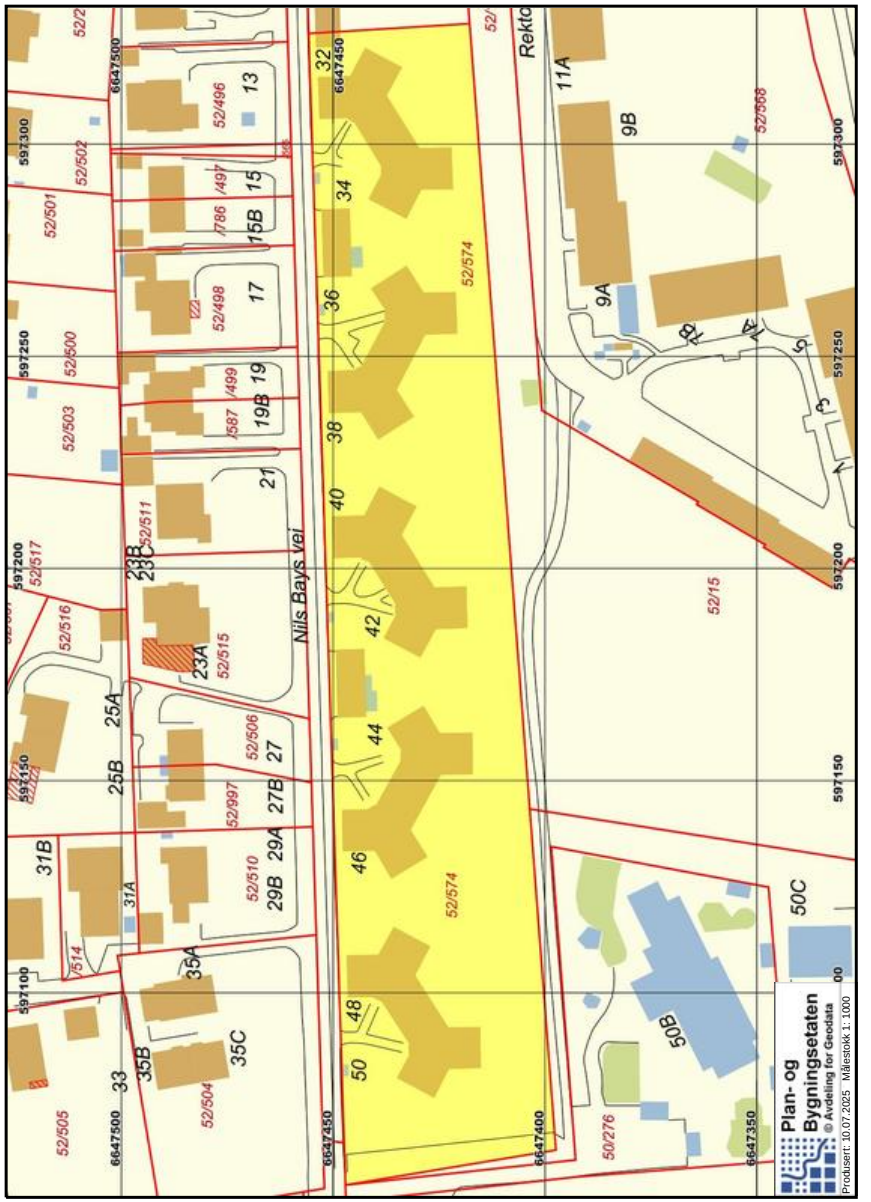
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 613 266 230
Vedlegg: Ja

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med bruksfelle: Arealoverføring

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
958935420	OSLO KOMMUNE		RÅDHUSET, 0037 OSLO
848528722	Lersolveien Boretttslag		Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0301	50	249	-148.7	Hjemmelshaver	OSLO KOMMUNE		RÅDHUSET, 0037 OSLO	1/1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0301	52	574	148.7	Hjemmelshaver	Lersolveien Boretlslag		Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO	1/1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten

23.04.2021

Doknr: 486867 Tinglyst: 27.04.2021
STATENS KARTVERK

20.04.2021 14.31

Side 1 av 1

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr
Avgivende matrikkelenhet:	301	Oslo	50	249
Mottakende matrikkelenhet:	301	Oslo	52	574

Oppgi arealet/volumets størrelse i m²/m³

149 m2

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, må andelens størrelse angis:

Størrelse ideell andel

Beskaffenhet:

☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av arealet/volum:

☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

Type bolig:

☐ FB Frittligg enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet

kr 1100000

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi

kr 1100000

Underskrifter og bekreftelser på neste side

Rett kopi bekreftes
SK

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
26/3-21	Oslo	
Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
958935420		Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
18/4-21	Joachim Aarnes	JOACHIM AARNES
18.04.21	Lena Nore Holm	LENA NORE HOLM

LERSOLVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 848528722

** Denne siden fylles ut dersom avgivende og/eller mottakende matrikkelenhet er borfestet i sin helhet*

7. Erklæring om sivilstand m.v. for fester av den avgivende matrikkelenheten

1. Er fester(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er festerne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som festere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

8. Underskrifter og bekreftelser fra fester av den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
Fødselsnr./org.nr.	Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Som festers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

9. Underskrift fra fester(e) av den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

storebrand

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***

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/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 23-0166/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nils Bays vei 46 0876 OSLO

Betegnelse: Gnr 52, bnr 574 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

NORDVIK

nordvikbolig.no