NORDVIK

Avstikkeren 5

1 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Avstikkeren 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.10.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig 2-roms med god beliggenhet|Solrik, vestvendt terrasse på 11m² | Garasjeplass | V.vann inkl. | Oppussingsobjekt!

Prisantydning	**3 690 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 947 496,-**
Fellesgjeld	**248 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 966,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

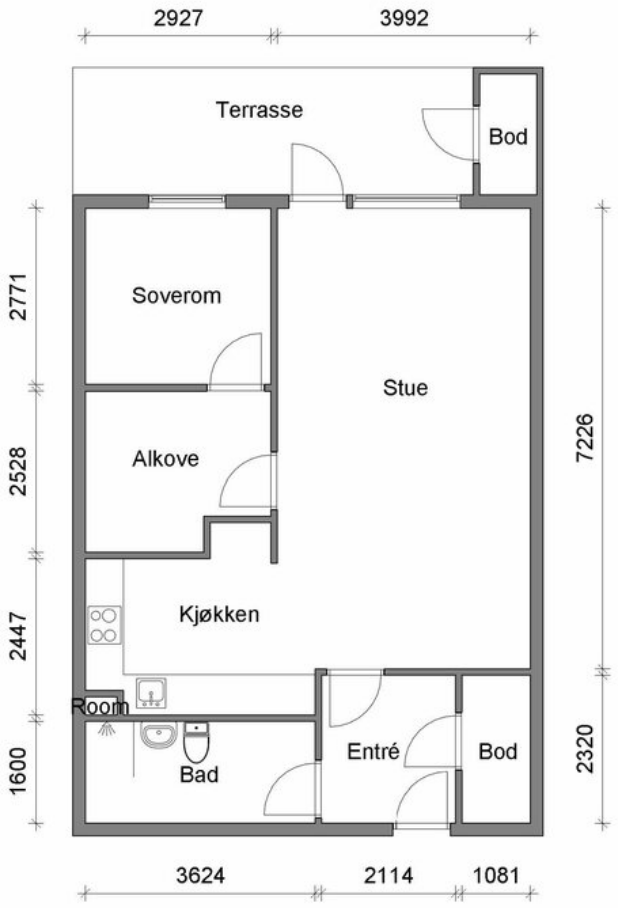
Tonje Solheim Helseth v/ Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Avstikkeren 5! En lys 2-roms leilighet med god planløsning i naturskjønne og rolige omgivelser på Tveita. Leiligheten ligger i høy 1.etasje og inneholder 1 soverom, alkove/ kontor, romslig stue, kjøkken, baderom, innvendig bod samt en herlig solrik terrasse. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet sentralt på Lambertseter med kort vei til offentlig kommunikasjon og turstier.

Høydepunkter:
Herlig balkong på 11m² med ettermiddagssol
-Umiddelbar nærhet til lysløypen
-Garasjeplass i felles anlegg
Skap ditt drømmehjem -her er det stort potensiale!
Vinduer fra 2015 i regi av brl.
Mye inkl. i felleskost., b.la varmtvann og tv/internett
1 ekstern bod på trappegangen
-Ca. 9 min til Bergkrystallen T-banestasjon

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 70 kvm

Avstikkeren 5
1. etasje



Haugane
Takst
AS





















Til venstre er det en romslig innvendig bod. Den eksterne boden er i felles oppgang.





Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang.

Flotte grøntarealer rundt om på borettslagets tomt.



Lysløypen ligger i umiddelbar nærhet til boligen. Fine turstier sommer som vinter.





Her kan barna leke!

Kort vei til Bergkrystallen T-Bane, herfra tar banen deg til sentrum på ca. 20 min. T-banen har avganger ca. hvert 7 minutt i rushtiden.



Lambertseter Senter ligger i nærheten av boligen, her er det er godt utvalg av butikker og servicetilbud. Her finner du bl.a. Vinmonopol og Kino.





Området har i tillegg til store grønt arealer og flere idrettsanlegg som Lambertseter Stadion har en fin løpebane.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0152/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Avstikkeren 5, 1156 OSLO
Gnr 159, bnr 301 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Avstikkeren Borettslag, org.nr. 950944196

Selger
Jørgen Sogn Røisum

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)
248 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 938 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 947 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 956 996,- (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
1982

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, bod, alkove
BRA-e: 2 kvm. Bod på balkong. Leiligheten disponerer også en bod i trappegangen. Det var ikke tilgang til boden på befaringsdagen og denne er derfor ikke målt.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 11 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Innhold
Leiligheten ligger i 1.etasje og inneholder entré, bad, kjøkken, stue, soverom, bod på terrasse, alkove samt en terrasse på 11 kvm.

Boligen disponerer også en bod i trappegangen. Det var ikke tilgang til boden på befaringsdagen og denne er derfor ikke målt.

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 TG3:
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell
-Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
-Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
-Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Overflater - gulv
-Det er registrert glipper mellom laminatskjøtene. Forholdet kan skyldes bevegelser i gulvet som følge av temperatursvingninger, fuktpåvirkning eller mangelfull montering. Åpne skjøter kan medføre økt risiko for videre slitasje, oppsprekking og fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen over tid. Det anbefales å overvåke utviklingen og vurdere utbedring ved behov.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
-Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
-Det er påvist sprekk i flis

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
-Det er påvist lekkasje fra sisterne til klosettskål

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
-Det er registrert svelleskader i benkeplaten rundt kjøkkenvasken. Skadene vurderes å skyldes gjentatt fuktbelastning/vannsøl, hvor fukt har trengt inn i benkeplatens materiale ved skjøter eller utilstrekkelig forseglede kanter. Oppsvelling er en varig materialskade og lar seg normalt ikke tilbakeføre. Det anbefales å begrense videre fuktbelastning og påregne lokal utbedring eller utskifting av benkeplaten dersom skaden utvikler seg.

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

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

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Parkering
Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Ellers gjeldende gateparkering.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. Gjort i regi av borettslag. Vet ikke entreprenør.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja. Gjort rundt 2010. Borettslaget skal ha dokumentasjon. Verdiene var innenfor normalen.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
-Ja. Det er alvorlige feil i det elektriske anlegget så det må byttes ut.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
-Snømåkere og snødumping om vinteren ved

rundkjøringen.

Det opplyses om at selger ikke har brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

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

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av liggende kledning av tre og betong
- Flatt tak tekket med papp

Boligen er beliggende i en bygning oppført i 1982 og har en
varierende teknisk tilstand, med flere registrerte avvik som
følge av alder, slitasje og eldre bygningsmessige løsninger. Det
er registrert både mindre avvik og forhold som medfører behov for vedlikehold, utbedring eller nærmere undersøkelser.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på badet

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. 2442kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 966,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer v.vann, Tv og internett, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, nedbetaling av lån, trappevask og vaktmestertjenester.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Strøm motorvarmer: 5,00,-
Trappevask: 196,84,-
Felleskostnader: 4 763,53,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 319 109,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 276 435,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget inngår en kollektiv avtale med Telia om bredbånd over fiber samt en TV-pakke inkludert, dekket via
felleskostnadene. Produktet heter "Telia Bredbånd Flex Max" og bygger på prinsippene
der man kan bytte mellom maks bredbånd og ingen TV (1000Mbit/s og 0 TV-poeng), hybrid med noe TV og redusert bredbånd (100Mbit/s og 15 TV-poeng), eller maks TV og lite bredbånd (30Mbit/s og 60 TV-poeng) uten ekstra kostnad. I tillegg så kan man selv utvide innholdet mot individuell tillegg i kost.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.

Avstikkeren Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950944196, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

I Årsberetningen for 2026 trekkes det ut følgende informasjon. Fullstendig rapport fra Obos ligger vedlagt.

Styret informerer om følgende:

-Det er vedtatt oppgradering til fiberbredbånd med TV-pakke som kollektiv avtale. Kostnaden er opplyst til ca. kr 350,- per måned per boenhet, dette innlemmes i felleskostnadene.

-Borettslaget arbeider med å kartlegge fremtidige vedlikeholdsbehov. Styret viser blant annet til mulig oppgradering av ladeanlegg for elbil og avløpsrør. Det er ikke vedtatt ennå.

-Det har vært en sak knyttet til utskifting av et kjøkkenvindu i en av de andre boenhetene. Årsmøtet vedtok ikke å gi unntak for åpningsbart vindu. Styret opprettholder derfor sitt pålegg om tilbakeføring med de gjeldende partene.

-Styret jobber med å signere ny kollektiv avtale for bestilling av markiser, arbeidet ble startet før sommeren 2025, og styret forventer ny avtale signert i løpet av 2026.¨

-Styret har også signert serviceavtale med Firesafe for nylig installerte brannluker.

"Styret er også bevist på at vi bør holde felleskostnadene så lave som mulig i en dyrtid vi lever i. Men både vedlikehold og annen ordinær drift må utføres. Vi har for øvrig tegnet norgespris på strømmen som går på felleskostnadene og vi har fått til en ekstra rentenedsettelse på de lån borettslaget har i OBOS banken"

Tidligere vedlikehold:
2022: Betongrehabilitering, omtekking av tak og utskifting av gavlvegger og isolasjon

2021: Nytt porttelefonanlegg, utskifting av avtrekksvifter på tak, i tillegg påbegynt betongrehabilitering

2020: Nye ventilasjonsvifter på tak, montering av nødlys i alle trappeoppgange og bytte av lysarmatur (garasje)

2019: Rens av ventilasjonsanlegg, opprydning av trær og infrastruktur for ladebokser i garasjeanlegget.

2018: Utskifting av inngangsdører og boddører

2016: Oppussing av oppganger, samt skiftet alt av lysarmatur i oppgangen

2015: Rehabilitering av vinduer og balkongdører

2014: Utskifting av gamle og/eller defekte hovedstoppekraner

2012: Bytte av terrassekasser, drenering av ballplassen

2011: Oppgradering av lekeplass/malearbeider

2010: Vasking og maling av garasjene

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende. 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 248 000,-pr. 12.10.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207987026
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 32 527 772,00
Innfrielsesdato: 29.02.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208200984
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 3 304 475,00
Innfrielsesdato: 30.10.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 888.897,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1.185.000,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad på påberegnes.

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. Innmelding i OBOS kr 500,–.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Mer informasjon om dyrehold i husordensregler § 11.

Borettslagets forsikring
TRYG Forsikring
Polisenr. 8564690

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 297 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Avstikkeren 5 ligger i et svært sentralt og ettertraktet område på Lambertseter i bydel Nordstrand. Området består hovedsakelig av lavblokker med leiligheter. Fra boligen er det kort vei til en lysløype som byr på flotte tur- og treningsmuligheter, samt enkel tilgang til Østmarka.

Området er populært blant folk i alle aldre, med nærhet til flere dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000. Lambertseter senter ligger også i nærheten og tilbyr et bredt utvalg av tjenester, inkludert Symra kino, flere kaféer og spisesteder, sportsbutikker, vinmonopol, klesbutikker, frisører og bibliotek. I tillegg er det kort vei til Sæter og Holtet, samt Manglerudsenteret og Bryn senter.

For de aktive ligger Lambertseter Stadion med friidrettsbane og Lambertseter Bad i umiddelbar nærhet. Det finnes også flere treningssentre i området, som SATS Lambertseter og SATS Karlsrud med egen spa-avdeling. Bydelen har etablerte idrettsforeninger innen fotball, håndball, friidrett, bryting og svømming. Det er gode tur- og rekreasjonsområder i nærmiljøet, med enkel tilgang til Østmarka og en nyrenovert lysløype fra Steinspranget barnehage. Denne lysløypen er ideell for barnevogn, sykling og jogging om sommeren. Fra leiligheten er det bare å gå over gangbroen over E6 og krysse Skullerudveien, så er det gangvei hele veien til marka! Det er også nærhet til Ekebergsletta og Oslofjorden.

Det er kort vei til offentlig transport med både T-bane og

buss som har hyppige avganger. T-banestasjonen Bergkrystallen ligger kun noen minutters gange unna, og T-banen bruker ca. 22 minutter til sentrum. Det går også buss fra Munkelia og Lambertseter senter. Med bil tar det ca. 13 minutter til Oslo sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.09.1983.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger. Det er satt opp en lettvegg som deler soverommet i to. Den delen av soverommet som vender mot kjøkkenet er ikke godkjent som soverom, men kan derimot brukes som alkove. Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Pågående byggesaker i nærområdet:
Det er en pågående byggesaker ved Avstikkeren 5 som gjelder oppføring av brakkebygg. Det er nå søkt om ferdigattest, men det gjenstår enda mer arbeid, og ferdigattest er ikke utstedt. Søknad om rammetillatelse ble sendt 15.07.2024.
For nærmere informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planninnsyn:
Ved Avstikkeren 5 - oppføring av brakkebygg
Saksnummer 2025/08331 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202458547
Status Under behandling

Det ble meldt inn om mulig ulovlig støyende virksomhet ved Byggveien 5 i 2023. Innsender skrev i 2023 at det tilbys private næringstjenester som blant annet asfaltering, anleggsgartnertjenester og graving. Det er etablert dieseltank-anlegg og blandetank for saltlake, samt vann- og spillvannstilkobling på det offentlig vann-nettet. Ifølge innsender brytes støyforskriften daglig som følge av disse endringene.
Saken ble 19.08.2026 satt i bero, da de har en aktiv søknad i sak 202458547. Det gjelder under forutsetning for at de forholder seg til alle gitte frister i søknadsprosessen, og har de søker om brukstillatelse og ferdigattest når igangsettingstillatelse er gitt.
For nærmere informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Ved Avstikkeren 5 - ulovlig bygningsmasse
Saksnummer 2025/06425 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202308224
Status Under behandling

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

Boligen ligger i støysone gul.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/159/301:
22.03.1983 - Dokumentnr: 8553 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

16.07.1986 - Dokumentnr: 43044 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1982 - Dokumentnr: 1248 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:207

26.01.1982 - Dokumentnr: 2207 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.159 bnr.302 og 303.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre

prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Boligen blir ikke ytterligere rengjort enn fremvist på visning.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3

dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 35 000,-) – estimert til kr. 39 480,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Stipulert til kr. 24.457,-

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 20. oktober 2026

Ansvarlig megler
Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41345194

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

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

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

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

Avstikkeren 5

Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 197 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	592 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	550 elever, 32 klasser	21 min 1.7 km
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-...	118 elever, 13 klasser	21 min 1.7 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	335 elever, 31 klasser	22 min 1.8 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	8 min 4 km

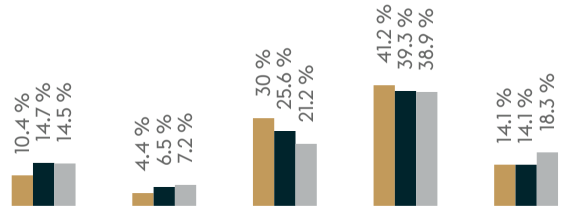
Offentlig transport

Bergkrystallen T	Linje 4B, 4N	7 min 0.6 km
Bergkrystallen	Linje 1, 4	8 min 0.6 km
Sæter	Linje 13, 19	6 min 3 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	8 min 4.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.2 km

Barnehager

Steinspranget barnehage (1-5 å...	87 barn	7 min 0.5 km
Mellombølgen barnehage (1-6 år...	216 barn	11 min 0.9 km
Marmorberget barnehage (1-5 år...	81 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bergkrystallen	2 356	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

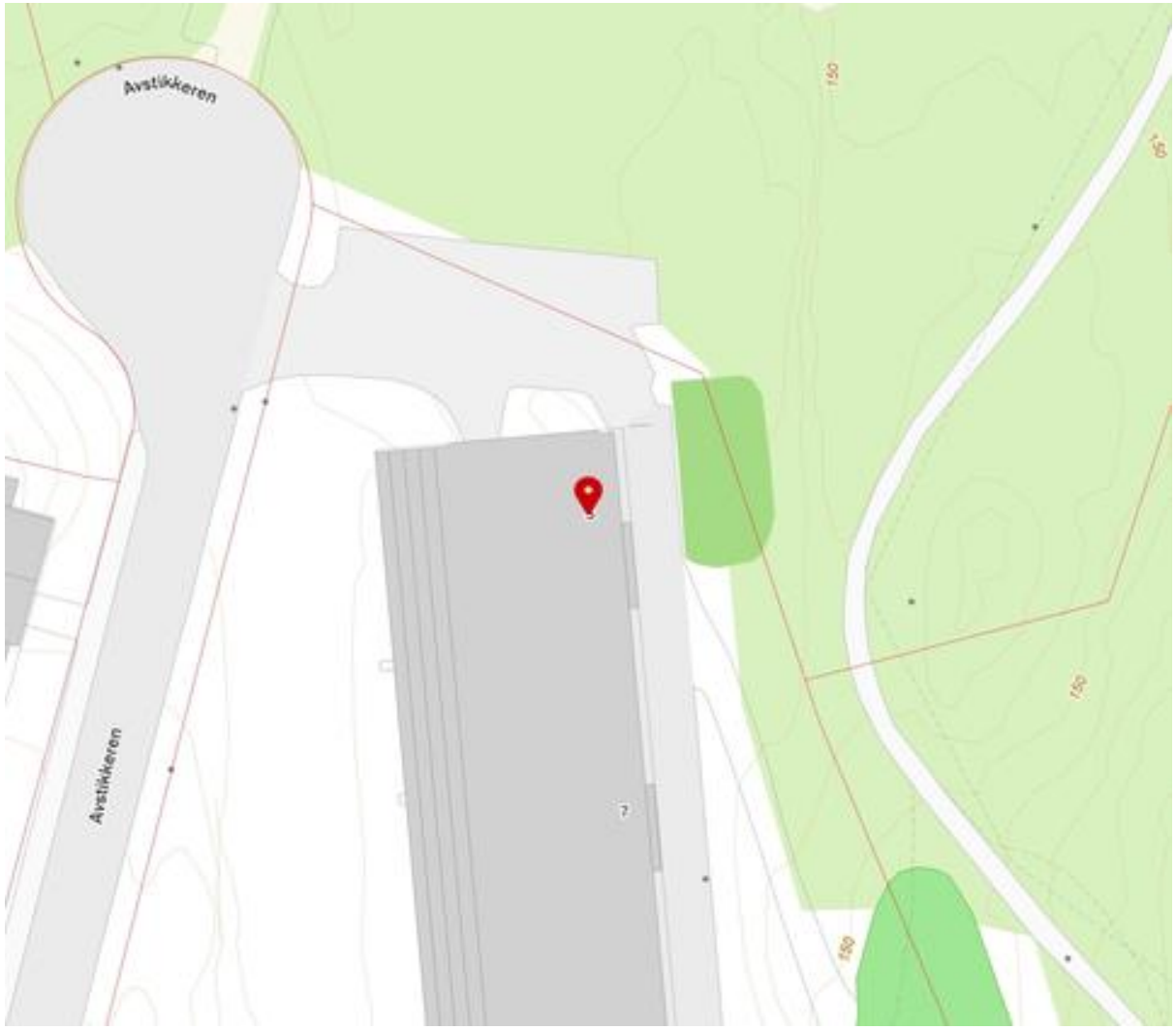
Sport

Avstikkern balløkke	1 min
Lambertseter idrettsanlegg	8 min
SATS Lambertseter	16 min
EVO Lambertseter Senter	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Avstikkeren 5 , 1156 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 301

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1446 **Referansenummer:** YM9688

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

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

Haugane Takst AS

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

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

NITO

Haugane Takst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av liggende kledning av tre og betong
- Flatt tak tekket med papp

Boligen er beliggende i en bygning oppført i 1982 og har en varierende teknisk tilstand, med flere registrerte avvik som følge av alder, slitasje og eldre bygningsmessige løsninger. Det er registrert både mindre avvik og forhold som medfører behov for vedlikehold, utbedring eller nærmere undersøkelser.

Det mest vesentlige avviket er knyttet til badet, som har eldre våtromsløsninger og er vurdert til TG3. Badets alder er ukjent, men konstruksjonen vurderes å være fra før år 2000. Det er registrert eldre sluk uten klemring, usikker membranfunksjon, mangelfulle fallforhold mot sluk. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt. Badet må påregnes rehabilitert for å oppnå tilfredsstillende funksjon og fuktsikkerhet.

Innvendig er det registrert glipper mellom laminatskjøter, samt generell bruksslitasje på overflater. På kjøkkenet er det påvist svelleskader i benkeplaten rundt vasken, og deler av sokkelen er skadet eller mangler. Kjøkkenet har kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk til friluft, noe som gir begrenset bortledning av fukt og matos.

De innvendige vannledningene består av eldre kobberrør med usikker gjenværende levetid. Det må påregnes økt behov for kontroll og vedlikehold, samt eventuell utskifting på lengre sikt. Det elektriske anlegget har skrusikringer, og det er registrert mangelfullt festede eller defekte kabler. Det anbefales derfor kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

På balkongen er rekkverkshøyden lavere enn dagens krav, noe som innebærer redusert fallsikkerhet. Det er heller ikke foretatt radonmålinger, og radonforholdene er derfor ikke dokumentert.
Det er i tillegg registrert avvik mellom dagens planløsning og godkjente bygningstegninger. Et opprinnelig soverom er delt med en lettvegg, hvor den ene delen ikke er godkjent som eget soverom, men kan benyttes som alkove.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

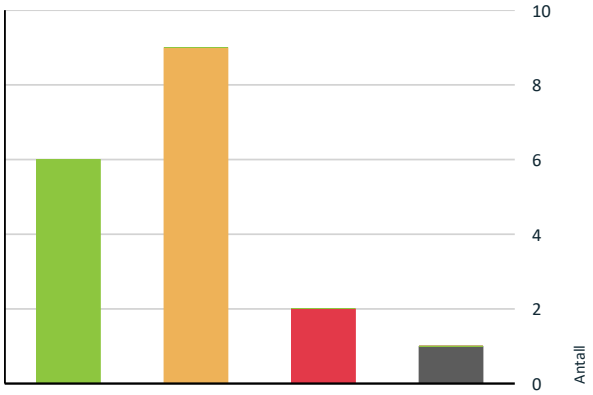
Det er satt opp en lettvegg som deler soverommet i to. Den delen av soverommet som vender mot kjøkkenet er ikke godkjent som soverom, men kan derimot brukes som alkove.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt, samt at det ikke er foretatt ulovlige bruksendringer

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt eller om eventuelle bruksendringer er byggemeldt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Sammendrag av boligens tilstand

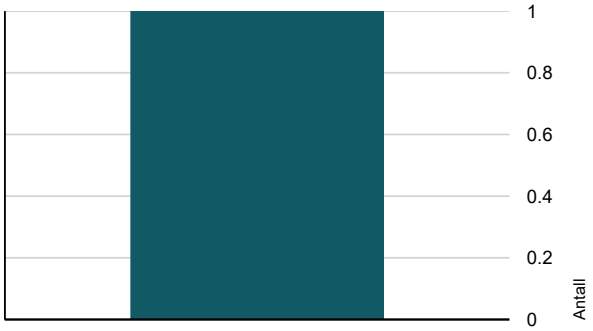
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert glipper mellom laminatskjøtene. Forholdet kan skyldes bevegelser i gulvet som følge av temperatursvingninger, fuktpåvirkning eller mangelfull montering. Åpne skjøter kan medføre økt risiko for videre slitasje, oppsprekking og fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen over tid. Det anbefales å overvåke utviklingen og vurdere utbedring ved behov.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Det er påvist sprekk i flis

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

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

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

Det er påvist lekkasje fra sisterne til klosettskål.

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

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er registrert svelleskader i benkeplaten rundt kjøkkenvasken. Skadene vurderes å skyldes gjentatt fuktbelastning/vannsøl, hvor fukt har trengt inn i benkeplatens materiale ved skjøter eller utilstrekkelig forseglede kanter. Oppsvelling er en varig materialskade og lar seg normalt ikke tilbakeføre. Det anbefales å begrense videre fuktbelastning og påregne lokal utbedring eller utskifting av benkeplaten dersom skaden utvikler seg.

Deler av sokkelen er og ødelagt/mangler.

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1982

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2015

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

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2015

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

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av betong
Størrelse: ca. 11,4 m²
Utebod: ca 2,3 m²

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

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat og fliser

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

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

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

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert glipper mellom laminatskjøtene. Forholdet kan skyldes bevegelser i gulvet som følge av temperatursvingninger, fuktpåvirkning eller mangelfull montering. Åpne skjøter kan medføre økt risiko for videre slitasje, oppsprekking og fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen over tid. Det anbefales å overvåke utviklingen og vurdere utbedring ved behov.



Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Slette, malte overflater og malt strie
Himling: Slette, malte overflater

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

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

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

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,42 meter i stuen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badets alder er ukjent og uten dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor begrenset til det som er synlig.

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrom oppført før år 2000 gis tilstandsgrad TG3 i henhold til NS 3600, da den forventede tekniske levetiden for de fleste sentrale komponentene normalt er overskredet. Eldre våtrom er ofte bygget etter tidligere byggeskikk og regelverk, med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring, membraner, slukløsninger og dokumentasjon. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller lekkasjer på befaringsdagen, er sannsynligheten for skjulte fuktskader og svikt i konstruksjonen vesentlig forhøyet på grunn av alder. Tilstandsgraden er derfor en risikovurdering basert på alder og forventet restlevetid, og innebærer ikke nødvendigvis at våtrommet har en påvist skade. Kjøper må påregne at omfattende rehabilitering eller utskifting kan bli nødvendig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger: Fliser og malt strie
Himling: Slette, malte overflater

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekk i flis

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert sprekk/skade i en veggflis ved overgang mellom gulv og vegg. Skaden medfører redusert overflatebeskyttelse og kan gi økt risiko for fuktinntrengning dersom området er utsatt for vannbelastning. Bakenforliggende tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll, og eventuell påvirkning på dette kan derfor ikke utelukkes.

Skadet flis bør skiftes, og det bør samtidig påses at underliggende tettesjikt ikke skades ved utbedringen. På bakgrunn av registrert skade vurderes forholdet til TG2.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

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

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

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

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

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vurdering av avvik:
Det er registrert mangelfullt fall på gulvet mot sluk. Deler av gulvet har utilstrekkelig fall, og vann kan derfor bli stående på overflaten etter bruk.

Konsekvens/tiltak:
Mangelfullt fall kan medføre at bruksvann ikke ledes effektivt til sluket, noe som gir økt fuktbelastning på overflater og fuger. Det må påregnes bruksmessige ulemper ved at vann kan bli liggende på gulvet og må fjernes manuelt. For å etablere tilfredsstillende fall vil det normalt være nødvendig med lokale tiltak eller ombygging av gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Servant med etgreps blandebatteri og avløpsrør i plast
Toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:
• Det er påvist lekkasje fra sisterne til klosettskål.

Konsekvens/tiltak
• Lekkasje fra sisterne til klosettskål kan føre til unødvendig vannforbruk og økte kostnader, samt indikere slitasje eller feil i interne komponenter.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre lekkasjen ved å justere eller skifte defekte pakninger eller mekaniske deler i sisternen. Ved vedvarende problemer bør komponenter eller hele sisternen vurderes skiftet ut.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

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

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

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

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre.
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ukjent
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn og mikro

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelleskader i benkeplaten rundt kjøkkenvasken. Skadene vurderes å skyldes gjentatt fuktbelastning/vannsøl, hvor fukt har trengt inn i benkeplatens materiale ved skjøter eller utilstrekkelig forseglede kanter. Oppsvelling er en varig materialskade og lar seg normalt ikke tilbakeføre. Det anbefales å begrense videre fuktbelastning og påregne lokal utbedring eller utskifting av benkeplaten dersom skaden utvikler seg.

Deler av sokkelen er og ødelagt/mangler.





Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

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

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber
Alder: Ukjent
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er ikke lokalisert og befinner seg i fellesarealer

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

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre vannrør har økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Lekkasjer kan gi omfattende fuktskader i konstruksjoner, samt føre til driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer som misfarging av vann, trykkfall eller lekkasjemerker. Jevnlig kontroll av rør og koblinger er fornuftig, og det bør påregnes utskifting eller rehabilitering av rørsystemet på lengre sikt som en del av normalt vedlikehold.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

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

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

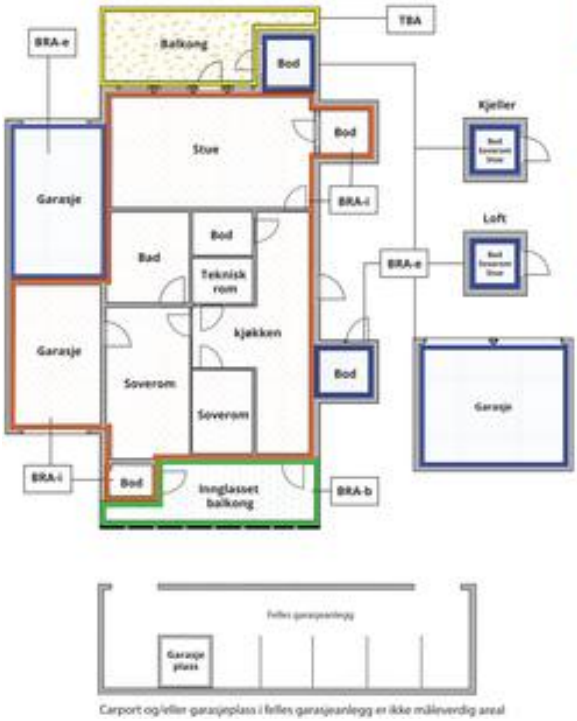
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	68	2		70	11
SUM	**68**	**2**			**11**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, bod, alkove	Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i trappegangen. Det var ikke tilgang til boden på befaringsdagen og denne er derfor ikke målt.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Det er satt opp en lettvegg som deler soverommet i to. Den delen av soverommet som vender mot kjøkkenet er ikke godkjent som soverom, men kan derimot brukes som alkove.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt, samt at det ikke er foretatt ulovlige bruksendringer

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt eller om eventuelle bruksendringer er byggemeldt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Nyere håndverkstjenester

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	301		0	10297.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Avstikkeren 5

Hjemmelshaver
Avstikkeren Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950944196			Røisum Jørgen Sogn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	
2	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. okt. 2026

Oppdragsnummer
18-0152/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Avstikkeren 5, 1156 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Jørgen Sogn Røisum

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. oktober 2007

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 8314561
Forsikret i: if

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort i regi av borettslag. Vet ikke entrepenør

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjort rundt 2010. Borettslaget skal ha dokumentasjon. Verdiene var innenfor normalen.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er alvorlige feil i det elektriske anlegget så det må byttes ut.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Snømåkere og snødumping om vinteren ved rundkjøringen

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0152/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jørgen Sogn Røisum	**2026-10-14**

Identifikasjon

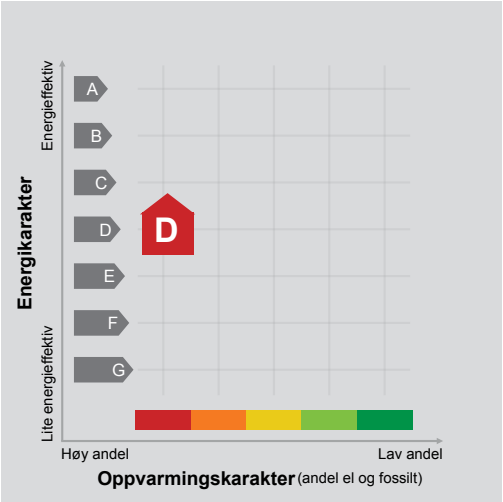
bankID Jørgen Sogn Røisum

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AVSTIKKEREN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	1156
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	301
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80884494
Merkenummer	Energiattest-2025-240041
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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	1984
Bygningsmateriale:	
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Tonje Solheim Helseth
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: t.helseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0152/26 . Vår ref.: 0534-1-1002 Dato: 12.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AVSTIKKEREN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950944196
Andelseier:	Røisum, Jørgen Sogn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1002
Adresse:	Avstikkeren 5, 1156 OSLO
Andelsnummer:	2
Gnr.	159
Bnr.	301

Borettsinnskudd: Kr. 158 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8564690.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

parkering ta kontakt med styret. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene. Avstikkeren Borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt. Vaktmester Dag Jahren ivaretar borettslaget. Kan kontaktes på epost vaktmester@avstikkeren.no Nøkler bestilles hos styret De fleste leiligheter har parkering i fellesgarasje under husene. Portåpner(SLIM 2E rolling) kan bestilles hos Rosing Industrier. Ta kontakt med styret når det gjelder lading av el bil Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207987026
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	32 527 772,00
Innfrielsesdato:	29.02.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98208200984
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	3 304 475,00
Innfrielsesdato:	30.10.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 965,37,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Strøm motorvarmer	5,00	
Trappevask	196,84	
Felleskostnader	4 763,53	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	835,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 072,-
Annen formue:	33 016,-
Gjeld:	252 801,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207987026
Restsaldo:	225 230,86
Kapitalkostnader:	1 365,93
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208200984
Restsaldo:	22 892,05
Kapitalkostnader:	267,05
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 248 122,91,-, 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 Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon: 23 16 51 04.

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 rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen, e-post: heidi.svendsen@obos.no

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.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: avstikkeren@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

HUSORDENSREGLER FOR

AVSTIKKEREN BORETTSLAG

Vedtatt på Generalforsamling 22. mai 2018.
Oppdatert ved årsmøte 06. mai 2025.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 06.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 08.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene og senest til kl. 20.00 på hverdager, frem til neste virkedag kl: 07.00, og på lørdager frem til kl: 17.00. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må sørge for at plassen er fri for avfall, og at utgangsdører til enhver tid er låst. Reparasjoner og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt i garasjen og på gangveien. Garasjeplass kan bare leies ut til beboere i borettslaget. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Alle som er tilvist plass har fått utlevert 2 nøkler. Unødig opphold, lek eller sykling er ikke tillatt i garasjene.

Kjøring med motorkjøretøy på gangveier er ikke tillatt. Unntak gjelder kjøring av bevegelseshemmede/syke, samt kjøring av store kolli som med rimelighet ikke kan fraktes via garasjen

§ 5.Terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

Busker og planter skal ikke henge ned til naboen under og skal heller ikke være høyere enn1,20 meter. Det er ikke lov å plante busker/trær med store rotvekster. Dette er med på å skade kassene og kan føre til sprekker. Kassene er ikke konstruert for slik beplantning.

Forbud mot å henge opp blomsterkasser på utsiden av veranda rekkverk.

Teppebanking: Banking eller risting av tepper eller andre store tekstiler bør ikke foretas slik at dette kan genere naboene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra generalforsamlingen.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i den den andelen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endringer skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

§14 Trappeoppgangen

Det er forbudt å henge opp egne bilder i oppgangen.

Søknad om dyrehold i Avstikkeren Borettslag

Undertegnede ……. adresse ……
søker herved om rett til å holde……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../…… Styrets leder: ……..

Vedtekter

for Avstikkeren borettslag org nr 950944196
vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.2006. Endret på ordinær generalforsamling 22.05.2013, 31.05.2021 og 05.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Avstikkeren 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.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseiere.
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte. (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet. (3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

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) Juridiske andelseiere ut over de som er nevnt i punkt (3) ovenfor er ikke tillatt.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

4.4. Laderett
01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene. Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp. Forslaget krever 2/3 flertall.

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 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 og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(3) 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 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

(4) 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.
- 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 534
AVSTIKKEREN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AVSTIKKEREN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 24. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/534

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Beboermøte

Velkommen til beboermøte på Lambertseter Gård klokken 18.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag fra styret om endring av fargekode tidligere stemt frem ved generalforsamling for markiser
6. Forslag fra andelseier om utskiftning av vindu
7. Forslag fra styret om oppgradering til fiber – valg av kollektiv avtale for bredbånd og evt. TV
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Guttorm Himberg og Ragnar Pinslund er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0534 Revisjonsberetning.pdf
2. 0534 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Forslag fra styret om endring av fargekode tidligere stemt frem ved generalforsamling for markiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble besluttet på ordinær generalforsamling 2022 at det skulle tillates å montere markiser. Fargen som ble stemt frem var fargekode: 314398 avstemningen ble avsluttet 12.mai 2022. Avstikkeren borettslag har ikke lenger avtale med leverandøren Norsol som hadde fargekoden i sitt sortiment, fargekoden er ikke en universalkode.

Styret fremmer derfor saken for å oppheve selve fargekoden for å kunne fremforhandle ny kollektiv avtale for bestilling av markiser. I ny avtale vil tilsvarende farge ha en annen fargekode.

Styret ønsker å presisere at det ikke åpnes for nye, valgfrie farger i praksis, det er fortsatt samme farge som er gjeldende men med annen fargekode. Bestilling av markiser av beboer vil fortsette som tidligere.

Styrets innstilling

Styret foreslår at fargekoden oppheves så man kan få på plass ny avtale.

Styret ønsker å signere ny kollektiv avtale med så gode vilkår som mulig. Styret har ved flere anledninger over tid forsøkt å komme i kontakt med Norsol uten tilbakemelding og har derfor terminert avtalen. De siste arbeidene som ble utført av Norsol har heller ikke vært tilfredsstillende utført.

Forslag til vedtak

Fargekoden oppheves

Sak 6

Forslag fra andelseier om utskiftning av vindu

Forslag fremmet av:
Thomas Holm og Hedda Kjærnli Søgaard

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn for saken:

Beboer har bygget om kjøkken mot Lambertseterskogen, og i den forbindelse er vinduet byttet ut med et mindre vindu enn det opprinnelige. Slik endring er i strid med vedtektene, og i henhold til borettslagsloven og vedtektene krever en slik endring samtykke fra generalforsamlingen. Styret og beboer har vært i dialog over tid, og beboer har ønsket å fremme saken for generalforsamling for å få unntak for utskiftning av vindu. Forslaget fra beboer innebærer at nytt vindu skal være likt som i de øvrige blokkene, men med åpningsfunksjon.

Styret gjør oppmerksom på at beboers forslag til vedtak er begrenset til beboers egen boenhet.

Beboers forslag til vedtak:

Det nye vinduet vil ha identisk fasadeuttrykk som resten av bygget, men med åpningsfunksjon, slik at rommet kan brukes som soverom i tråd med krav til rømningsmulighet.

Det gjøres ingen endringer i ventilasjon eller andre tekniske installasjoner.

Det skal stemmes over hvorvidt denne dispensasjonen skal innvilges.

Saksfremlegg:

Endringen gjelder utskiftning av vindu som berører bygningens fasade. Etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven krever fasadeendringer samtykke fra generalforsamlingen med kvalifisert flertall – det vil si minst to tredjedels flertall.

På denne bakgrunn er saken forelagt generalforsamlingen for behandling.

I forbindelse med behandlingen har styret forelagt saken for OBOS-advokatene, og sendt henvendelse til PBE. Tilbakemeldingene er vedlagt saken.

Hoveddel

1. Kort oppsummering av vurdering fra OBOS-advokatene

Styret har innhentet en ekstern juridisk vurdering fra OBOS-advokatene. Advokatene legger til grunn at vinduer er en del av bygningens fasade, og at endringer i vinduers funksjon, størrelse eller utforming som hovedregel utgjør en fasadeendring. Slike tiltak ligger utenfor vanlig forvaltning og vedlikehold, og krever derfor behandling i generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall.

Videre peker OBOS-advokatene på at borettslaget, etter vedtektene og borettslagsloven, har ansvar for utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer. Dette tilsier at borettslaget har et legitimt behov for å sikre ensartede løsninger av hensyn til teknisk kvalitet, vedlikehold, risiko for skader og forsikringsforhold.

Advokatene fremhever også hensynet til likebehandling og presedens. En individuell godkjenning for én andelseier kan gi grunnlag for tilsvarende krav fra andre, og vil kunne utfordre prinsippet om saklig og

lik behandling. På denne bakgrunn konkluderer OBOS-advokatene med at det er saklig og forsvarlig å ikke godkjenne den aktuelle løsningen som et individuelt unntak.

2. Styrets anbefaling

Styret har vurdert saken i lys av vedtektene, borettslagsloven og den eksterne juridiske vurderingen. Styret legger vekt på at fasadeendringer er regulert strengt, nettopp for å sikre et helhetlig uttrykk, forutsigbarhet og likebehandling i borettslaget.

Selv om andelseier anfører at vinduet ønskes tilbakeført til opprinnelig størrelse, innebærer ønsket om åpningsfunksjon en varig endring sammenlignet med opprinnelig løsning og øvrige vinduer i bygget. Styret mener at godkjenning av en slik individuell løsning vil kunne skape presedens og føre til flere tilsvarende søknader, noe som på sikt kan svekke borettslagets styring med fasade og bygningsmasse.

Styret legger også til grunn at spørsmål om vinduenes utforming og funksjon bør vurderes samlet, eventuelt som del av et fremtidig felles prosjekt i regi av borettslaget, og ikke gjennom enkeltvedtak for individuelle andelseiere.

Styret har forståelse for beboers ønske, men kan ikke anbefale at generalforsamlingen gir samtykke til endringen. Anbefalingen bygger på gjeldende vedtekter, borettslagslovens regler om fasadeendringer, hensynet til likebehandling og presedens, samt den eksterne vurderingen fra OBOS-advokatene. Styret opprettholder sitt pålegg om tilbakeføring i tråd med borettslagets regelverk.

Generelt mener styret det er problematisk å gi unntak til fasade- og bygningsmessige endringer for enkeltbeboere, både av hensyn til prinsippet om likebehandling og hva gjelder ansvar for bygningsmassen. Styret mener det er problematisk å etablere en praksis hvor det gis unntak til enkeltbeboere gjennom generalforsamling, for endringer som både kan være ønskelige for flere, men også kunne ha konsekvenser for bygningsmassen utover funksjonen som tilfører boenheten. Dersom det gis unntak, må det rettslige ansvaret for vedlikehold og skader som følger av utskiftningene overføres til enheten, slik at det hefter ved. Det betyr at den som til enhver tid eier enheten vil være ansvarlig ved lekkasjer eller feil ved gjennomføringen. Det er ikke en løsning vi ser at kan anbefales, og det kan og vil medføre uhensiktsmessig administrasjon.

Ansvaret for bygningsmessige endringer og fasadeendringer ligger etter loven til borettslaget, med unntak av det som gjelder rent interne forhold (rør frem til hovedstamme, innerdører, elektrisk anlegg i leiligheten m.v.). Alt som gjelder felles byggtekniske installasjoner, som ventilasjonsløsning, røropplegg og fasader har borettslaget ansvar for. Dersom det åpnes for unntak vil det kunne ha betydning for forsikringsdekningen og kostnad på forsikringen, og det vil kunne oppstå konflikter knytta til om en feil skyldes arbeider gjennomført i borettslagets eller beboers regi. I tillegg vil det på sikt ha åpenbare konsekvenser for fasaden, hvor det enhetlige uttrykket vil bli brutt. Historisk ser vi at det har vært vektlagt å sikre et enhetlig uttrykk i borettslaget, blant annet ved regulering av hvilke farger som tillates på markiser m.v.

Dersom det skulle vært åpnet for å sette inn åpningsbare vinduer i kjøkkenrommet, mener styret at det er arbeid som må gjennomføres i borettslagets regi og utføres likt på alle boenhetene. Styret har i den forbindelse også vært i kontakt med plan- og bygningsetaten for å avklare om eventuell utskiftning av samtlige vinduer er søknadspliktig, og hvilke krav som eventuelt vil tilkomme. Bakgrunnen for vår henvendelse er også at vi ser at det i reguleringsplanen for området er tatt inn krav til innhenting av støykartlegging med tilhørende støyprosjektering på grunn av trafikkstøy fra E6. Kravet er fulgt opp i byggesakene for byggene, hvor det er stilt særskilte krav til støysikring på siden som vender mot veien. For å sikre enhetlig utførelse er kravet fulgt opp tilsvarende for alle boenheter, selv om det kan være enkelte som på grunn av plassering i terrenget oppnår kravene i støynormen.

Slik styret forstår det er kravet til at vinduene ikke skal være åpningsbare en del av den helhetlige støyprosjekteringen for boenhetene. Vi kan dermed ikke se at det er gitt at en tillatelse ville blitt gitt, og det

måtte i alle tilfeller blitt gjennomført en støyprosjektering i forkant. Utfallet av en slik prosjektering kunne også vært at enkelte boenheter vil oppnå kravene p.g.a. plassering i terrenget, og ikke andre.

Vinduene ble sist skiftet i 2015, og har fortsatt godt med levetid igjen. Etter styrets vurdering er det ikke forsvarlig å prioritere utskiftning av vinduer fremfor andre vedlikeholdstiltak nå. Vi legger derfor ikke frem forslag om slik utskiftning. Vi foreslår likevel at styret i forbindelse med vedlikeholdsplanlegging noterer at det er fremsatt ønske om åpningsbare vinduer, og at dette følges opp av styret når det på sikt er behov for utskiftning av samtlige vinduer. Av hensyn til behovet for vedlikehold og opprustninger av bygningsmassen, kostnadsbildet for fellesutgifter og rentesituasjonen gjør styret oppmerksom på at det er det nødvendige vedlikeholdet som prioriteres. På sikt vil borettslaget måtte se på oppgradering av ladeanlegg for elbil, avløpsrør m.v., og vi jobber med å kartlegge nødvendighet og å lage en prioriteringsoversikt.

Vi gjør også oppmerksom på at det er mulig å etablere soverom med rømningsvei dersom veggen flyttes så verandadøren er på soverommet. Alternativt må beboere som ønsker å bygge om, ta kontakt med fagpersoner med riktig kompetanse (for eksempel rådgivende ingeniør for brannteknikk eller lignende) for å få prosjektert en alternativ løsning som er i tråd med TEK uten å berøre fasaden.

På denne bakgrunn anbefaler styret at det ikke gis tillatelse til å etablere åpningsbart vindu i den aktuelle boligen.

Styrets innstilling

Det gis ikke unntak for etablering av åpningsbart vindu. Styret gis fullmakt til å utrede mulighet for å etablere åpningsbare vinduer når vinduene er modne for utskiftning, inkludert innhenting av nødvendige brann- og støyfaglige vurderinger.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir Thomas Holm og Hedda Kjærnli Søgaard tillatelse til å sette inn åpningsbart kjøkkenvindu.

Vedlegg

3. 2026-03-05 Notat - Avstikkeren Borettslag (2).pdf

4. Brev fra Plan- og bygningsetaten 25. mars 2026.pdf

Sak 7

Forslag fra styret om oppgradering til fiber – valg av kollektiv avtale for bredbånd og evt. TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Borettslagets eksisterende infrastruktur for bredbånd/TV nærmer seg slutten av sin livssyklus. Styret vurderer at borettslaget ikke kan velge bort oppgradering til fiber, og at vi må fatte et vedtak om hvilken løsning vi skal gå videre med for å sikre stabil drift og fremtidig kapasitet.

Styret har gjennomført flere befaringer og dialogmøter med ulike leverandører av både infrastruktur og innholdstjenester. Basert på tekniske vurderinger og økonomi har styret landet på to hovedalternativer som etter styrets vurdering ivaretar borettslagets interesser best.

Det er også vurdert en Telia-pakke som er mer lik dagens løsning (og dyrere), men styret har valgt å ikke gå videre med denne. Begrunnelsen er både det økonomiske aspektet ved å binde borettslaget til en 5-årig avtale, samt hensynet til hvor godt en slik løsning treffer behovene i et borettslag med stor spredning i ønsker og bruk.

I den rådgivende avstemningen på Vibbo var resultatet svært jevnt, men med et flertall for alternativet som inkluderer både bredbånd og TV-pakke i en kollektiv avtale. Styret legger dette til grunn som et viktig innspill, men endelig beslutning skal fattes av generalforsamlingen.

Teknisk premiss (infrastruktur og føringsvei)

Leverandørene som har vært på befaring har i hovedsak anbefalt en løsning der fiber trekkes inn til boenheten fra terrassesiden. Foreløpige vurderinger tilsier at eksisterende kabelføringer ikke kan benyttes. Dersom det likevel i prosjekteringen skulle vise seg at deler av eksisterende føringsvei kan brukes på en forsvarlig måte, vil styret i samråd med leverandør vurdere dette.

Forslag til vedtak

Alternativ A – Kun bredbånd (fiber) i kollektiv avtale. Ca. 200kr/mnd. pr. boenhet

1. Borettslaget inngår kollektiv avtale om bredbånd over fiber fra GlobalConnect, Telia eller OBOSNett (1000Mbit/s kun internett) som dekkes via felleskostnadene.
2. TV-/innholdstjenester inngår ikke i fellesavtalen. Den enkelte andelseier står fritt til å velge og bekoste TV-/strømmetjenester selv.

Alternativ B – Bredbånd (fiber) + TV-pakke i kollektiv avtale. Ca. 350kr/mnd. pr. boenhet.

1. Borettslaget inngår kollektiv avtale med Telia om bredbånd over fiber samt en TV-pakke inkludert, dekket via felleskostnadene. Produktet heter "Telia Bredbånd Flex Max" og bygger på prinsippene vi har i dag med Telia, der man kan flekse mellom maks bredbånd og ingen TV (1000Mbit/s og 0 TV-poeng), hybrid med noe TV og redusert bredbånd (100Mbit/s og 15 TV-poeng), eller maks TV og lite bredbånd (30Mbit/s og 60 TV-poeng) uten ekstra kostnad. I tillegg så kan man selv utvide innholdet mot individuell tillegg i kost.

Felles for begge alternativer

1. Styret gis fullmakt til å ferdigforhandle og signere avtale basert på valgt alternativ, samt planlegge og gjennomføre oppgraderingen til fiber.
2. Styret skal i gjennomføringen søke å begrense ulemper for beboere, og informere om fremdrift, praktiske forhold og tilgangsbehov i god tid.

Forslag til vedtak 1

Alternativ A – Kun bredbånd (fiber) i kollektiv avtale. Ca. 200kr/mnd. pr. boenhet

Forslag til vedtak 2

Alternativ B – Bredbånd (fiber) + TV-pakke i kollektiv avtale. Ca. 350kr/mnd. pr. boenhet.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 250 000

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hristijan Mitrevski

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

- Marte Kjerstad Hjerpe
- Tuva Løbach Jørgensen

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

- Kjetil Neskvern

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

- Guttorm Himberg

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

- Tommy Brandt Alveid
- Vegard Yndestad

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:

- Hristijan Mitrevski

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

- Marte Kjerstad Hjerpe

Styrets årsrapport

Nok et år er gjennomført i Avstikkeren Borettslag! Nye beboere har flyttet inn og noen har flyttet. Vi ønsker nye beboere velkommen til oss i Avstikkeren.

Styret har gjennomført 11 styremøter i 2025. I tillegg er det gjennomført budsjettmøte med OBOS. Budsjettmøte ble gjennomført i november, etter møtet ble det middag, vaktmester Dag ble med.

Styret har et kommunikasjonsløp internt hvor alle styrets medlemmer har en uke hver, dette bidrar til at alle medlemmene av styret deler på store, og små oppgaver så arbeidsmengden blir jevnt fordelt. Styret og vaktmester Dag legger ut informasjon til beboerne fortløpende på Vibbo.

Velferdskomiteen har i 2025 vært flinke til å arrangere aktiviteter for beboerne, den tradisjonelle julegrantenningen ble i år, om litt ruskete vær gjennomført 1.advent. I tillegg har komiteen stilt som grillansvarlig for våre flinke dugnadsarbeidere under årets rusken. Velferdskomiteen har fått et nytt medlem Guttorm, det er fortsatt plass til flere. Velferdskomiteen jobber med å få på plass flere aktiviteter i 2026. Ønske om aktiviteter kan sendes til styret på vibbo.

OBOS likestiller hvilke kostnader man bruker på vedlikehold og hvilke utgifter man har over drift. Det vil si at vårt planlagte vedlikehold og oppgraderinger ikke vil være synlig i vårt regnskap. Styret ønsker gjerne å presisere ovenfor beboere hvilke oppgraderinger vi har gjort i regnskapsåret 2025. Styret jobber kontinuerlig med Helse, Miljø og sikkerhet av vår bygningsmasse. I året 2025 har Styret blant annet gjort en stor oppgradering av brannlukene i blokkene som har vært defekt. Bakgrunnen for oppgraderingen var at Styret i slutten av 2024 besluttet å gjennomføre en brannteknisk vurdering av bygningsmassen. Rapporten vi fikk etter befaringen har vært gjenstand for planlagt vedlikehold og oppgraderinger i bygningsmassen i 2025 og vil fortsette i 2026. Den største kostnaden, som også var mest kritisk ble lukket i 2025 og var brannlukene. Styret har mindre punkter for utbedring som vil bli gjennomført i 2026, som vi også har budsjettert for. Brann ligger under egen post, budsjetteringen er derfor et vedlikehold og ikke en del av driftskostnader som er løpende. Det vil derfor være et avvik på kostnader under drift og vedlikehold som ikke var budsjettert med.

På slutten av 2025 har vi hatt utfordringer med ladelanegget i garasjen, vi har et gammelt elektrisk anlegg og jobber derfor med å se på løsninger for at lading skal bli mer stabil og sikre god infrastruktur for installasjon av nye ladere i fremtiden.

Styret jobber kontinuerlig med å fremforhandle de beste avtalene for borettslaget som mulig. I forbindelse med at avtalen med Telia går ut i 2026 har styret brukt mye tid på befaringer og innhente tilbud til ny avtale. Arbeidet starter forhåpentligvis så snart generalforsamlingen har stemt frem foretrukket alternativ til tilbud.

I tillegg har det vært jobbet med en omfattende risikoanalyse. Vaktmester er ansatt i vårt borettslag og vi er således også ansvarlig for hans sikkerhet. Dette arbeidet har vært omfattende og tatt mye tid.

Traktoren har fått en tilstandsrapport og skal leve mange år til med en signert årlig serviceavtale.

Styret jobber med å signere ny kollektiv avtale for bestilling av markiser, arbeidet ble startet før sommeren 2025, og styret forventer ny avtale signert i løpet av 2026.

Styret har også signert serviceavtale med Firesafe for nylig installerte brannluker.

Styret er også bevist på at vi bør holde felleskostnadene så lave som mulig i en dyrtid vi lever i. Men både vedlikehold og annen ordinær drift må utføres. Vi har for øvrig tegnet norgespris på strømmen som går på felleskostnadene og vi har fått til en ekstra rentenedsettelse på de lån borettslaget har i OBOS banken.

Styret

Kjetil, Hristijan, Grethe, Tuva og Marte

AVSTIKKEREN BORETTSLAG
ORG.NR. 950944196, KLIENTNR. 534

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 434 238**	**3 887 928**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		886 897	1 292 056
Tilbakeføring av avskrivning	13	11 441	11 438
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-806 689	-750 587
Innsk. øremerk. bankkto		-4 573	-6 597
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**87 075**	**546 310**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 521 313**	**4 434 238**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 699 570	4 701 790
Kortsiktig gjeld		-178 256	-267 552
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 521 313**	**4 434 238**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 295 000	8 103 003	8 248 000	8 545 000
Ladeinntekter elbil		79 911	0	0	100 000
Andre inntekter		0	57 202	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 374 911**	**8 160 205**	**8 248 000**	**8 645 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-324 570	-270 301	-303 000	-338 000
Styrehonorar	4	-250 000	-230 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	13	-11 441	-11 438	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-11 750	-10 625	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-166 050	-159 665	-169 000	-173 000
Konsulenthonorar		-27 108	-9 870	-45 000	-65 000
Drift og vedlikehold	6	-791 940	-523 045	-485 000	-570 000
Forsikringer		-522 070	-449 899	-523 000	-582 000
Kommunale avgifter	7	-1 731 184	-1 600 607	-1 747 700	-1 767 000
Energi/fyring	8	-545 464	-538 036	-560 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-675 333	-629 294	-660 000	-747 000
Andre driftskostnader	9	-519 432	-394 358	-531 000	-592 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 576 341**	**-4 827 137**	**-5 295 700**	**-5 607 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 798 570**	**3 333 068**	**2 952 300**	**3 038 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	120 570	124 289	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-2 032 243	-2 165 301	-2 126 000	-1 873 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 911 673**	**-2 041 012**	**-2 106 000**	**-1 853 000**
ÅRSRESULTAT		**886 897**	**1 292 056**	**846 300**	**1 185 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		886 897	1 292 056		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	44 890 000	44 890 000
Tomt		860 406	860 406
Andre varige driftsmidler	13	22 875	34 316
Øremerkede bankinnskudd		202 007	159 635
SUM ANLEGGSMIDLER		**45 975 288**	**45 944 356**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		223 951	187 837
Driftskonto OBOS-banken		1 152 940	1 312 064
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 341	6 988
Sparekonto OBOS-banken		3 306 338	3 194 901
SUM OMLØPSMIDLER		**4 699 570**	**4 701 790**
SUM EIENDELER		**50 674 858**	**50 646 146**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Udekket tap	14	-8 757 802	-9 644 699
SUM EGENKAPITAL		**-8 745 802**	**-9 632 699**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	36 507 722	37 314 411
Borettsinnskudd	16	22 548 400	22 548 400
Annen langsiktig gjeld	17	186 281	148 482
SUM LANGSIKTIG GJELD		**59 242 403**	**60 011 293**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		110 203	216 166
Skyldige offentlige avgifter	18	26 694	13 812
Påløpte renter		9 900	11 724
Annen kortsiktig gjeld	19	31 459	25 850
SUM KORTSIKTIG GJELD		**178 256**	**267 552**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**50 674 858**	**50 646 146**
Pantstillelse	20	68 148 400	68 148 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2026
Styret i Avstikkeren Borettslag

Kjetil Neskvern Marte Kjerstad Hjerpe Hristijan Mitrevski

Grethe Cleve Pinslund Tuva Løbach Jørgensen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	46 908
Strøm motorvarmer	5 460
Felleskostnader	7 969 032
Trappevask	273 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 295 000**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-219 996
Påløpte feriepenger	-31 459
Arbeidsgiveravgift	-70 705
Andre personalkostnader	-2 410
SUM PERSONALKOSTNADER	**-324 570**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	**-250 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 443

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 750**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-33 411
Drift/vedlikehold VVS	-42 532
Drift/vedlikehold elektro	-125 141
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 998
Drift/vedlikehold brannsikring	-536 691
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 875
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 292
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-791 940**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-46 945
Vann- og avløpsgebyr	-1 125 987
Renovasjonsgebyr	-558 252
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 731 184**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-545 464
SUM ENERGI / FYRING	**-545 464**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-73 810
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 877
Håndverktøy	-17 822
Diverse utstyr	-650
Annet driftsmateriale	-2 872
Renhold ved firmaer	-258 124
Snørydding	-49 640
Andre driftskostnader	-26 121
Trykksaker	-2 749
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 775
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 443
Andre kontorkostnader	-5 362
Telefon, annet	-2 985
Kontingenter	-24 000
Bank- og kortgebyr	-2 957
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-15 244
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-519 432**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 560
Renter av sparekonto i OBOS-banken	116 010
SUM FINANSINNTEKTER	**120 570**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 830 450
Pantegjeldsrenter	-201 793
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 032 243**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	44 700 000
Tilgang ladestasjoner 2019	190 000
SUM BYGNINGER	**44 890 000**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor m.frontlast		
Tilgang 2002	257 393	
Avskrevet tidligere	-257 393	
		0
Snøfreser		
Tilgang 2011	23 163	
Avskrevet tidligere	-23 163	
		0
Møbler ute		
Tilgang 2013	133 750	
Avskrevet tidligere	-133 750	
		0
Traktor Rider		
Tilgang 2018	114 379	
Avskrevet tidligere	-80 066	
Avskrevet i år	-11 438	
		22 875
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**22 875**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-11 441**

NOTE 14
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 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-35 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 463 132	
Nedbetalt i år	544 743	
		-32 992 125
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,95 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2015	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 222 457	
Nedbetalt i år	261 946	
		-3 515 597
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-36 507 722**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-22 548 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-22 548 400**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-186 281
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-186 281**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 341
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 353
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-26 694**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-31 459
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-31 459**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 548 400
Pantelån	36 507 722
TOTALT	**59 056 122**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	44 890 000
Tomt	860 406
TOTALT	**45 750 406**

NOTAT

Til:	Styret i Avstikkeren Borettslag	Ansvarlig advokat:	Kristiane Emilie Berg
Kopi:		E-post:	berkri@obos.no
Dato:	05.03.2026	Vår referanse:	17997

VURDERING AV UTSKIFTING AV VINDU – AVSTIKKEREN BORETTSLAG

1 INNLEDNING

Det vises til henvendelse av 16. februar 2026 fra styret i Avstikkeren Borettslag til Advokatene i OBOS. Henvendelsen gjelder spørsmål om lovligheten av og adgangen til å godkjenne en allerede gjennomført utskifting av vindu i en andelsleilighet i borettslaget.

Vurderingen nedenfor bygger på de opplysninger som er gitt i oversendelsen. Eventuelle nye opplysninger eller endrede faktiske forhold kan få betydning for de vurderinger som er foretatt og de råd som gis.

2 KORT OM DEN FAKTISKE SIDE

En andelseier har uten styrets forhåndsgodkjenning foretatt utskifting av vindu i sin bolig. Det opprinnelige vinduet var ikke åpningsbart, blant annet som følge av støyforhold og vilkår fastsatt i byggesak og reguleringsplan. Det nye vinduet er åpningsbart og avviker videre i størrelse fra øvrige vinduer i bygget.

Styret har på denne bakgrunn pålagt andelseier å tilbakeføre vinduet. Andelseier har motsatt seg dette, og i stedet fremsatt krav om at spørsmålet behandles av generalforsamlingen, med sikte på å få godkjent et vindu som er likt de øvrige i størrelse, men som kan åpnes.

3 DE RETTSLIGE UTGANGSPUNKTER

3.1 Styrets og generalforsamlingens kompetanse

Styret leder borettslagets virksomhet og kan treffe alle avgjørelser som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer, jf. borettslagsloven § 8-8 første ledd og vedtektene punkt 8-2 første ledd.

For tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, kreves imidlertid generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall, jf. vedtektene punkt 8-3 annet ledd nr. 1.

Spørsmålet om et tiltak ligger innenfor eller utenfor «vanleg forvaltning og vedlikehald» beror på en konkret helhetsvurdering.

3.2 Bygningsmessige arbeider og fasadeendringer

Etter vedtektene punkt 4-3 andre ledd er forandringer som berører bygningens eksteriør ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Bestemmelsen gjelder blant annet tiltak som innebærer endringer i bygningens fasade.

Videre følger det av samme bestemmelse at forandringer som skjer i strid med gjeldende bygningsforskrifter eller andre offentlige bestemmelser ikke er tillatt.

3.3 Vedlikeholdsansvar for vinduer

Det følger av borettslagsloven § 5-17 og vedtektene punkt 5-2 første ledd at borettslaget har ansvar for å holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt vedlikeholdsplikten ikke ligger på andelseierne.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter blant annet utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, jf. vedtektene punkt 5-2 første og tredje ledd. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter vinduer innvendig, jf. vedtektene punkt 5-1 første ledd.

3.4 Mindretallsvern og likebehandling

Etter vedtektene punkt 10-3 kan generalforsamlingen, styret eller forretningsfører ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

4 VÅR VURDERING

Utskifting av vindu som er foretatt i den aktuelle andelsleiligheten, innebærer både at vinduet er gjort åpningsbart og at det avviker i størrelse fra øvrige vinduer i bygget. Vinduer utgjør en del av bygningens fasade, og endringer av vinduets utforming og størrelse vil derfor typisk påvirke bygningens eksteriør. Etter vedtektene punkt 4-3 (2) er «forandringer som berører bygningens eksteriør» ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke, og tiltaket skulle dermed vært forelagt styret før gjennomføring.

Videre må det vurderes om tiltaket i realiteten ligger utenfor styrets kompetanse og krever behandling i generalforsamlingen. Borettslagsloven § 8-9 første ledd nr. 1 og borettslagets vedtekter punkt 8-3 (2) oppstiller at styret ikke kan fatte vedtak om «ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten» som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, uten generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall. Når det gjøres et avvik fra den enhetlige fasadeutformingen, taler dette for at tiltaket må anses som en «endring» av bebyggelsen som normalt bør forankres i generalforsamlingen, nettopp fordi det er et varig inngrep i bygningsmassen med betydning utover den enkelte bolig.

Generalforsamlingen har formell kompetanse til å gi samtykke til fasadeendringer med kvalifisert flertall. Et slikt vedtak kan i prinsippet gis også som et individuelt unntak for én andelseier, uten vedtektsendring. Samtidig er generalforsamlingens skjønn begrenset av kravet til saklighet og likebehandling, jf. vedtektene punkt 10-3. I en situasjon hvor det er påregnelig at flere andelseiere vil ønske tilsvarende løsning, vil et enkeltstående unntak kunne skape presedens og gi grunnlag for senere krav om lik behandling. Dette taler mot etterhåndsgodkjenning som særtiltak i den foreliggende saken.

Vinduer er en bygningsdel som borettslaget etter vedtektene har et omfattende ansvar for. Når borettslaget har ansvar for utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer, foreligger det et legitimt behov for å sikre ensartede og kontrollerbare løsninger av hensyn til teknisk kvalitet, fremtidig vedlikehold og rehabilitering, samt risiko for lekkasjer, følgeskader og forsikringsmessige spørsmål. Dette understøtter styrets utgangspunkt om at bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvar bør håndteres i regi av styret, og at individuelle løsninger kan være uheldige.

Dersom borettslaget ønsker å endre vedtektene, anbefales det at vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vinduene som helhet overføres til den enkelte andelseier. Dette bør imidlertid kombineres med tydelige vedtektsbestemmelser som regulerer vinduenes utforming, størrelse og funksjon, slik at bygningens helhetlige uttrykk og borettslagets interesser ivaretas.

Det er i tillegg uavklart om tiltaket er lovlig etter plan- og bygningsloven, herunder om fasadeendringen er søknadspliktig og om et åpningsbart vindu er forenlig med vilkår i byggesak og reguleringsplan. Dersom tiltaket ikke er godkjent av kommunen, fremgår det av vedtektene punkt 4-3 andre ledd (og er heller ikke anbefalt) at borettslaget godkjenner tiltaket. En forutsetning for en eventuell godkjenning bør være at endringen godkjennes av kommunen, og at andelseier må søke, og har ansvar for alle kostnader det måtte medføre.

Individuelle avtaler hvor andelseier påtar seg ansvar for vinduet gir etter vår vurdering begrenset forutsigbarhet og sikkerhet for borettslaget, særlig over tid og ved eierskifte. Borettslagets vedlikeholdsansvar vil uansett kunne aktualiseres utad, blant annet overfor forsikringsselskap. Dersom andelseier skal overta vedlikeholdsansvaret er det viktig at det fremgår av vedtektene, og at bestemmelsen er klart utformet.

En mer hensiktsmessig tilnærming vil derfor være å vurdere eventuelle endringer i vindusløsning samlet, som del av et fremtidig felles prosjekt i regi av borettslaget. Alternativt forflytte vedlikeholdsansvaret for vinduene fra borettslaget og til den enkelte andelseier. Det krever eventuelt endringer av vedtektene med to tredjedels flertall på generalforsamlingen og at vedtektene formuleres klart og tydelig for å forhindre uenigheter om ansvaret i ettertiden. Normalt anbefaler vi imidlertid ikke overføring av ansvaret for utskiftning av vinduer fra borettslaget til andelseier. Dette er særlig begrunnet i at den som har vedlikeholdsansvaret som hovedregel også har beslutningsmyndighet over når og hvordan vedlikeholdet skal utføres, så lenge det er forsvarlig og ikke påvirker øvrig bygningsmasse eller andeler. Det kan oppstå uenigheter dersom Borettslaget mener at vinduene er modne for utskiftning, men andelseier er uenig i det.

5 KONKLUSJON OG ANBEFALING

Konklusjonen er etter dette at styrets standpunkt om å ikke godkjenne dagens løsning fremstår som saklig og forsvarlig.

På bakgrunn av vurderingene ovenfor er det vår konklusjon at den gjennomførte utskiftingen av vindu er foretatt uten nødvendig forhåndsgodkjenning. Selv om generalforsamlingen formelt har kompetanse til å gi samtykke til fasadeendringer, tilsier hensynet til likebehandling, presedens og borettslagets vedlikeholds- og utskiftingsansvar at dagens løsning ikke bør godkjennes som et individuelt unntak.

Det anbefales derfor at generalforsamlingen ikke godkjenner den gjennomførte fasadeendringen, og at styrets pålegg om tilbakeføring opprettholdes. Samtidig anbefales det at spørsmål om vinduenes utforming og funksjon vurderes på nytt i forbindelse med en fremtidig, samlet utskifting av vinduer i borettslaget. En slik tilnærming ivaretar hensynet til likebehandling og forutsigbarhet, samtidig som borettslagets langsiktige ansvar for bygningsmassen og fremtidig vedlikehold sikres.

* * *

Vi håper at notatet er avklarende. Ta gjerne kontakt dersom det er behov for ytterligere bistand i saken.

Vennlig hilsen

Pernille Wærn Hokland
Advokatfullmektig

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AVSTIKKEREN BORETTSLAG

c/o OBOSPostboks 6666 St Olavs Plass
0129 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/02008-4	Stin Ytterli	25.03.2026

Adresse: Avstikkeren 5
Eiendom: 159/301, 159/304
Innsender: AVSTIKKEREN BORETTSLAG

Dere må søke om å skifte ut vinduene

Plan- og bygningsetaten viser til henvendelsen dere sendte oss 18. mars 2026, med spørsmål om dere må søke om å skifte ut vinduer på fasade i øst som ikke kan åpnes, i forbindelse med å etablere soverom. Det gjelder fire blokker i Avstikkeren borettslag, med adresse Avstikkeren 5-15 og Steinspranget 50 A-D. Vinduene vil skiftes ut likt mot likt bortsett fra at eksisterende vinduer ikke kan åpnes og de nye vinduene vil være mulig å åpne. Vi viser til telefonsamtale 23. mars 2026, hvor det bekreftes at utskiftningen dreier seg om cirka 144 vinduer totalt. Dere ønsker også tilbakemelding på støykrav og hvordan det påvirker søknadsplikten.

Vi har vurdert endringen dere spør om. Vi mener at å bytte ut til sammen 144 vinduer regnes som en vesentlig reparasjon av byggene. I tillegg vil det kunne regnes som en søknadspliktig fasadeendring, fordi fasaden vil se annerledes ut med åpne vinduer. Utskiftningen av vinduene er derfor søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-3.

Hvorfor er fasadeendringen søknadspliktig?

Når vi vurderer om utskiftning av vinduene er søknadspliktig, ser vi blant annet på omfanget av endringen. I dette tilfellet har vi vurdert at utskiftning av totalt 144 vinduer utløser søknadsplikt fordi det er en vesentlig reparasjon av eksisterende bygningsmasse. I tillegg vil fasaden se annerledes ut med 144 nye vinduer som kan åpnes.

Dere må ha hjelp av fagfolk til å søke

En ansvarlig søker må sende inn søknaden for deg. Det kan være en arkitekt, bygningsingeniør, tømrermester eller tilsvarende. Dere må selv ta kontakt med et slikt firma.

Det er ansvarlig søker som skal sende inn søknaden og all dokumentasjon til Plan- og bygningsetaten. Ansvarlig søker skal også sikre at prosjektet er i tråd med byggereglene.

Plan- og bygningsetaten Besøksadresse: Sentralbord: +47 21 80 21 80

Protokoll til årsmøte 2026 for AVSTIKKEREN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950944196
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. april kl. 09:00 til 24. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80.

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:
Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Forslag til vedtak:
Guttorm Himberg og Ragnar Pinslund er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Forslag fra styret om endring av fargekode tidligere stemt frem ved generalforsamling for markiser

Det ble besluttet på ordinær generalforsamling 2022 at det skulle tillates å montere markiser. Fargen som ble stemt frem var fargekode: 314398 avstemningen ble avsluttet 12.mai 2022. Avstikkeren borettslag har ikke lenger avtale med leverandøren Norsol som hadde fargekoden i sitt sortiment, fargekoden er ikke en universalkode.

Styret fremmer derfor saken for å oppheve selve fargekoden for å kunne fremforhandle ny kollektiv avtale for bestilling av markiser. I ny avtale vil tilsvarende farge ha en annen fargekode.

Styret ønsker å presisere at det ikke åpnes for nye, valgfrie farger i praksis, det er fortsatt samme farge som er gjeldende men med annen fargekode. Bestilling av markiser av beboer vil fortsette som tidligere.

Styrets innstilling
Styret foreslår at fargekoden oppheves så man kan få på plass ny avtale.

Styret ønsker å signere ny kollektiv avtale med så gode vilkår som mulig. Styret har ved flere anledninger over tid forsøkt å komme i kontakt med Norsol uten tilbakemelding og har derfor terminert avtalen. De siste arbeidene som ble utført av Norsol har heller ikke vært tilfredsstillende utført.

> **Forslag til vedtak:**
> Fargekoden oppheves
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag fra andelseier om utskiftning av vindu

Fremmet av: Thomas Holm og Hedda Kjærnli Søgaard

Bakgrunn for saken:

Beboer har bygget om kjøkken mot Lambertseterskogen, og i den forbindelse er vinduet byttet ut med et mindre vindu enn det opprinnelige. Slik endring er i strid med vedtektene, og i henhold til borettslagsloven og vedtektene krever en slik endring samtykke fra generalforsamlingen. Styret og beboer har vært i dialog over tid,

og beboer har ønsket å fremme saken for generalforsamling for å få unntak for utskiftning av vindu. Forslaget fra beboer innebærer at nytt vindu skal være likt som i de øvrige blokkene, men med åpningsfunksjon.

Styret gjør oppmerksom på at beboers forslag til vedtak er begrenset til beboers egen boenhet.

Beboers forslag til vedtak:

Det nye vinduet vil ha identisk fasadeuttrykk som resten av bygget, men med åpningsfunksjon, slik at rommet kan brukes som soverom i tråd med krav til rømningsmulighet.

Det gjøres ingen endringer i ventilasjon eller andre tekniske installasjoner.

Det skal stemmes over hvorvidt denne dispensasjonen skal innvilges.

Saksfremlegg:

Endringen gjelder utskiftning av vindu som berører bygningens fasade. Etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven krever fasadeendringer samtykke fra generalforsamlingen med kvalifisert flertall – det vil si minst to tredjedels flertall.

På denne bakgrunn er saken forelagt generalforsamlingen for behandling.

I forbindelse med behandlingen har styret forelagt saken for OBOS-advokatene, og sendt henvendelse til PBE. Tilbakemeldingene er vedlagt saken.

Hoveddel

1. Kort oppsummering av vurdering fra OBOS-advokatene

Styret har innhentet en ekstern juridisk vurdering fra OBOS-advokatene. Advokatene legger til grunn at vinduer er en del av bygningens fasade, og at endringer i vinduers funksjon, størrelse eller utforming som hovedregel utgjør en fasadeendring. Slike tiltak ligger utenfor vanlig forvaltning og vedlikehold, og krever derfor behandling i generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall.

Videre peker OBOS-advokatene på at borettslaget, etter vedtektene og borettslagsloven, har ansvar for utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer. Dette tilsier at borettslaget har et legitimt behov for å sikre ensartede løsninger av hensyn til teknisk kvalitet, vedlikehold, risiko for skader og forsikringsforhold.

Advokatene fremhever også hensynet til likebehandling og presedens. En individuell godkjenning for én andelseier kan gi grunnlag for tilsvarende krav fra andre, og vil kunne utfordre prinsippet om saklig og lik behandling. På denne bakgrunn konkluderer OBOS-advokatene med at det er saklig og forsvarlig å ikke godkjenne den aktuelle løsningen som et individuelt unntak.

2. Styrets anbefaling

Styret har vurdert saken i lys av vedtektene, borettslagsloven og den eksterne juridiske vurderingen. Styret legger vekt på at fasadeendringer er regulert strengt, nettopp for å sikre et helhetlig uttrykk, forutsigbarhet og likebehandling i borettslaget.

Selv om andelseier anfører at vinduet ønskes tilbakeført til opprinnelig størrelse, innebærer ønsket om åpningsfunksjon en varig endring sammenlignet med opprinnelig løsning og øvrige vinduer i bygget. Styret mener at godkjenning av en slik individuell løsning vil kunne skape presedens og føre til flere tilsvarende søknader, noe som på sikt kan svekke borettslagets styring med fasade og bygningsmasse.

Styret legger også til grunn at spørsmål om vinduenes utforming og funksjon bør vurderes samlet, eventuelt som del av et fremtidig felles prosjekt i regi av borettslaget, og ikke gjennom enkeltvedtak for individuelle andelseiere.

Styret har forståelse for beboers ønske, men kan ikke anbefale at generalforsamlingen gir samtykke til endringen. Anbefalingen bygger på gjeldende vedtekter, borettslagslovens regler om fasadeendringer, hensynet til likebehandling og presedens, samt den eksterne vurderingen fra OBOS-advokatene. Styret opprettholder sitt pålegg om tilbakeføring i tråd med borettslagets regelverk.

Generelt mener styret det er problematisk å gi unntak til fasade- og bygningsmessige endringer for enkeltbeboere, både av hensyn til prinsippet om likebehandling og hva gjelder ansvar for bygningsmassen. Styret mener det er problematisk å etablere en praksis hvor det gis unntak til enkeltbeboere gjennom generalforsamling, for endringer som både kan være ønskelige for flere, men også kunne ha konsekvenser for bygningsmassen utover funksjonen som tilfører boenheten. Dersom det gis unntak, må det rettslige ansvaret for vedlikehold og skader som følger av utskiftningene overføres til enheten, slik at det hefter ved. Det betyr at den som til enhver tid eier enheten vil være ansvarlig ved lekkasjer eller feil ved gjennomføringen. Det er ikke en løsning vi ser at kan anbefales, og det kan og vil medføre uhensiktsmessig administrasjon.

Ansvaret for bygningsmessige endringer og fasadeendringer ligger etter loven til borettslaget, med unntak av det som gjelder rent interne forhold (rør frem til hovedstamme, innerdører, elektrisk anlegg i leiligheten m.v.). Alt som gjelder felles byggtekniske installasjoner, som ventilasjonsløsning, røropplegg og fasader har borettslaget ansvar for. Dersom det åpnes for unntak vil det kunne ha betydning for forsikringsdekningen og kostnad på forsikringen, og det vil kunne oppstå konflikter knytta til om en feil skyldes arbeider gjennomført i borettslagets eller beboers regi. I tillegg vil det på sikt ha åpenbare konsekvenser for fasaden, hvor det enhetlige uttrykket vil bli brutt. Historisk ser vi at det har vært vektlagt å sikre et enhetlig uttrykk i borettslaget, blant annet ved regulering av hvilke farger som tillates på markiser m.v.

Dersom det skulle vært åpnet for å sette inn åpningsbare vinduer i kjøkkenrommet, mener styret at det er arbeid som må gjennomføres i borettslagets regi og utføres likt på alle boenhetene. Styret har i den forbindelse også vært i kontakt med plan- og bygningsetaten for å avklare om eventuell utskiftning av samtlige vinduer er søknadspliktig, og hvilke krav som eventuelt vil tilkomme. Bakgrunnen for vår henvendelse er også at vi ser at det i reguleringsplanen for området er tatt inn krav til innhenting av støykartlegging med tilhørende støyprosjektering på grunn av trafikkstøy fra E6. Kravet er fulgt opp i byggesakene for byggene, hvor det er stilt særskilte krav til støysikring på siden som vender mot veien. For å sikre enhetlig utførelse er kravet fulgt opp tilsvarende for alle boenheter, selv om det kan være enkelte som på grunn av plassering i terrenget oppnår kravene i støynormen.

Slik styret forstår det er kravet til at vinduene ikke skal være åpningsbare en del av den helhetlige støyprosjekteringen for boenhetene. Vi kan dermed ikke se at det er gitt at en tillatelse ville blitt gitt, og det måtte i alle tilfeller blitt gjennomført en støyprosjektering i forkant. Utfallet av en slik prosjektering kunne også vært at enkelte boenheter vil oppnå kravene p.g.a. plassering i terrenget, og ikke andre.

Vinduene ble sist skiftet i 2015, og har fortsatt godt med levetid igjen. Etter styrets vurdering er det ikke forsvarlig å prioritere utskiftning av vinduer fremfor andre vedlikeholdstiltak nå. Vi legger derfor ikke frem forslag om slik utskiftning. Vi foreslår likevel at styret i forbindelse med vedlikeholdsplanlegging noterer at det er fremsatt ønske om åpningsbare vinduer, og at dette følges opp av styret når det på sikt er behov for utskiftning av samtlige vinduer. Av hensyn til behovet for vedlikehold og opprustninger av bygningsmassen, kostnadsbildet for fellesutgifter og rentesituasjonen gjør styret oppmerksom på at det er det nødvendige vedlikeholdet som prioriteres. På sikt vil borettslaget måtte se på oppgradering av ladeanlegg for elbil, avløpsrør m.v., og vi jobber med å kartlegge nødvendighet og å lage en prioriteringsoversikt.

Vi gjør også oppmerksom på at det er mulig å etablere soverom med rømningsvei dersom veggen flyttes så verandadøren er på soverommet. Alternativt må beboere som ønsker å bygge om, ta kontakt med fagpersoner med riktig kompetanse (for eksempel rådgivende ingeniør for brannteknikk eller lignende) for å få prosjektert en alternativ løsning som er i tråd med TEK uten å berøre fasaden.

På denne bakgrunn anbefaler styret at det ikke gis tillatelse til å etablere åpningsbart vindu i den aktuelle boligen.

Styrets innstilling
Det gis ikke unntak for etablering av åpningsbart vindu. Styret gis fullmakt til å utrede mulighet for å etablere åpningsbare vinduer når vinduene er modne for utskiftning, inkludert innhenting av nødvendige brann- og støyfaglige vurderinger.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Forslag fra styret om oppgradering til fiber – valg av kollektiv avtale for bredbånd og evt. TV

Bakgrunn

Borettslagets eksisterende infrastruktur for bredbånd/TV nærmer seg slutten av sin livssyklus. Styret vurderer at borettslaget ikke kan velge bort oppgradering til fiber, og at vi må fatte et vedtak om hvilken løsning vi skal gå videre med for å sikre stabil drift og fremtidig kapasitet.

Styret har gjennomført flere befaringer og dialogmøter med ulike leverandører av både infrastruktur og innholdstjenester. Basert på tekniske vurderinger og økonomi har styret landet på to hovedalternativer som etter styrets vurdering ivaretar borettslagets interesser best.

Det er også vurdert en Telia-pakke som er mer lik dagens løsning (og dyrere), men styret har valgt å ikke gå videre med denne. Begrunnelsen er både det økonomiske aspektet ved å binde borettslaget til en 5-årig avtale, samt hensynet til hvor godt en slik løsning treffer behovene i et borettslag med stor spredning i ønsker og bruk.

I den rådgivende avstemningen på Vibbo var resultatet svært jevnt, men med et flertall for alternativet som inkluderer både bredbånd og TV-pakke i en kollektiv avtale. Styret legger dette til grunn som et viktig innspill, men endelig beslutning skal fattes av generalforsamlingen.

Teknisk premiss (infrastruktur og føringsvei)

Leverandørene som har vært på befaring har i hovedsak anbefalt en løsning der fiber trekkes inn til boenheten fra terrassesiden. Foreløpige vurderinger tilsier at eksisterende kabelføringer ikke kan benyttes. Dersom det likevel i prosjekteringen skulle vise seg at deler av eksisterende føringsvei kan brukes på en forsvarlig måte, vil styret i samråd med leverandør vurdere dette.

Forslag til vedtak

Alternativ A – Kun bredbånd (fiber) i kollektiv avtale. Ca. 200kr/mnd. pr. boenhet

1. Borettslaget inngår kollektiv avtale om bredbånd over fiber fra GlobalConnect, Telia eller OBOSNett (1000Mbit/s kun internett) som dekkes via felleskostnadene.
2. TV-/innholdstjenester inngår ikke i fellesavtalen. Den enkelte andelseier står fritt til å velge og bekoste TV-/strømmetjenester selv.

Alternativ B – Bredbånd (fiber) + TV-pakke i kollektiv avtale. Ca. 350kr/mnd. pr. boenhet.

Borettslaget inngår kollektiv avtale med Telia om bredbånd over fiber samt en TV-pakke inkludert, dekket via felleskostnadene. Produktet heter "Telia Bredbånd Flex Max" og bygger på prinsippene vi har i dag med Telia, der man kan flekse mellom maks bredbånd og ingen TV (1000Mbit/s og 0 TV-poeng), hybrid med noe TV og redusert bredbånd (100Mbit/s og 15 TV-poeng), eller maks TV og lite bredbånd (30Mbit/s og 60 TV-poeng)
1. uten ekstra kostnad. I tillegg så kan man selv utvide innholdet mot individuell tillegg i kost.

Felles for begge alternativer

Styret gis fullmakt til å ferdigforhandle og signere avtale basert på valgt alternativ, samt planlegge og
1. gjennomføre oppgraderingen til fiber.

Styret skal i gjennomføringen søke å begrense ulemper for beboere, og informere om fremdrift, praktiske
2. forhold og tilgangsbehov i god tid.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alternativ A – Kun bredbånd (fiber) i kollektiv avtale. Ca. 200kr/mnd. pr. boenhet

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Alternativ B – Bredbånd (fiber) + TV-pakke i kollektiv avtale. Ca. 350kr/mnd. pr. boenhet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **24**
Antall stemmer for vedtak 2: **42**
Antall blanke stemmer: **14**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til Kr 250 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Hristijan Mitrevski (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hristijan Mitrevski

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marte Kjerstad Hjerpe (52 stemmer)
Tuva Løbach Jørgensen (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marte Kjerstad Hjerpe
Tuva Løbach Jørgensen

'Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjetil Neskvern (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjetil Neskvern

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Guttorm Himberg (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Guttorm Himberg

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Brandt Alveid (57 stemmer)
Vegard Yndestad (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tommy Brandt Alveid
Vegard Yndestad

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

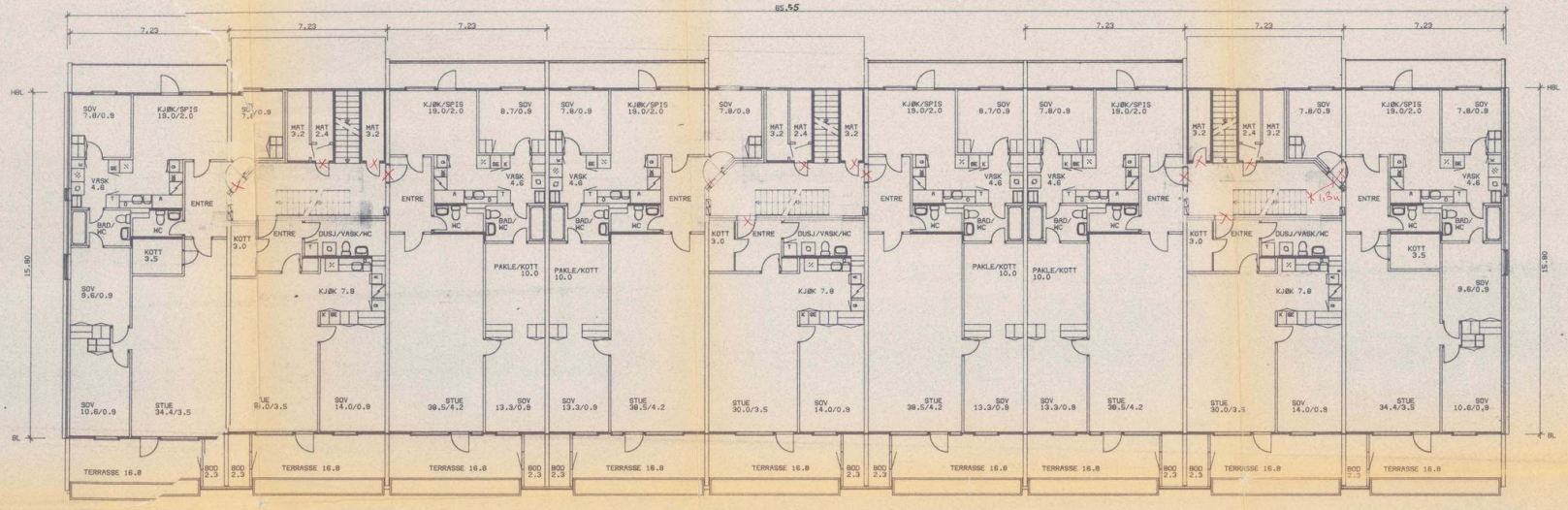
Følgende ble valgt:
Hristijan Mitrevski (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hristijan Mitrevski

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marte Kjerstad Hjerpe (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marte Kjerstad Hjerpe



OSLO EYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 SEP 1981

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV
A	16.9.81	Trapperom	A.P.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: STEINSPRANGET

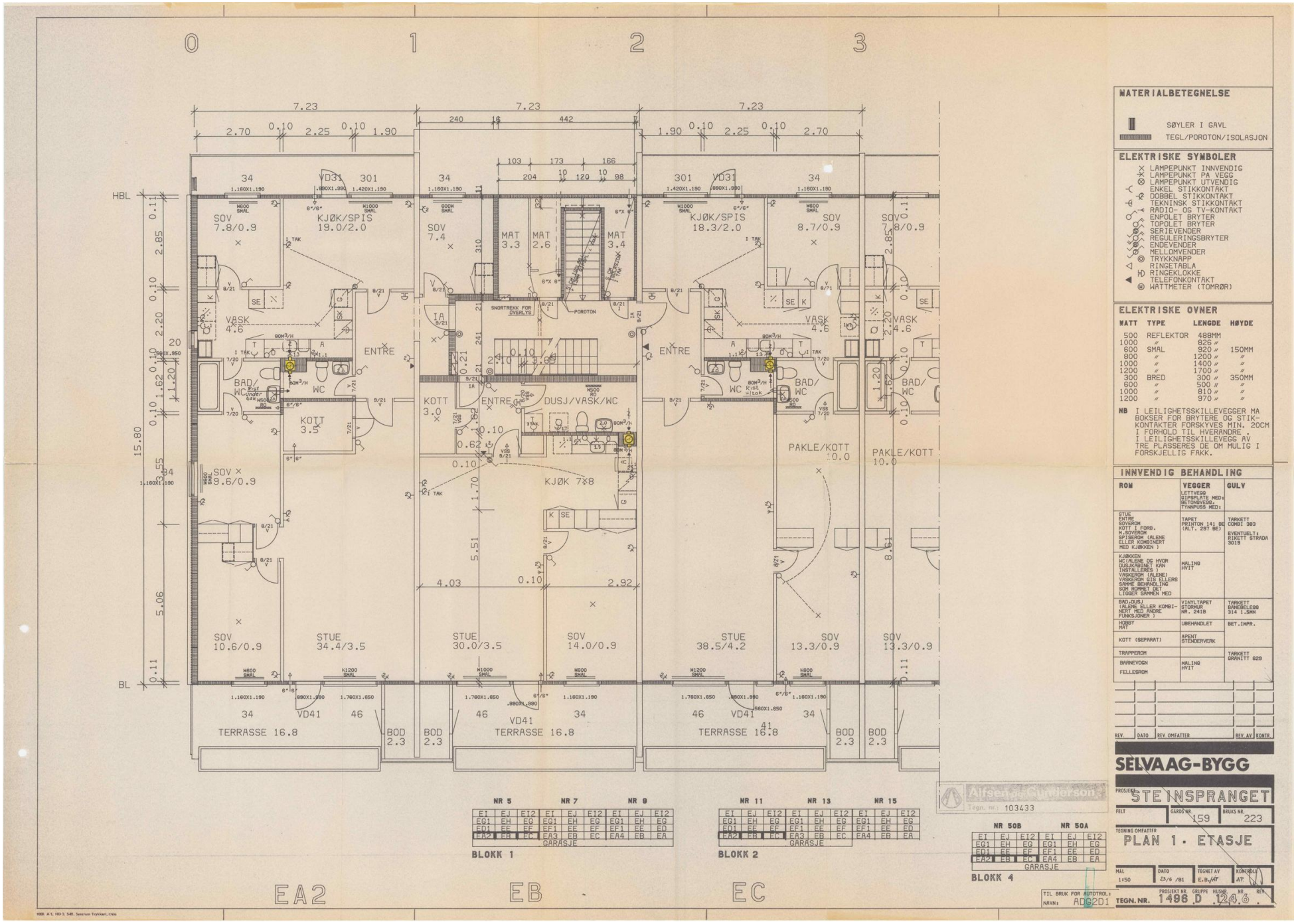
FELT | GÅRDS NR. 159 | BRUKS NR. 223

TEGNING OMFATTER: PLAN 1. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	6/3/81	E.B.	

TIL BRUK FOR AUTOTROL: NAVN: ADG 2A

TEGN. NR. | PROSJEKT NR. | GRUPPE | HOVED NR. | NR. | REV.
1456 | A | 1 | 2 | A



NR 5 NR 7 NR 9

EI	EJ	EI2	EI	EJ	EI2	EI	EJ	EI2
EG1	EH	EG	EG1	EH	EG	EG1	EH	EG
ED1	EE	EF	EF1	EE	EF	EF1	EE	ED
EA2	EB	EC	EA3	EB	EC	EA4	EB	EA
GARASJE								

BLOKK 1

NR 11 NR 13 NR 15

EI	EJ	EI2	EI	EJ	EI2	EI	EJ	EI2
EG1	EH	EG	EG1	EH	EG	EG1	EH	EG
ED1	EE	EF	EF1	EE	EF	EF1	EE	ED
EA2	EB	EC	EA3	EB	EC	EA4	EB	EA
GARASJE								

BLOKK 2

NR 50B NR 50A

EI	EJ	EI2	EI	EJ	EI2
EG1	EH	EG	EG1	EH	EG
ED1	EE	EF	EF1	EE	ED
EA2	EB	EC	EA4	EB	EA
GARASJE					

BLOKK 4

MATERIALBETEGNELSE

SØYLER I GAVL
TEGL/POROTON/ISOLASJON

ELEKTRISKE SYMBOLER

- LAMPEPUNKT INNVENDIG
- LAMPEPUNKT PÅ VEGG
- LAMPEPUNKT UTVENDIG
- ENKEL STIKKONTAKT
- DOBBEL STIKKONTAKT
- TEKNINSK STIKKONTAKT
- RADIO- OG TV-KONTAKT
- ENPOLET BRYTER
- TOPOLET BRYTER
- SERIEVENDER
- REGULERINGSBRYTER
- ENDEVENDER
- MELLOMVENDER
- TRYKKNAPP
- RINGETABLÅ
- RINGEKLOKKE
- TELEFONKONTAKT
- VATTMETER (TOMRØR)

ELEKTRISKE OVNER

WATT	TYPE	LENGDE	HØYDE
500	REFLEKTOR	488MM	
1000	"	826 "	
600	SMAL	920 "	150MM
800	"	1200 "	"
1000	"	1400 "	"
1200	"	1700 "	"
300	BRED	300 "	350MM
600	"	500 "	"
1000	"	810 "	"
1200	"	970 "	"

NB I LEILIGHETSSKILLEVEGGER MÅ BOKSER FOR BRYTERE OG STIKKONTAKTER FORSKYVES MIN. 20CM I FORHOLD TIL HVERANDRE. I LEILIGHETSSKILLEVEGG AV TRE PLASSERES DE OM MULIG I FORSKJELLIG FAKK.

INNVENDIG BEHANDLING

ROM	VEGGER (LETTVEGG GIPSPLATE MED: BETONGVEGG TYNNPUSS MED:	GULV
STUE ENTRE SOVEROM KOTT I FORB. M.SOVEROM SPISEROM (ALENE ELLER KOMBINERT MED KJØKKEN)	TAPET PRINTON 141 BE (ALT. 297 BE)	TARKETT COMBI 383 EVENTUELT: RIKETT STRADA 3019
KJØKKEN WC(ALENE OG HVOR DUSJKABINET KAN INSTALLERES) VASKEROM (ALENE) VASKEROM GIS ELLERS SAMME BEHANDLING SOM ROMMET DET LIGGER SAMMEN MED	MALING HVIT	
BAD,DUSJ (ALENE ELLER KOMBINERT MED ANDRE FUNKSJONER)	VINYLTAPET STORMUR NR. 2418	TARKETT BANEBELEGG 314 1.5MM
HOBBY MAT	UBEHANDLET	BET.IMPR.
KOTT (SEPARAT)	ÅPENT STENDERVERK	
TRAPPEROM		TARKETT GRANITT 829
BARNEVOGN FELLESROM	MALING HVIT	

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

Alfsen & Gulbrandsen Tegn. nr.: 103433

SELVAAG-BYGG

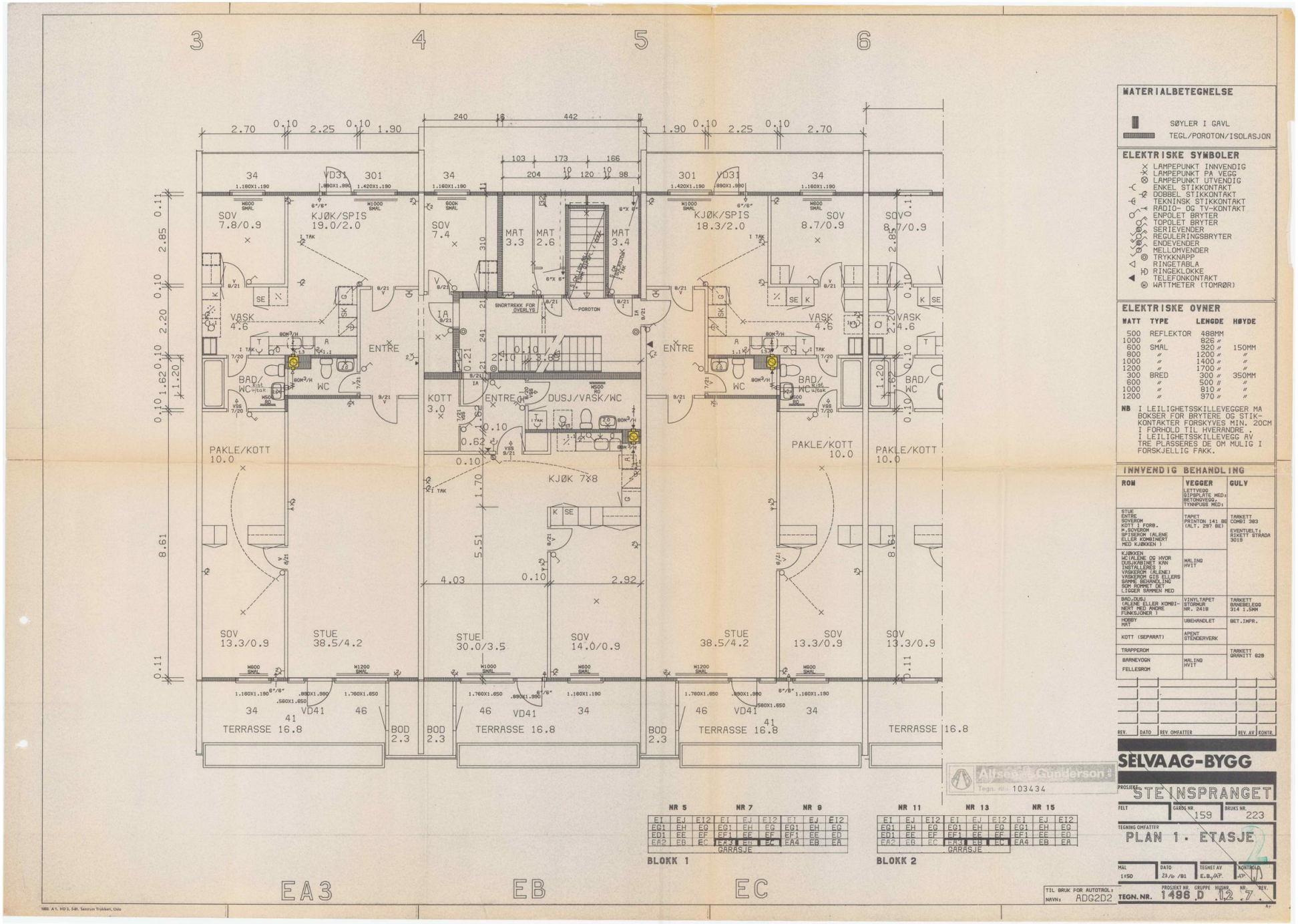
PROSJEKT: STEINSPRANGET
FELT | GARDS NR. 159 | BRUKS NR. 223
TEGNING OMFATTER: PLAN 1. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:50	23/6 /81	E.B./AT	AP

TIL BRUK FOR AUTOTROL: NAVN: ADG2D1

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.
TEGN. NR. 1496 D 124.6

1000 A 1, HID 2, 5481, Sørstrøm Trykkeri, Oslo



MATERIALBETEGNELSE

SØYLER I GAVL

TEGL/POROTON/ISOLASJON

ELEKTRISKE SYMBOLER

- LAMPEPUNKT INNVENDIG
- LAMPEPUNKT PA VEGG
- LAMPEPUNKT UTVENDIG
- ENKEL STIKKONTAKT
- DOBBEL STIKKONTAKT
- TEKNINSK STIKKONTAKT
- RADIO- OG TV-KONTAKT
- ENPOLET BRYTER
- TOPOLET BRYTER
- SERIEVENDER
- REGULERINGSBRYTER
- ENDEVENDER
- MELLOMVENDER
- TRYKKNAPP
- RINGETABLÅ
- RINGEKLOKKE
- TELEFONKONTAKT
- WATTMETER (TOMRØR)

ELEKTRISKE OVNER

WATT	TYPE	LENGDE	HØYDE
500	REFLEKTOR	488MM	
1000	"	826 "	
600	SMAL	920 "	150MM
800	"	1200 "	"
1000	"	1400 "	"
1200	"	1700 "	"
300	BRED	300 "	350MM
600	"	500 "	"
1000	"	810 "	"
1200	"	970 "	"

NB I LEILIGHETSSKILLEVEGGER MA BOKSER FOR BRYTERE OG STIKKONTAKTER FORSKYVES MIN. 20CM I FORHOLD TIL HVERANDRE. I LEILIGHETSSKILLEVEGG AV TRE PLASSERES DE OM MULIG I FORSKJELLIG FAKK.

INNVENDIG BEHANDLING

ROM	VEGGER (LETTVEGG GIPSPLATE MED; BETONGVEGG, TYNNPUSS MED)	GULV
STUE, ENTRE, SOVEROM, KOTT I FORB. M.SOVEROM, SPISEROM (ALENE ELLER KOMBINERT MED KJØKKEN)	TAPET PRINTON 141 BE (ALT. 297 BE)	TARKETT COMBI 383 EVENTUELT: RIKETT STRADA 3019
KJØKKEN, WC(ALENE OG HVOR DUSJKABINET KAN INSTALLERES), VASKEROM (ALENE), VASKEROM GIS ELLERS SAMME BEHANDLING SOM ROMMET DET LIGGER SAMMEN MED	MALING HVIT	
BAD,DUSJ (ALENE ELLER KOMBINERT MED ANDRE FUNKSJONER)	VINYLTAPET STORMUR NR. 2418	TARKETT BANEBELEGG 314 1.5MM
HOBBY MAT	UBEHANDLET	BET.IMPR.
KOTT (SEPARAT)	APENT STENDERVERK	
TRAPPEROM		TARKETT ORANITT 629
BARNEVOGN FELLESROM	MALING HVIT	

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

Arne Gunderson A/S
Tegn. Nr. 103434

NR 5 / NR 7 / NR 9

EI	EJ	EI2	EI	EJ	EI2	EI	EJ	EI2
EG1	EH	EG	EG1	EH	EG	EG1	EH	EG
ED1	EE	EF	EF1	EE	EF	EF1	EE	ED
EA2	EB	EC	EA3	EB	EC	EA4	EB	EA
GARASJE								

BLOKK 1

NR 11 / NR 13 / NR 15

EI	EJ	EI2	EI	EJ	EI2	EI	EJ	EI2
EG1	EH	EG	EG1	EH	EG	EG1	EH	EG
ED1	EE	EF	EF1	EE	EF	EF1	EE	ED
EA2	EB	EC	EA3	EB	EC	EA4	EB	EA
GARASJE								

BLOKK 2

TIL BRUK FOR AUTOTROL:
NAVN: ADG2D2

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: STEINSPRANGET

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
	159	223

TEGNING OMFATTER: PLAN 1. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:50	23/6 /81	E.B./AP.	AP

PROSJEKT NR. 1498 GRUPPE HUSNR. D NR. 02 REV. 7

TEGN. NR.

1600. A 1. HD 2. 581. Senirvin Trykkeri, Oslo

24/6

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMS

Matr: 159/0301 - Jnr: 88/3027-S
Sted: Avstikkeren 9
t-1

SER

Grunneforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Henlagt uten ferdigattest 29/7-94-Tore
Antatt verdi: kr. 40.000,-

Meldt GAB 14.09.88

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 05.04.1995 Sign. Fadlf.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakst
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbe
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art Tilbygg

Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
159	301		

Matr. nr.

Adresse Avstikkeren 9

Byggherre Bol. Avstikkeren 9

Andrerd.

Jnr: 88/3027-S
Matr: 159/0301
Sted: Avstikkeren 9
Dato: 22.06.88
Byggingskontrollen i Oslo

159-301

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 [illegible] OSLO 5 * 1150 60

KOPI

Oslo, den 14.9.1983

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 81/794

Arbeidssted
Gnr.159,bnr.223 m.fl. nytt bnr.301, bl. 1, Avstikkeren 5-7-9

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
6.9.1983

Bygningens art
Terrasseblokk

Byggherre
SIBO, Fredensborgveien 11, Oslo 1

Byggemelder
Selvaag-Bygg A/S, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Sjefing. Kaare Berntsen, Holmenveien 19, Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

5

Overingeniør
Svein Oddby

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

Skj. nr 15. ANDVORD. 4000.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder/bankett
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

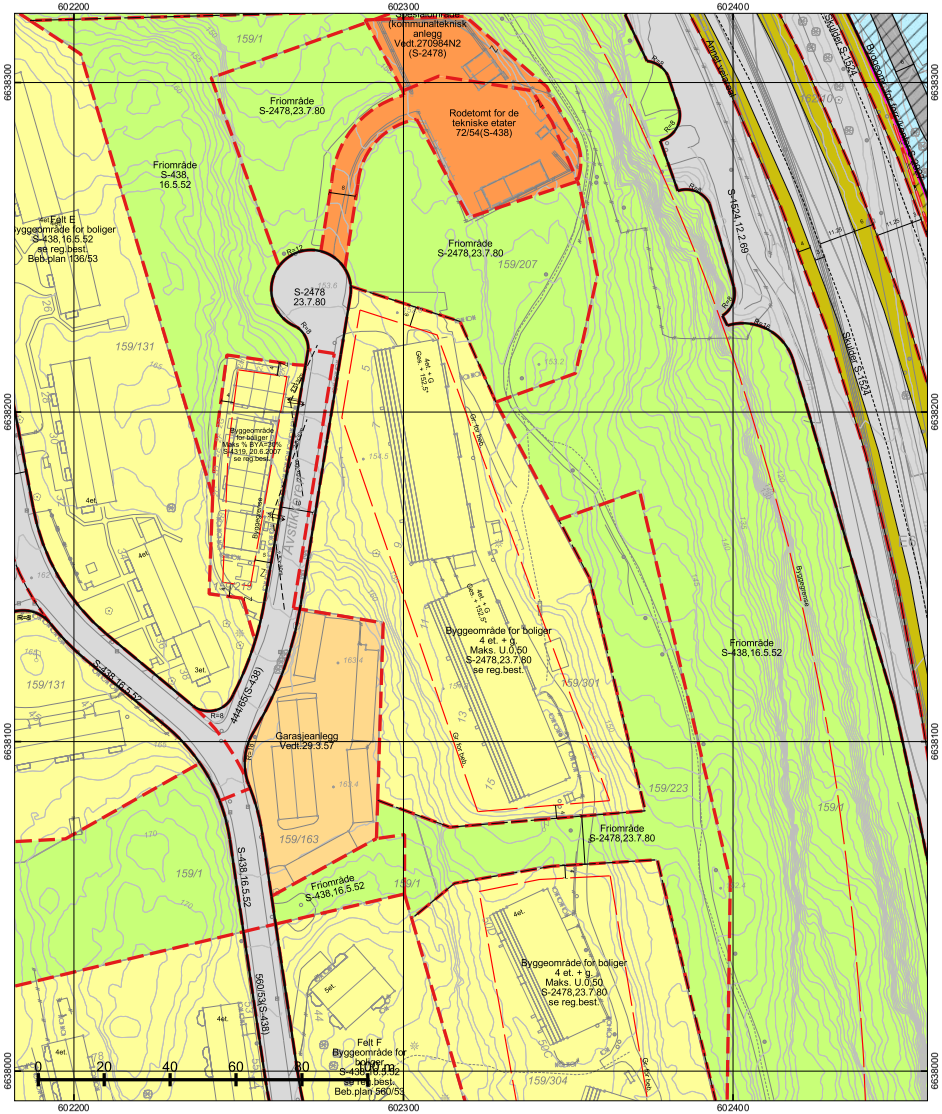
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164057/ 86541347
Adresse: Avstikkeren 5
Gnr/Bnr: 159/301
Deres ref.:
Kommentar:

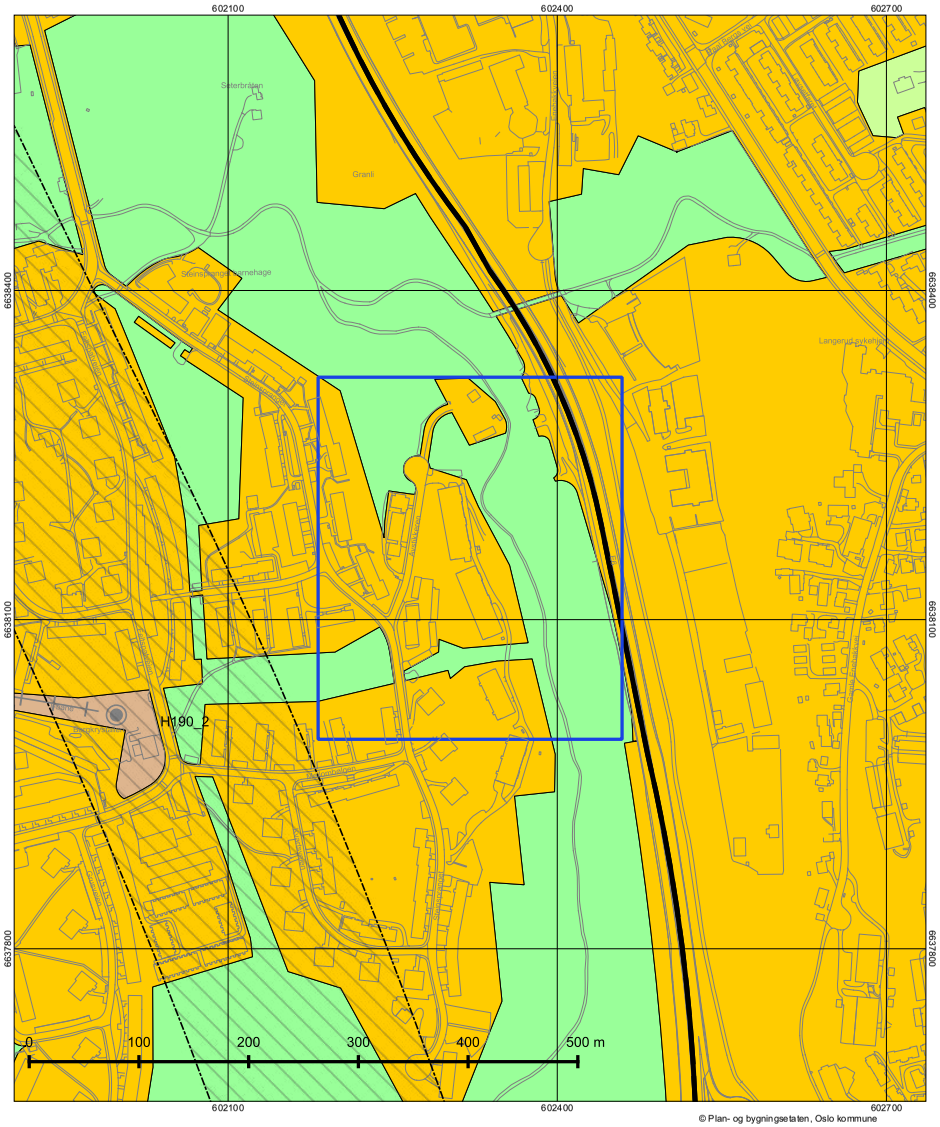
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164057/86541347
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

ambita

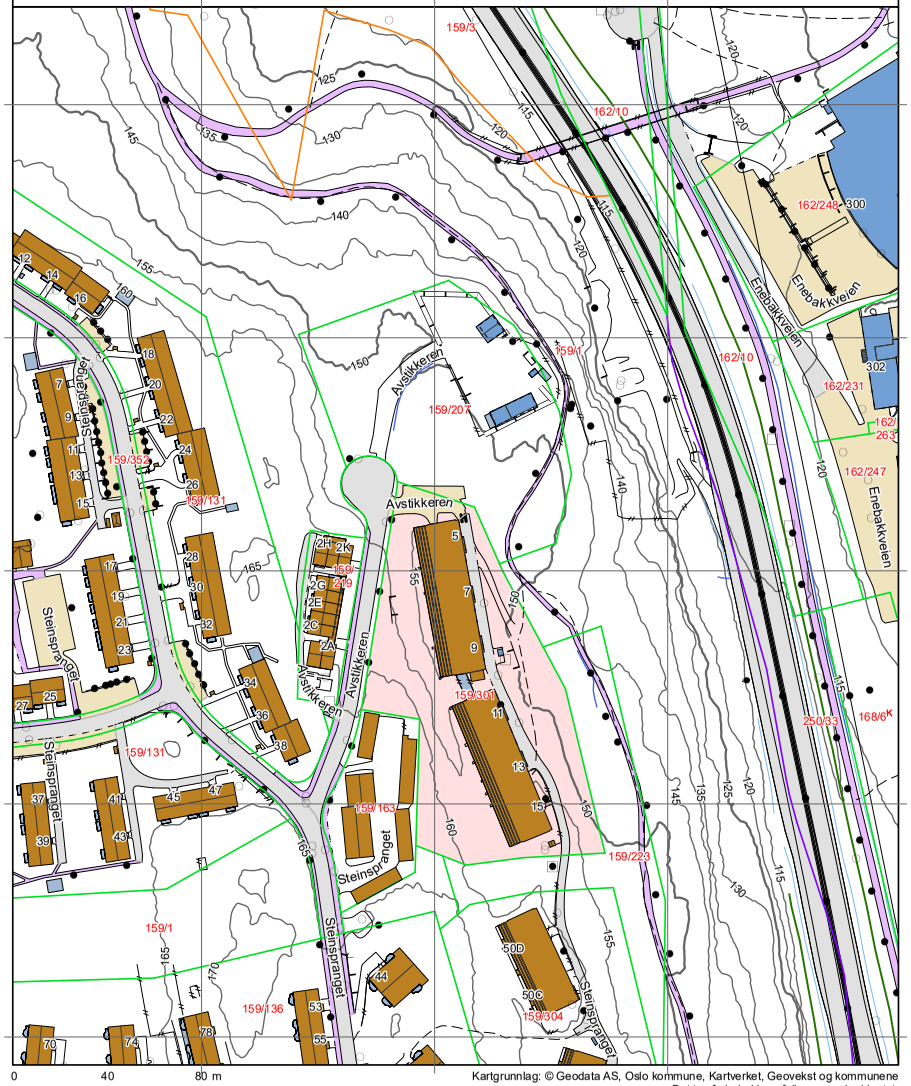
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/159/301/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 12.10.2026



0 40 80 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

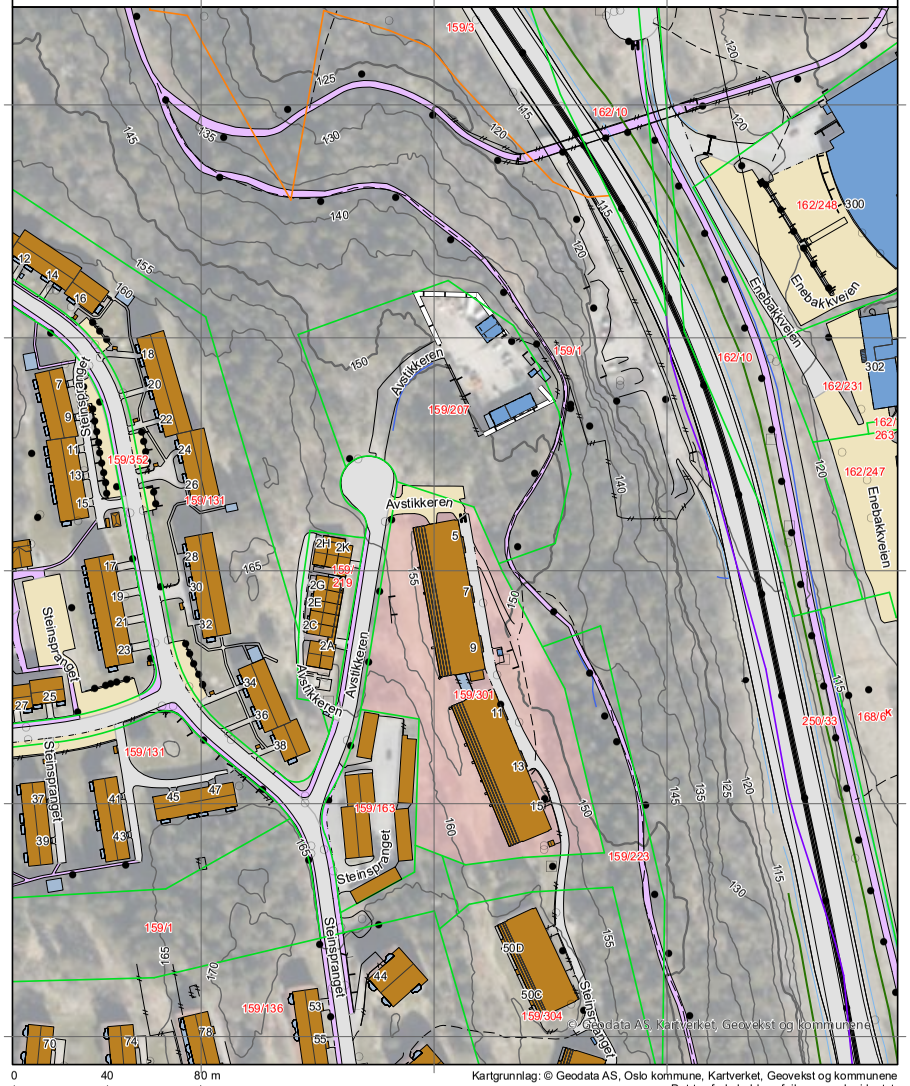
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/159/301/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 12.10.2026



0 40 80 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 159, Bruksnr 301	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	14	Nordstrand
Adresse:				
Veiadresse:	Avstikkeren 5, gatenr 10342 1156 Oslo	**Grunnkrets:**	3409	Bergkrystallen
		Valgkrets:	1405	Lambertseter flerbrukshall
		Kirkesogn:	1020301	Lambertseter
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Avstikkeren 7, gatenr 10342 1156 Oslo			
Veiadresse:	Avstikkeren 9, gatenr 10342 1156 Oslo			
Veiadresse:	Avstikkeren 11, gatenr 10342 1156 Oslo			
Veiadresse:	Avstikkeren 13, gatenr 10342 1156 Oslo			
Veiadresse:	Avstikkeren 15, gatenr 10342 1156 Oslo			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.01.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	10 297,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

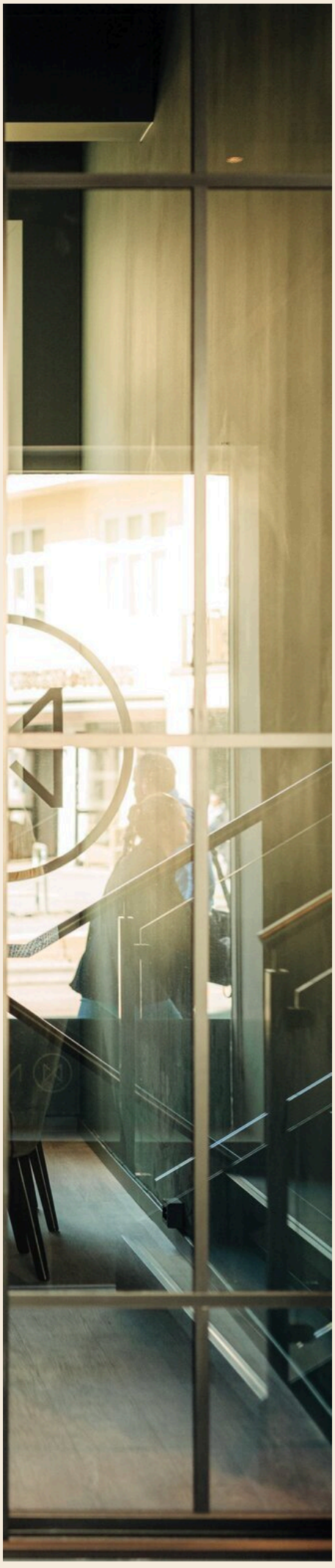
Klage på vedtak i Matrikkelen:

Velkommen til

Nordvik Østensjø

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0152/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Avstikkeren 5 1156 OSLO
Matrikkel: Gnr 159, bnr 301 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tonje Solheim Helseth

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
t.helseth@nordvikbolig.no
413 45 194