NORDVIK

Kantarellen terrasse 14

2 soverom | 77 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kantarellen 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
85	Vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.02.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående lys 3-roms toppleilighet med sjøutsikt | Stor innglasset veranda | Store soverom | Egen garasje | Heis

Prisantydning	**3 690 000,-**
Omkostninger	**10 112,-**
Totalpris	**3 867 075,-**
Fellesgjeld	**166 963,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 086,-**
BRA-i	**77 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

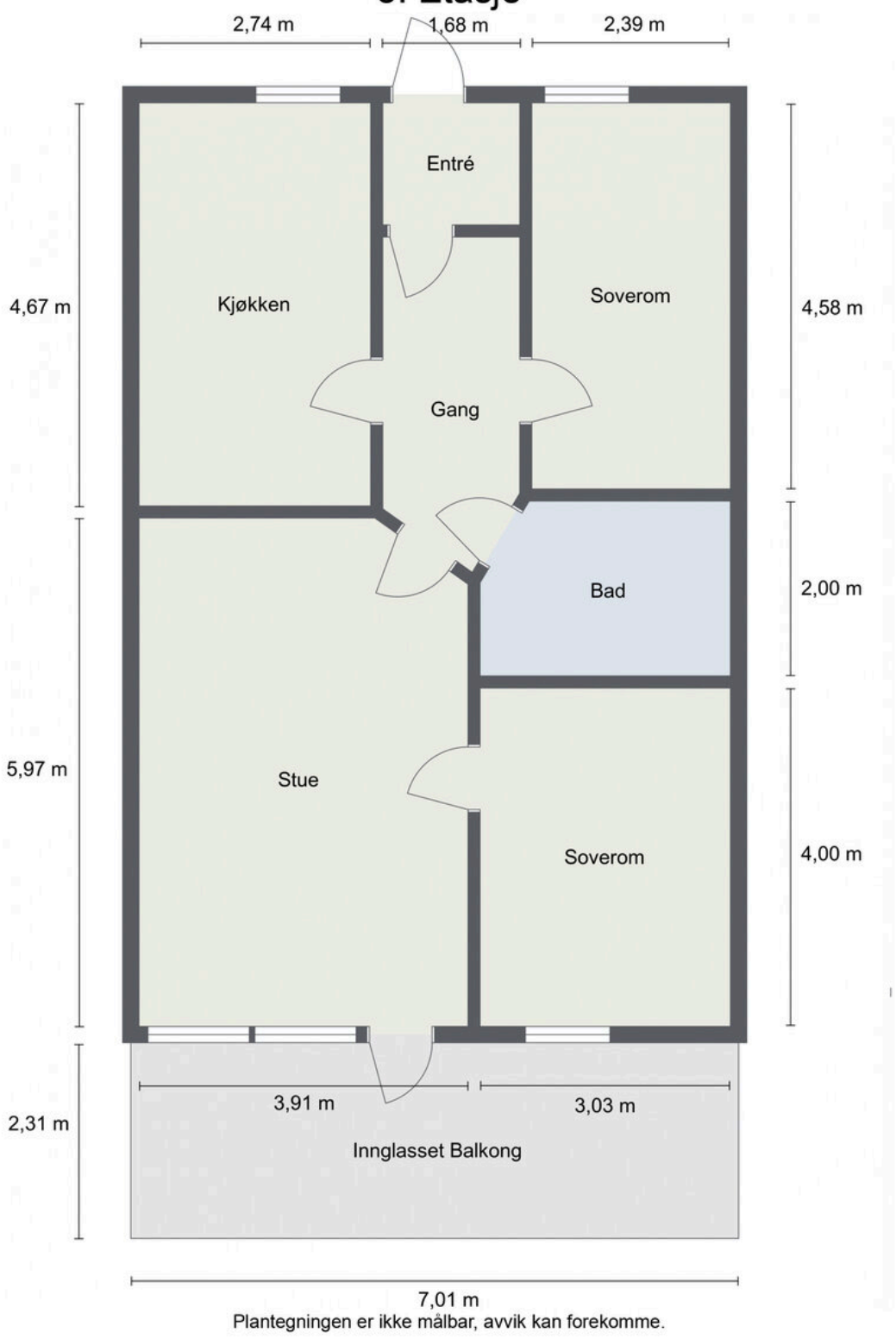
Velkommen til Kantarellen Terrasse 14! Boligen presenteres ved Nordvik Nordstrand.
Boligen ligger i byggets øverste og 3.etasje med heis. Det er en meget god intern beliggenhet med både gode solforhold og sjøutsikt.
Med boligen følger en egen plass i tregarasjene nr 21. Ekstern bod i underetasje.

-Innglasset veranda
-Store soverom med plass til flere senger
-Adskilt kjøkken med spisebord
-Flislagt baderom med badekar og stellebenk
-Kort vei til bussholdeplass Kantarellen
-Boligen sokner til Stenbråten og Lofsrud skole
-Ingen dokumentavgift
-Fjernvarme i felleskostnadene

Kontakt megler for spørsmål om boligen og borettslaget!
Velkommen på visning!

Planløsning

3. Etasje
Total BRA: 99 kvm






























SENTER
SYD
SENTER SYD


Mortensrud

Det følger garasjeplass nr 21 med boligen





Kantarellen borettslag vil gjennomgå renovering med oppussing av fasade og vinduer

Lekeplasser og barnehager ved Kantarellen



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0023/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kantarellen terrasse 14, 1286 OSLO
Gnr 179, bnr 24 i Oslo kommune
Andelsnr 264 i Kantarellen Borettslag, org.nr. 947138081

Selger
Alam Wajed Mohammad

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)
166 963,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 856 963,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 882,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
850,- (Omkostninger kjøper garasje)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
10 112,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 612,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 867 075,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 876 575,- (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
1988-90

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 6 kvm
BRA-b: 16 kvm
Totalt BRA: 99 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, gang, kjøkken, soverom, stue, soverom 2, bad
BRA-b: 16 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 93 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Boder er definert som fellesareal, og styret har mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i
strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Solforhold
Boligen ligger med vestvendt terrasse.

Innhold
Velkommen til Kantarellen Terrasse 14! Boligen presenteres ved Nordvik Nordstrand.
Boligen ligger i byggets øverste og 3.etasje med heis. Det er en meget god intern beliggenhet med både gode solforhold og sjøutsikt.
Med boligen følger en egen plass i tregarasjene nr 21.
Ekstern bod i underetasje.

-Innglasset veranda
-Store soverom med plass til flere senger
-Adskilt kjøkken med spisebord

-Flislagt baderom med badekar og stellebenk
-Kort vei til bussholdeplass Kantarellen
-Boligen sokner til Stenbråten og Lofsrud skole
-Ingen dokumentavgift
-Fjernvarme i felleskostnadene

Kontakt megler for spørsmål om boligen og borettslaget!
Velkommen på visning!

Standard
Byggemåte:
Bærende konstruksjoner av mur/betong.
Etasjeskiller av betong.
Balkong/terrasse i støpt dekke med rekkverk i stål.

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt for alder, uten akutte strakstiltak. Det er likevel flere avvik som bør følges opp,
hovedsakelig knyttet til bad/våtrom, ventilasjon, eldre vinduer og tekniske installasjoner.

Èntre
Inngang fra svalgang. Vindfang. Plass til sko og yttertøy.

Stuen
Stuen har god plass til både spisegruppe og sofaseksjon. Fra stuen er det utgang til vestvendt veranda med nydelig utsikt og gode solforhold. Det er lite innsyn og god avstand til nabobyggene.

Kjøkken med spiseplass
Innredning med glatte profilerte fronter. Takhøy innredning og mye bankeplass. Plass til spisebord. Oppvaskmaskin, komfyr og plass til kjøleskap.

Bad og WC
Badet har fliser på gulv og baderomsplater på veggene. Badekar.
Toalett, servant med underskap. Opplegg for vaskemaskin og trommel.

2 soverom
To romslige soverom med plass til garderobe og skap.

Innbo og løsøre
Vaskemaskin og trommel følger ikke. Kjøleskap følger ikke. Integrerte hvitevarer følger.
Garderobeskap følger med boligen. Skap på terrasse følger med.

Parkering
Det følger en rett til å parkere in garasje nr 21. Manuell døråpner.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- X

Bygningssakkyndig
Bror Werner Werenskiold

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:

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt for alder, uten akutte strakstiltak. Det er likevel flere avvik som bør følges opp,
hovedsakelig knyttet til bad/våtrom, ventilasjon, eldre vinduer og tekniske installasjoner.

Alvorlige avvik (TG3)
Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, og stoppekran mangler/er ikke tilgjengelig på kjøkken.
Økt risiko ved eventuell lekkasje.
Våtrom – sluk/membran: Membran kan ikke dokumenteres eller konstateres visuelt, noe som gir usikkerhet rundt fuktsikringen.
Avvik som kan kreve tiltak (TG2)
Vinduer: Eldre vinduer (ca. 1990) med slitasje, treg åpning/lukking og kondens/fuktskader på ett vindu.
Påregnelig
vedlikehold/utskifting over tid.
Dører: Inngangsdør går på karm – bør justeres.

Etasjeskille/gulv: Noe knirk og nivåforskjeller utover dagens krav.

Bad (2021):
Avvik i fall mot sluk og for liten høydeforskjell ved terskel.
Bom (hulrom) under enkelte fliser.
Mangelfull tilluft/ventilasjon.

Avløpsrør: Eldre rør (ca. 1991), over halvparten av forventet
levetid passert.
Ventilasjon generelt: Mangelfull tilluft til bad; naturlig ventilasjon i boligen.

Kjøkken: Mindre slitasje/skader på fronter og overflater (ingen akutt utbedring).

Elektrisk anlegg: Forenklet kontroll. Anlegget er fra ca. 1991, og det anbefales utvidet el-kontroll av autorisert elektriker.
Ventilasjon på bad: Manglende tilluft kan over tid gi økt

risiko for fukt/mugg – bør utbedres.

Kostnadsnivå
De fleste anbefalte tiltak er anslått til under 20 000 kr (justering av vinduer/dører, bedre tilluft til bad, mindre utbedringer). Borettslaget skal renovere.
Større mulige kostnader knytter seg særlig til:
Bad (fall/membranusikkerhet): ca. 20 000 – 100 000 kr (kan bli høyere ved full utbedring).
Avløpsrør: ca. 20 000 – 100 000 kr (ofte aktuelt i forbindelse med fremtidig badoppgradering).

Vinduer med 2- lags isolerglass, produsert i 1990.
Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel
funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Vinduene frems år med noe elde og slittasje, og flere av vinduene går på mot karm ved åpning og lukking. Det er også avdekket fuktskader på
vindu på soverom. Det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.
Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
· Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Vinduene fremstår med noe elde og slittasje, og flere av vinduene går på mot karm ved åpning og lukking. Det er også avdekket fuktskader på vindu på soverom.
Fuktskadene på vinduet skyldes kondensering innvendig på vinduet.
Konsekvens/tiltak
· Vinduer må justeres.
· Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
Eldre vinduer krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid. Det bør påregnes gradvis utskifting eller oppgradering på sikt for
å oppnå bedre isolasjon, redusere varmetap og sikre god tetthet.
Eventuelle skader, trekk eller kondens bør følges opp og utbedres fortløpende.

Balkongdør i tre med 2 lags glass, fra 1990.
Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av
døren.
Det er ikke avdekket punkterte vindusglass.
Døren fungerer som den skal.
Inngangsdør av treverk, av ukjent alder.
Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av
døren. Døren går på karm ved åpning og lukking.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Inngangsdøren går på karm ved åpning og lukking.
Konsekvens/tiltak
· Dører må justeres.
En justering av inngangsdøren må påregnes.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Det oppleves noe knirk og vibrasjoner i gulvet. Dette er normalt i eldre boliger og må forventes. Utbedring av etasjeskiller er ikke lønnsomt som
et enkelte stående tiltak. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og selv vurdere om utbedring er nødvendig.
Vurdering av avvik:
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente
måleavvik.
Det er registrert avvik ihht dagens krav. Bygningen er oppført etter tidligere krav, så det kan være nivåforskjeller som er større enn det som tillates på nybygg i dag.
Konsekvens/tiltak
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Flislagte vegger og slett himling.
Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket hulrom under 2 fliser. Ellers ingen riss eller sprekker av betydning.
Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.
Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.
Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden
ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

3. ETASJE > BAD
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Hulrom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen
ikke er i kontakt med flislimet og vil normalt ikke medføre en kortere levetid på selve badet.
Konsekvens/tiltak
· Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
· Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.
Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det
overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontroller med laser. Det ble registrert tilfredstillende fall på 24 mm over 80 cm mot sluk.
Det registreres 15 mm høydeforskjell fra sluk til terskel.
Det registreres stedvis motfall på gulv, og nivåforskjeller på fliser.
Falle vurderes som ikke tilfredsstillende.
Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn.
Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt
funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder, men det ble avdekket hulrom under 1 flis. Det ble ikke
registrert riss eller sprekker med behov for tiltak.
Det ble registrert noe mangelfull fuging mellom gulv og vegg stedvis på badet.
Vurdering av avvik:
· Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig toppmembran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
· Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
· Det er påvist avvik i fuger.
Konsekvens/tiltak
· Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det
overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.
Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
· 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 badet.
· Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann
som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
· Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og
potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Membran fra 2021.
Sluk av plast med tilhørende vannlås uten synlig membran under klemring.
Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å
fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel
med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
3. ETASJE > BAD
Vurdering av avvik:
· Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke
dokumentasjon).
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Årstall: 2021 Kilde: Eier
Det er ikke mulig å konstatere at det foreligger membran i konstruksjonen. Manglende dokumentasjon eller synlig bekreftelse på membran innebærer usikkerhet rundt fuktsikringen. Fravær eller
svekket funksjon av membran kan medføre økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner og redusert levetid på overflater og
tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette finnes, eller utføre nærmere undersøkelser for å avklare
forholdet.
Konsekvens/tiltak
· Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt
medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
· Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
· Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger.
Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
Det er ingen tegn som tyder på at membranen ikke er tett, og det er derfor ikke behov for utbedringer per nå.

Boligen er tilkoblet felles avtrekk fra bad.
Avtrekket ble testet ved papir test, og er vurdert som tilfredsstillende,
men spalte for tilluft under dør er ikke tilfredstillende.
3. ETASJE > BAD
Vurdering av avvik:
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Spalte under dør er ikke tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
· Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved
dør e.l.
· Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og
soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av
plast.
oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap, fryseskap, integrert stekeovn og
koketopp med vegghengt ventilator med avtrekk fra fellesanlegg.
Kjøkkenet fremstår i normalt god stand. Men det registreres noe

avskalling av maling og mindre skader på innredning.
Det registreres ikke komfyrvakt over kokeplate, elektronisk waterstopp
funksjon under benk. Det registreres normalt vanntrykk med god
avrenning fra vannkran.
3. ETASJE > KJØKKEN
Vurdering av avvik:
· Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.Det registreres noe avskalling av maling og mindre skader på
innredning. Avviket skylles bruk av innredningen.
Konsekvens/tiltak · Det er ikke behov for utbedringstiltak. Avviket er visuelt.
Det anbefales at kjøper vurderer om fronter må skiftes ut.

Rør i kobber og rustfritt stål og plast, med inspeksjonsluke på soverom.
Stoppekraner til bad er plassert ved inspeksjonsluke i vegg på soverom,
og er fuktionstestet og fungerer etter hensikten. Det er ikke lokalisert
stoppekran for vann på kjøkken.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en
forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg
inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
· Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
Forventet brukstid for vannledninger av kobber er ca 50 år.
Vanntilførsel på kjøkken har ingen avstengnings mulighet.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,
men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med
utskiftning av rør.
· Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av
vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til
betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen
hadde vært lett tilgjengelig.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Avløpsrør av plast, fra 1991.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning
fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en
forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg
inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Forventet brukstid for avløpsrør i plast er ca 50 år.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,
men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
· Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene.
Avtrekk fra felles anlegg fra bad og kjøkken. Tilluft til bad via spalte under dørblad.
Spalte under dørbladet er ikke tilfredstillende.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på
oppføringstidspunktet.
· Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Spalten under dørbladet til badet er mindre enn anbefalt, og bør økes til ca. 15 mm for å sikre tilstrekkelig lufting.
Naturlig ventilasjon er normalt
på eldre bygg og utbedring til mekanisk avtrekk må avklares med styret.
Konsekvens/tiltak
· Ventilasjonsløsningen må utbedres.
Det anbefales at det etableres luftespalte i underkant av dør til bad.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Radiatore.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er
oppbrukt.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e)
fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre
VVS-installasjoner.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innbo og løsøre
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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Radiatorer.

Oppvarming og varmtvann: Fjernvarme. Det betales et eget brenselstillegg på giroene. Det er individuell måling og avregning av
oppvarming. Styret foretar årlige avregninger i samarbeid med ISTA, som beregner forbruk.
Avregning medfører økt kostnad eller mindre kostnad avhengig av forbruk.

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. 4000 kwh. Ca 500kr per mnd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 086,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter IN-lån 4: 65kr, Avdrag felleslån 191kr, Brensel 880, Avdrag IN-lån 3: 381kr, Felleskostnader 4 677rk, Renter felleslån 2: 76kr, Renter felleslån 3: 48kr, Avdrag IN-lån 4: 53kr, Renter IN-lån 3: 157kr, Avdrag felleslån 3: 138kr, Avdrag felleslån 2: 81kr, Renter felleslån 339kr

Kommunale avgifter
Betales gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 071 130,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 284 518,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Betales delvis gjennom felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Kantarellen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kantarellen
Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 947138081
Kantarellen Borettslag består av 267 boliger og ingen næringslokaler.

Styret har brukt mye tid og resurser i 2024 på planlegging og prosjektering av rehabilitering/skifte av fasader, skifte av vinduer og

ytterdører. Det har vært krevende å få
stabil kontaktperson i kommunen, noe som har gjort at denne planleggingen har tatt mye
mer tid enn planlagt. Dagens fasade forvitres pga av kvaliteten på murstein som er brukt
og det er viktig å få skiftet denne. Der fasaden blir skiftet, vil det også bli etterisolert for å
møte krav som vil komme med hensyn til isolering av bygg. Vinduer og dører er jo nå over
30 år gamle og det er mange slitte vinduer i borettslaget. Nye vinduer er jo også mye
bedre isolert, noe som reduserer oppvarmingsbehovet i leilighetene.
Under dette arbeidet er det avdekket at vi ikke har godkjente rømningsveier i bl a
Kantarellen Terrasse 33 -37. Dette vil selvsagt ha 1. prioritet å få utbedret når prosjektet
starter.

For spørsmål ang fasadeprosjekt, kontakt styret.
Renoveringen er vedtatt og vil starte i 2026. Kostnad for prosjektet er estimert til ca. kr 200.000.000,- som vil bli fordelt etter fordelingsnøkkel på 267 boliger.

Årets reultat 2024
8 280 796 overføres til egenkapital.

Styrets e-post: styret@kantarellen.no

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Parallellavklares

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 166 963,-pr. 17.02.2026
Avdrag: Kr 0,-

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider.
Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å
betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det er forventet at fellesgjelden vil gå opp ettersom borettslaget tar opp lån i forbindelse med renovering.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90417159427, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 17.02.2026: 1 972 375
Andel av saldo: 12 036
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2032)

Lånenummer: 90417170056, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 17.02.2026: 6 601 552
Andel av saldo: 38 900
Første termin/første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.03.2033)
IN-ordning: det er anledning til å nedbetale på lånet den 15.mars og 15.september. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Lånenummer: 90417207073, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 17.02.2026: 4 467 530
Andel av saldo: 18 638
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2039)

Lånenummer: 16365677623, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 17.02.2026: 3 875 193
Andel av saldo: 15 726
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2042)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest
to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 15160490184, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 82
Saldo per 17.02.2026: 23 000 000
Andel av saldo: 81 664
Første termin: 30.09.2025Neste avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.06.2046)

Refinansiering/fasadeprosjekt
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2026

utgjøre ca kr 191,00 per måned for denne boligen

Borettslagets felleslån med nr. 9041.71.70056 i Handelsbanken, nr. 114427057 i Husbanken og nr 1636.56.77623 i DNB Bank ASA er
omfattet av en IN - ordning. Resterende lån er ikke IN, og kan derfor ikke betales ned ekstra på.

Fellesformue
Kr 14 961,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Vedtekter og husordensregler
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Dyrehold
Må godkjennes av borettslaget

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 20508038

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 20 869 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Inn fra Mortensrudveien. Busstopp Kantarellen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger ved Kantarellen Terrasse. Boligen ligger i 3.etasje på toppen med trapp adkomst og heis adkomst.
Boligen ligger skjermet til uten gjennomgangstrafikk omgitt av grønne skogholt og turstier.
Området fremstår som meget barnevennlig med kort vei til barne-/ungdoms- hvor det også er idrettsbaner og sportshaller.
Tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheter.
Bydelen byr også på et godt aktivitetstilbud med flere aktivitets-, kultur- og fritidsklubber.
Kort vei til offentlige kommunikasjoner og Mortensrud senter og Mortensrud Torg med et godt utvalg av forretninger og serveringssteder

Bebyggelse
Hovedsaklig blokkbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Det er busstopp rett ved Kantarellen. T-Bane fra Mortensrud. T-banen: Linje 3 Stortinget (til Kolsås fra November 2025) går til Jernbanetorget på ca. 25 minutter. Fra Mortensrud Stasjon finnes det flere bussruter. For mer informasjon, se ruter.no.

Skoler og barnehager
Boligen sokner til Stenbråten og Lofsrud skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Endringer har ikke vært søknadspliktige. Blendet av dør mellom bad og soverom. Blendet av dør mellom kjøkken og stue.

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
Eiendommen er regulert til Boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Reguleringsplan med reg.best. for 179/2 m.fl.,Rudene vest, Klemetsrud,Søndre Nordstrand,som
reguleres til byggeområde for boliger, off.bygninger og forr/kontor, off.trafikkområde, friomområde og spesialområde. m.m.

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:

301/179/24:
11.08.1987 - Dokumentnr: 51452 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

09.03.1989 - Dokumentnr: 15134 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:32

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

09.03.1989 - Dokumentnr: 15134 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 179 bnr 26

14.01.1998 - Dokumentnr: 2019 - Bruksrett
Rettighetshaver: Oslo kommune
Bruksrett til areal ca. 100 m2

16.07.1987 - Dokumentnr: 46699 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:179 Bnr:2

09.03.1989 - Dokumentnr: 15136 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:179 Bnr:26

09.03.1989 - Dokumentnr: 15137 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:179 Bnr:27

09.03.1989 - Dokumentnr: 15138 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:179 Bnr:28

09.03.1989 - Dokumentnr: 15139 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:179 Bnr:29

09.03.1989 - Dokumentnr: 15140 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:179 Bnr:30

09.03.1989 - Dokumentnr: 15142 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:179 Bnr:32

09.03.1989 - Dokumentnr: 15143 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:179 Bnr:33

30.06.1992 - Dokumentnr: 32216 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:179 Bnr:26

09.03.1989 - Dokumentnr: 15134 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:33
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

07.04.2009 - Dokumentnr: 251735 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:104 Snr:1 -24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:148 Snr:1 - 41

Bestemmelse om lekeareal
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 300,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 126 562,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. februar 2026

Megler
Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Megler 2
Aksel Bredesen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46889847

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

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).

Kantarellen terrasse 14

Nabolaget Mortensrudhøyden/Kantarellen - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Mortensrud skole (1-7 kl.) 364 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 485 elever, 23 klasser	17 min 1.3 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	27 min 2 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	5 min 2.9 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	9 min 6.2 km

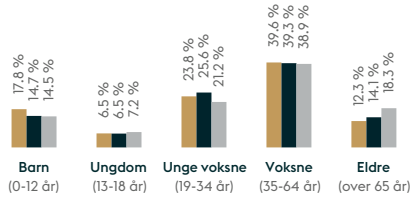
Offentlig transport

Kantarellen terrasse Linje 73, 73X	4 min 0.3 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	16 min 1.4 km
Mortensrud Linje 2, 3	16 min 1.3 km
Ljabru Linje 13, 19	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.4 km

Barnehager

Kantarellen barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Eventyrlia Fus barnehage (1-5 ... 71 barn	9 min 0.6 km
Ljabru Gård Steinerbarnehage (... 66 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mortensrudhøyden/Kantarel...	2 305	968
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Kantarellen Terasse	2 min
Klemetsrudhallen	16 min
Fresh Fitness Hauketo	15 min
Sport og Mosjon	16 min

«Flott for barnefamilier.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100



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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Kantarellen Terrasse 14

Postnummer: 1286 Sted: OSLO

Gr.nr.: 179 B.nr.: 24 Seksjonsnr.:

Andelsnr. 264 Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1988-1990

Selger og kjennskap

Navn på selger: ALAM WAHED MOHAMMAD

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e): ALAM SHAHID MOHAMMAD

Meglerfirma: NORDVIK NORDSTRAND

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 2013

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☒ Ja ☐ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☒ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: FREMTIND **Polisenummer:** 20508038

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☒ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☒ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr: 44-0023-26

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: 26.02.26

Blokkbokstaver:

Signatur/dato: M. Safla

Blokkbokstaver: ALAM SHAHID MOHAMMAD

Utført arbeid

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

2021 Lagt fliser over baderomsplater, membran
malt himling. Installert servant, speil

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

Kun membran, sluk ongina lt

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Taket i regi av borettslaget.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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 ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Fuger kan være riss

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Borettslaget skal renovere

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

En radiator stue skal kontrolleres av bvl

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Kjøleskap følger ikke
Vask og kommel følger ikke

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Renovering borettslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Borettslaget renoverer. Øke fellesgjeld

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: 26.02.2026

Signatur	Signatur
M. Shahid	
ALAM SHAHID MOHAMMAD	
Blokkbokstaver etter fullmakt	Blokkbokstaver

Kantarellen terrasse 14, 1286 OSLO

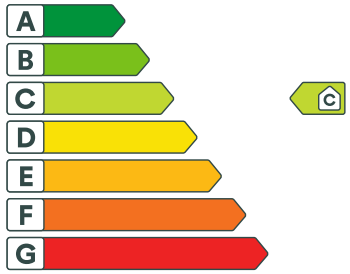
Detaljering

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

enova

Energiattest

Adresse **Kantarellen terrasse 14, 1286 OSLO**	
Dato for energimerking **25.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263497**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81135568**
Gårdsnummer **179**	Bruksnummer **24**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **104,28 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **104,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 030 kWh**

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Kantarellen terrasse 14, 1286 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.725,-
	Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.408,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 8.255,- Kr. 8.255,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 350,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1569,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Boligopplysninger:

Kantarellen Borettslag
Kantarellen terrasse 14
1286 OSLO

Vår ref.: 992/264
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Mohammad Wajed Alam

Fødselsdato eier: 01.04.1985

Organisasjonsnr: 947 138 081
Andelsnr: 264

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 086**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån 4	65
	Avdrag felleslån	191
	Brensel	880
	Avdrag IN-lån 3	381
	Felleskostnader	4 677
	Renter felleslån 2	76
	Renter felleslån 3	48
	Avdrag IN-lån 4	53
	Renter IN-lån 3	157
	Avdrag felleslån 3	138
	Avdrag felleslån 2	81
	Renter felleslån	339

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	166 963	Gjeld siste årsoppg.:	167 336
Klient ajourf. lån:	43 930 944,47	Klient gj. s. årsoppg.:	39 979 846

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90417159427, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 17.02.2026: 1 972 375
Andel av saldo: 12 036
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2032)

Lånenummer: 90417170056, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 17.02.2026: 6 601 552
Andel av saldo: 38 900
Første termin/første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.03.2033)
IN-ordning: det er anledning til å nedbetale på lånet den 15.mars og 15.september. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Lånenummer: 90417207073, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 5% pa.

Boligopplysninger:

Kantarellen Borettslag
Kantarellen terrasse 14
1286 OSLO

Vår ref.: 992/264
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Mohammad Wajed Alam

Fødselsdato eier: 01.04.1985

Organisasjonsnr: 947 138 081

3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 17.02.2026: 4 467 530
Andel av saldo: 18 638
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2039)

Lånenummer: 16365677623, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 17.02.2026: 3 875 193
Andel av saldo: 15 726
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2042)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 15160490184, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 82
Saldo per 17.02.2026: 23 000 000
Andel av saldo: 81 664
Første termin: 30.09.2025Neste avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.06.2046)
Refinansiering/fasadeprosjekt
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2026 utgjøre ca kr 191,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Anita Wang
Adresse: Kantarellen Terrasse 29
Postnr/-sted: 1286 OSLO
Telefon: Mob.: 99156561
E-post: styret@kantarellen.no
Webside: www.kantarellen.borettslag.net

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	167 336	Andre inntekter:	749
Annen formue:	14 961	Utgifter:	9 855		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	447 475
Andelsnr:	264	Partialobligasjonsnr:	264

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1988
Gårds/bruksnr: 179/24
Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	36680

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	20508038

Boligopplysninger:

Kantarellen Borettslag	**Vår ref.:** 992/264	**Fødselsdato eier:**	01.04.1985
Kantarellen terrasse 14	**Type:** Borettslag tilknyttet		
1286 OSLO	**Eiere:** Mohammad Wajed Alam		

Organisasjonsnr: 947 138 081

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	24.02.1992	SSBnr:	H0304
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Oppvarming og varmtvann: Fjernvarme. Det betales et eget brenselstillegg på giroene. Det er individuell måling og avregning av oppvarming. Styret foretar årlige avregninger i samarbeid med ISTA, som beregner forbruk. Det foretas ikke egen avregning ved flytting.

Styret bruker felles e-post: styret@kantarellen.no

Borettslagets felleslån med nr. 9041.71.70056 i Handelsbanken, nr. 114427057 i Husbanken og nr 1636.56.77623 i DNB Bank ASA er omfattet av en IN - ordning. Resterende lån er ikke IN, og kan derfor ikke betales ned ekstra på.

Styrekontoret i G2 er åpent mandager kl. 19.00-20.00. Styrekontoret er stengt den siste mandagen i måneden og i skolens ferier. Styret har vakttelefon 948 20 406.

Borettslaget har ikke noe tlf nr styret kan nåes på. Styret ønsker å bli kontaktet på mail: kantarellen@borettslag.net. Henvendelser som haster pga skader etc kan man kontakte vaktmester på mob: 934 33 361

Det er 36 tregarasjer i borettslaget. Garasje nr. 13 eies av borettslaget. I tillegg har borettslaget en del bilplasser til utleie. Kontakt styret for mer informasjon.

Brannvarsler, brannteppe og pulverapparat skal følge leiligheten

For spøsrmål ang fasadeprosjekt, kontakt styret. Kostnad for prosjektet er estimert til ca kr 200.000.000,-

Tregarasje nr. 21 følger bolig.

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

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

Det må IKKE ristes tepper, filleryer osv - kastes sneiper, søppel, matavfall, tømmes vannbøtter etc fra balkonger og svalganger.

Ved vedlikehold av egen leilighet skal IKKE saging, boring, snekring osv foregå på svalganger og i oppganger.

På grunn av brannsikkerhet er det ikke tillatt å røyke i trappenedganger, oppganger, kjeller, korridorer, heiser og garasjeanlegg.

Det må IKKE legges ut mat til fugler eller andre dyr på fellesområder fordi dette tiltrekker rotter og mus.

Det er ikke tillatt å spyle balkonggulv. All rengjøring skal skje ved bruk av fuktig skureklut.

Av miljøhensyn er det kun tillatt med elektrisk- og gassgrill på balkong. Engangsgrill skal ikke brukes på fellesområder. Andelseiere må ta hensyn til os fra grill og passiv røyking ved grilling og røyking på balkong.

Fotball, håndball, basketballspill og lignende skal kun foregå på ballbanen eller i egne hager. Ballspill skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel så som mengder med tomflasker, søppelsekker, husholdningsavfall, papirstabler og annet skrot på balkonger og i hager.

Andelseier er ansvarlig for å holde sitt hageareal i orden slik at gress og ugress ikke får vokse vilt.

Andelseier har anledning til å sette opp gjerde og/eller platning på for- eller bakside av leiligheter på bakkenivå. Det skal søkes styret om dette. Styret bestemmer utforming for å sikre at arbeidet utføres likt for alle andeler på en rekke. Vinkel på gjerde skal være 45 grader. Høyde 50 cm, 100 cm eller 150 cm. Andelseier plikter å påse at nødvendig vedlikehold blir utført. Ved manglende vedlikehold av gjerdet kan styret kreve dette fjernet for andelseiers regning.

Det er ikke tillatt å plante busker og trær som vokser høyere enn 3 meter eller som er til sjenanse for andre eller til skade for grunnmur. Det er heller ikke tillatt å ha beplantning, bl.a. eføy eller villvin, som vokser opp langs yttervegger da det kan føre til fukt- og frostskadede teglsteiner.

RENHOLD
Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

VASKERI
Vaskeriet brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Vaskeriene skal være selvfinansierende.

Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på andre tidspunkter enn de man har angitt med låser påført leilighetsnummer.

HUSORDENSREGLER
for
KANTARELLEN BORETTSLAG

Sist endret på generalforsamling 31.05.2017.

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN
Bråk og støy fra leilighetene og uteområder må unngås. Det skal i alminnelighet være ro fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søndager og helligdager.

HUSDYRHOLD
Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse. Det er båndtvang for hund. Det er tillatt med innekatter. Kattene må luftes i bånd.

HUSHOLDNINGSAVFALL / SØPPELHÅNDTERING
Kun matavfall og annet restavfall fra husholdning i tette plastposer som er knyttet igjen skal kastes i søppelkassene. Søppelposene må IKKE settes utenfor eller på gulvet i søppelboden da dette tiltrekker rotter, mus og fugler.

Mindre barn bør ikke sendes ut med søppelposer.

Søppelposer skal IKKE settes utenfor egen dør i oppganger, korridorer og svalganger.

Større gjenstander som tv, datautstyr, lamper, møbler, tepper, hvitevarer, spesialavfall som maling og annet som ikke er husholdningsavfall / matavfall må IKKE settes utenfor eller i søppelboder eller ved papirkonteinere. Beboer må selv levere dette til godkjent avfallsdeponi - for eksempel Grønmo. Beboere som likevel setter fra seg større gjenstander utenfor eller i søppelboder vil kunne bli belastet med kostnaden borettslaget har for bortkjøring.

Forsøpling av fellesarealer er ikke tillatt og vil medføre påbud om å rydde opp. Overtredelse vil medføre skriftlig varsel.

FELLESAREALER / SVALGANGER / BALKONGER / HAGER
Unødig opphold og lek i oppganger, korridorer, heiser og garasjeanlegg må unngås.

Barn bør IKKE ta heis alene fordi heiser kan stoppe mellom etasjene hvis fotoceller brytes og de kommer ikke ut uten assistanse fra vekterselskap.

Sykler, rullebrett, leker og annet skal settes i sykkelbod eller tas med inn i egen leilighet. Unntak gjøres for barnevogn og rullestol som kan settes under trapp. Styret kan fjerne sykler, rullebrett, leker og annet som står i trappenedganger, oppganger og korridorer etter at varsel om fjerning er gitt og dette ikke er fulgt.

MARKISER ETC.
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

MOTORKJØRETØYER
Sykler, motorsykler, biler og andre kjøretøyer som parkeres i garasjeanlegget eller på parkeringsplass ute skal plasseres på steder som anvist av styret og innenfor oppmålt plass.

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

GARASJEPLASS/PARKERINGSPLASSER
På grunn av brannfare og tilgjengelighet skal det kun oppbevares sykler, motorsykler, biler og andre kjøretøyer garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å bruke leiet p-plass i garasjeanlegg eller p-plass som leies av borettslaget til opplagsplass for avskiltede biler, tilhengere og lignende over lengre tid.

Biler uten registreringsnummer som hensettes i garasjeanlegget eller på leid p-plass ute, kan etter at beboer som disponerer p-plassen er varslet 3 ganger, taues bort for beboers regning. Ved spesielle tilfeller må eier av bil søke styret om dispensasjon.

Som utgangspunkt kan hver andel disponere en parkerings/garasjeplass. Ved ellers ledige plasser kan det inngås flere leieforhold for samme andel. Den som disponerer mer enn en plass må frigi disse dersom andel uten plass til disposisjon søker om leie av plass. Parkerings-/garasjeplass skal frigis med 3 måneders varsel.

Leietager kan ikke inngå private fremleieavtaler av garasje/parkeringsplass.

Det er kun tillatt å bruke motorvarmer med tidsur, maks 3 timer i døgnet.

Det er ikke tillatt å lade elektriske biler i garasjeanlegget i vanlige stikkontakter på grunn av brannfare og belastningen på det elektriske nettet. Det skal benyttes egne ladepunkter til dette. Disse installeres av styret på bestilling, og kostnadene dekkes av andelseier. Der hvor man finner at elektriske biler lades i vanlige stikkontakter vil disse bli koblet fra.

Det skal monteres ladere med separate målere, slik at alle blir fakturert den strøm som bruker. Dette faktureres over husleia.

PARABOL
Det er ikke tillatt å feste parabolantenner synlig for andre beboere eller på bygningsmassen. Paraboler kan kun henges opp innenfor hver veranda.

KJØKKENHETTER
Det er ikke tillatt å montere kjøkkenhetter med egen motor, kullfilter eller koble kjøkkenhette fra motor på tak som styrer avtrekk fra kjøkken og bad. Ved skifte av kjøkkenhette må andelseier påse at denne også regulerer avtrekk fra bad.

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

Andelseiere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og andre som er gitt adgang til leiligheten og eiendommen for øvrig.

Ved overtredelse av husordensregler kan styret sende skriftlig varsel, etter 3 varsler angående samme sak kan styret sende anmodning om tvangssalg av leilighet.

BRUK AV GRENDEHUS
Grendehus G3 er til utleie for borettslagets andelseiere og beboere i de perioder, etter de retningslinjer og for den pris styret fastsetter. Ved bruk av G3 gjelder borettslagets øvrige regler hva gjelder avfall, uteområder, rotid o.a. Ved brudd på regler, hærverk og uakseptabel oppførsel fra leietaker eller andre som benytter lokalet, kan leietaker nektes videre utleie i en periode fastsatt av styret.

FJERNVARMEMÅLERE
Av hensyn til fjernvarmeregnskap skal ikke fjernvarmemålere på radiatorer og tappevann fjernes eller åpnes. Radiatorer skal heller ikke fjernes uten at styret er informert om det.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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



Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

INNKALLING 2025

Kantarellen Borettslag

Tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00
Auditoriet på Lofsrud Skole

usbl

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 400.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anita Wang (2024-2026)
Styremedlem, Nick Edward (2023-2025)
Styremedlem, Frøya Merethe Kolloen (2023-2025)
Styremedlem, Trine Oftenes (2024-2026)
Styremedlem, Vako Varankian (2024-2026)
Varamedlem, Valeria Gale (2024-2025)
Varamedlem, Torill Jønsberg (2024-2025)
Prosjektleder, Sondre Kareliussen

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Kantarellen Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Auditoriet på Lofsrud Skole

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Resultatregnskap 2024 Kantarellen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	24 267 551	23 567 932	24 216 696	25 111 080
Sum leieinntekt		**24 267 551**	**23 567 932**	**24 216 696**	**25 111 080**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	127 188	70 000	0	0
Diverse inntekt	3	278 929	205 636	136 500	101 000
Sum annen inntekt		**406 117**	**275 636**	**136 500**	**101 000**
Sum inntekt		**24 673 668**	**23 843 568**	**24 353 196**	**25 212 080**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	964 986	838 069	979 395	1 046 000
Styrehonorar	4	388 000	370 000	388 000	399 640
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	297 928	220 645	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		375 160	419 905	450 000	425 000
Kostnad eiendom/lokale	6	1 193 977	749 028	928 500	1 008 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 411 078	2 952 498	3 446 000	3 850 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	11 513	5 955	15 000	13 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	141 364	81 439	74 000	94 000
Reparasjon og vedlikehold	9	7 668 706	5 333 122	3 085 000	4 565 000
Revisjonshonorar		16 979	16 216	17 400	18 000
Forretningsførerhonorar		352 481	334 422	353 000	367 000
Andre honorar	10	215 005	474 314	670 000	250 000
Kontorkostnad		30 795	55 539	44 500	18 500
TV/bredbånd		50 463	50 063	53 000	53 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		20 993	20 832	20 000	20 000
Kontingent og gaver		113 475	106 800	144 000	119 100
Forsikring		1 538 705	1 442 041	1 425 100	1 727 000
Eiendomsskatt		0	9 476	0	0
Andre kostnader	11	17 733	42 781	12 500	19 500
Sum kostnad		**16 809 340**	**13 523 144**	**12 105 395**	**13 992 740**
Driftsresultat før IN		**7 864 327**	**10 320 424**	**12 247 801**	**11 219 340**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		2 732 389	2 375 999	0	0
Driftsresultat etter IN		**10 596 716**	**12 696 423**	**12 247 801**	**11 219 340**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		308 376	231 054	0	0
Rentekostnad		2 624 296	2 412 024	2 456 577	2 295 611
Netto finansposter		**2 315 920**	**2 180 970**	**2 456 577**	**2 295 611**
Årsresultat		**8 280 796**	**10 515 453**	**9 791 224**	**8 923 729**
Overført til/fra annen egenkapital		8 280 796	10 515 453	0	0
SUM OVERFØRINGER		**8 280 796**	**10 515 453**	**0**	**0**

Årsregnskap 2024 Kantarellen Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**6 847 949**	**6 593 101**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	8 280 796	10 515 453
Tilbakeføring av avskrivning	297 928	220 645
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-744 480
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-7 795 325	-9 211 459
Endringer i andre langsiktige poster	-2 089 505	-525 312
B. Årets endring disponible midler	**-1 306 107**	**254 847**
C. Disponible midler	**5 541 842**	**6 847 949**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	10 308 488	11 074 464
Kortsiktig gjeld	-4 766 646	-4 226 516
C. Disponible midler	**5 541 842**	**6 847 949**

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

Balanse 2024 Kantarellen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	18 558 379	18 558 379
Bygninger	5	257 349 526	257 349 526
Andre driftsmidler	5	16 668 333	16 966 261
Sum anleggsmidler		**292 576 238**	**292 874 166**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		440 775	229 155
Kundefordringer		29 774	80 974
Kostnader til avregning		2 637 936	3 007 076
Andre kortsiktige fordringer		26 735	58 276
Forskuddsbetalte kostnader		371 144	382 058
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 802 126	7 316 925
Sum omløpsmidler		**10 308 488**	**11 074 464**
SUM EIENDELER		**302 884 726**	**303 948 630**

Balanse 2024 Kantarellen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		26 700	26 700
Sum innskutt egenkapital		**26 700**	**26 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		127 205 977	118 925 181
Sum opptjent egenkapital		**127 205 977**	**118 925 181**
Sum egenkapital	**12**	**127 232 677**	**118 951 881**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	43 679 297	51 474 622
Borettsinnskudd		120 989 875	120 989 875
IN nedbetalt fellesgjeld	13	6 216 231	8 305 736
Sum langsiktig gjeld		**170 885 403**	**180 770 233**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		58 612	27 481
Leverandørgjeld		956 214	368 484
Skyldig off. myndigheter		58 721	46 459
Påløpne renter		12 020	15 853
A konto til avregning		2 884 288	2 877 797
Annen kortsiktig gjeld		796 791	890 442
Sum kortsiktig gjeld		**4 766 646**	**4 226 516**
Sum gjeld		**175 652 049**	**184 996 749**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**302 884 726**	**303 948 630**
Pantstillelser	14	170 885 403	180 770 233

Sted:_____ Dato:_____

Anita Wang
Styreleder

Trine Oftenes
Nestleder

Nick Edward
Styremedlem

Frøya Merethe Kolloen
Styremedlem

Vako Varankian
Styremedlem

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	14 335 368	13 653 648
3606 Leieinntekter G3	27 331	6 500
3609 Leie parkering	100 800	106 200
3618 Strøm el-billading	48 435	30 662
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 574 656	2 401 480
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	7 180 961	7 369 442
Sum	**24 267 551**	**23 567 932**

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt tilskudd fra Enova på kr 127 188 som støtte til energikartlegging i forbindelse med fasadeprosjektet.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Salg av nøkler, parkerings- og garasjekort	670	1 310
3990 Andre driftsinntekter	172 875	71 736
3991 Bompenger	105 384	132 590
Sum	**278 929**	**205 636**

Konto 3990 gjelder i hovedsak utbetalinger av skadesaker fra 2023.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	559 287	531 643
5120 Timelønn fra lønnssystemet	78 025	83 340
5150 Påløpne feriepenger	76 477	73 798
5360 Honorarer fra lønnssystemet	84 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	156 413	138 883
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	10 783	10 406
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	388 000	370 000
Sum	**1 352 986**	**1 208 069**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1

Noter årsregnskap 2024 Kantarellen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Varmeregnskapet avregnes den 31.12 årlig av Ista Norge og faktureres beboerne påfølgende år.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendomme	Balkonger	Kompakt traktor	Bordtennisbord	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 558 379	257 349 526	15 763 304	226 000	63 725	841 082
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	226 000	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 558 379	257 349 526	15 763 304	0	63 725	841 082
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	226 000	63 725	841 082
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 558 379	257 349 526	15 763 304	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	120 155
Anskaffelsesår :	1988	1988	2007	2007	2008	2017
Antatt levetid i år :				10	5	7

	Overvåkningska	Snøfreser	Gressklipper	Infrastruktur trøgarasjer	Ladeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	190 489	38 900	38 999	256 251	930 600
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	190 489	38 900	38 999	256 251	930 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	64 554	20 422	20 474	123 855	134 785
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	186 120
Bokført verdi pr.31.12:	125 935	18 478	18 525	132 396	609 695
Årets avskrivninger :	12 699	3 890	3 900	51 250	106 034
Anskaffelsesår :	2019	2019	2019	2022	2023
Antatt levetid i år :	15	10	10	5	7

Borettslaget består av 267 andeler og eiendommene er forsikret i Fremtind med polisenr. 20508038.

Borettslaget eier tomten og tomteareal er 36 680 kvm. Gårds- og bruksnummer er 179/24 i Oslo kommune.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6315 Kostnader G3	39 967	5 600
6341 Brannalarm	245 111	121 629
6360 Annet renhold	17 625	83 438
6361 Fast renhold	249 885	251 680
6362 Skadedyrutryddelse	212 550	33 451
6364 Matteleie	32 880	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	351 565	213 679
6392 Containerleie/avfallshåndtering	36 835	35 597
6393 Blomster, jord, grøntavtale	7 560	3 954
Sum	**1 193 977**	**749 028**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/Nayax	11 513	5 955
Sum	**11 513**	**5 955**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	30 280	19 312
6525 IT utstyr	0	4 990
6540 Inventar	34 149	0
6541 Kontormaskiner	13 994	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 589	22 509
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	6 658
6552 Driftsmateriell	27 619	24 208
6570 Arbeidstøy	21 001	3 762
6582 Programvarekostnad	11 733	0
Sum	**141 364**	**81 439**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 007 981	1 935 683
6602 Vedlikehold VVS	559 513	337 974
6603 Vedlikehold elektro	67 389	273 482
6605 Vedlikehold garasjer/parkering	435 778	214 491
6611 Vedlikehold heiser	510 937	820 040
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/lekeplasser	746 137	488 331
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	268 363	160 704
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	53 169	83 573
6630 Egenandel forsikring	255 000	55 000
6641 Malerarbeider	0	787
6643 Glassarbeid/Vindu	0	586 930
6644 Fasade/balkonger/terrasser	3 225 081	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	68 035
6648 Vedlikehold dører, porter og låser	334 924	88 899
6663 Vedlikehold ventilasjon/radiator	204 433	219 194
Sum	**7 668 706**	**5 333 122**

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	80 464	85 014
6720 Juridisk honorar	5 875	35 531
6730 Teknisk honorar	56 209	78 231
6750 Vakthold	72 456	275 538
Sum	**215 005**	**474 314**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	26 700	0	26 700
Sum innskutt egenkapital	**26 700**	**0**	**26 700**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	118 925 181	8 280 796	127 205 977
Sum opptjent egenkapital	**118 925 181**	**8 280 796**	**127 205 977**
Sum egenkapital	**118 951 881**	**8 280 796**	**127 232 677**

Noter årsregnskap 2024 Kantarellen Borettslag

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 160	3 716
7770 Betalingskostnader	2 451	2 606
7771 Andre gebyrer	277	337
7773 Omkostninger innkreving	9 004	9 882
7790 Andre kostnader	1 400	24 097
7792 Øredifferanse	0	6
7795 Differanse felleskostnader/avregninger	1 441	2 138
Sum	**17 733**	**42 781**

Langsiktig gjeld

	13	23 639	307 307
	3	23 191	69 573
	1	22 949	22 949
	2	22 456	44 912
	1	20 983	20 983
	1	20 323	20 323
	2	20 090	40 180
	34	19 598	666 332
	1	18 048	18 048
	1	17 701	17 701
	1	16 343	16 343
	1	10 559	10 559
	1	7 936	7 936
	1	7 088	7 088
	1	5 672	5 672
	1	4 152	4 152
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136348246	10	109 906	1 099 060
	10	106 573	1 065 730
	2	101 409	202 818
	8	97 051	776 408
	3	94 195	282 585
	23	90 166	2 073 818
	2	85 918	171 836
	3	85 771	257 313
	23	81 450	1 873 350
	42	79 435	3 336 270
	2	77 971	155 942
	10	73 429	734 290
	52	71 012	3 692 624
	2	66 288	132 576
	9	59 622	536 598
	60	55 960	3 357 600
	4	52 115	208 460
	1	23 695	23 695
	1	19 007	19 007
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365677623	10	25 242	252 420
	8	24 477	195 816
	1	23 291	23 291
	6	22 290	133 740
	3	21 634	64 902
	21	20 708	434 868
	2	19 733	39 466
	3	19 699	59 097
	23	18 707	430 261
	37	18 244	675 028
	2	17 907	35 814
	9	16 864	151 776
	48	16 309	782 832
	2	15 224	30 448

Noter årsregnskap 2024 Kantarellen Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Balkongutbedring montering av glasstak 2	balkongutbedring montering av glasstak 1	Refinansiering av oppføringslån	rehabilitering av glasstak	Rehabilitering av tak	Rehabilitering fasade og heiser
Lånenummer:	**90417170056**	**90417159427**	**114427057**	**90417207073**	**12136348246**	**16365677623**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2008	2008	2005	2014	2018	2022
Rentesats:	5.74 %	5.74 %	4.659 %	5.74 %	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2033	30.03.2032	01.11.2025	30.06.2039	30.03.2048	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	28 700 000	8 000 000	134 315 606	7 000 000	22 000 000	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	8 621 257	2 470 209	11 103 350	4 884 868	20 000 000	4 394 938
Avdrag i perioden:	966 337	241 349	6 123 319	201 898	0	262 422
Lånesaldo 31.12:	**7 654 920**	**2 228 860**	**4 980 031**	**4 682 970**	**20 000 000**	**4 132 516**
Saldo 5 år frem i tid:	3 451 846	792 534	0	3 481 439	18 077 471	3 311 965
Andelssaldo 01.01:	3 690 853	0	4 262 091	0	0	351 894
Innbetalt IN i perioden:	243 862	0	277 180	0	0	122 740
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	326 212	0	2 392 427	0	0	13 750
Andelssaldo 31.12:	**3 608 503**	**0**	**2 146 844**	**0**	**0**	**460 884**
Sum pantegjeld for lån:	**11 263 423**	**2 228 860**	**7 126 875**	**4 682 970**	**20 000 000**	**4 593 400**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114427057	1	36 005	36 005
	1	34 302	34 302
	1	33 173	33 173
	4	32 905	131 620
	4	32 152	128 608
	1	31 955	31 955
	2	30 951	61 902
	3	30 844	92 532
	5	30 602	153 010
	25	30 360	759 000
	1	29 562	29 562
	18	29 508	531 144
	1	29 161	29 161
	1	28 639	28 639
	6	28 576	171 456
	1	28 128	28 128
	8	28 101	224 808
	25	27 860	696 500
	2	27 806	55 612
	1	27 662	27 662
	1	27 564	27 564
	9	26 910	242 190
	1	24 965	24 965
	1	24 698	24 698
	2	24 230	48 460
	2	23 675	47 350

Langsiktig gjeld

	4	23 882	95 528
	2	23 732	47 464
	1	23 220	23 220
	1	23 011	23 011
	15	22 750	341 250
	4	22 717	90 868
	1	22 594	22 594
	1	22 360	22 360
	1	22 257	22 257
	1	21 749	21 749
	9	21 735	195 615
	8	21 500	172 000
	1	21 326	21 326
	4	21 084	84 336
	5	20 800	104 000
	20	20 519	410 380
	7	20 518	143 626
	5	20 101	100 505
	1	20 044	20 044
	3	19 818	59 454
	28	19 536	547 008
	5	19 431	97 155
	1	19 225	19 225
	12	19 087	229 044
	1	18 760	18 760
	1	18 465	18 465
	1	18 343	18 343
	1	18 302	18 302
	3	17 958	53 874
	3	17 778	53 334
	1	17 731	17 731
	1	17 624	17 624
	4	17 154	68 616
	1	17 120	17 120
	2	16 885	33 770
	1	16 711	16 711
	1	16 660	16 660
	6	16 139	96 834
	7	15 904	111 328
	2	15 203	30 406
	12	14 921	179 052
	2	14 144	28 288
	1	13 507	13 507
	33	13 163	434 379
	10	12 823	128 230
	10	12 433	124 330
	2	7 732	15 464
	9	6 956	62 604
	4	6 083	24 332
	1	2 764	2 764
	1	2 218	2 218

Noter årsregnskap 2024 Kantarellen Borettslag

Langsiktig gjeld

	7	13 693	95 851
	53	12 852	681 156
	3	11 969	35 907
	1	5 442	5 442
	1	4 365	4 365
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417159427	1	22 787	22 787
	1	20 280	20 280
	2	20 255	40 510
	9	19 387	174 483
	2	19 027	38 054
	4	18 474	73 896
	1	17 915	17 915
	1	17 865	17 865
	15	17 459	261 885
	1	16 535	16 535
	42	16 494	692 748
	11	15 266	167 926
	49	13 601	666 449
	5	2 893	14 465
	3	1 015	3 045
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417170056	1	53 888	53 888
	3	52 407	157 221
	3	51 433	154 299
	12	50 061	600 732
	2	48 621	97 242
	2	48 566	97 132
	17	47 098	800 666
	29	46 412	1 345 948
	2	45 904	91 808
	4	44 368	177 472
	38	43 545	1 654 710
	48	38 414	1 843 872
	3	37 423	112 269
	5	36 284	181 420
	1	33 112	33 112
	2	22 566	45 132
	6	20 303	121 818
	3	17 751	53 253
	1	15 990	15 990
	1	8 066	8 066
	1	6 475	6 475
	1	2 358	2 358
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417207073	1	24 886	24 886
	1	24 389	24 389
	2	24 202	48 404
	1	24 201	24 201
	1	24 027	24 027

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	49 895 528
Innskuddskapital	120 989 875
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**170 885 403**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**275 907 905**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 120 989 875. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Langsiktig gjeld

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12136348246 har første avdrag 30.06.2026 med kr 115 970	10	109 906	212
	10	106 573	206
	2	101 409	196
	8	97 051	188
	3	94 195	182
	23	90 166	174
	2	85 918	166
	3	85 771	166
	23	81 450	157
	42	79 435	154
	2	77 971	151
	10	73 429	142
	52	71 012	137
	2	66 288	128
	9	59 622	115
	60	55 960	108
	4	52 115	101
	1	23 695	46
	1	19 007	37

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kantarellen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: PPTUV-0LZG6-3G6J4-8WLXW-CC544-1371Q

Resultat og balanse med noter for Kantarellen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kantarellen Borettslag

Styreleder	Anita Wang (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Vako Varankian (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Frøya Merethe Kolloen (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Nick Edward (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Trine Oftenes (sign.)	16.03.2025

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-03-28 14:09:45 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: PPTUV-0LZG6-3G6J4-8WLXW-CC544-1371Q

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PPTUV-0LZG6-3G6J4-8WLXW-CC544-1371Q

Styrets arbeid

Styret har brukt mye tid og resurser i 2024 på planlegging og prosjektering av rehabilitering/skifte av fasader, skifte av vinduer og ytterdører. Det har vært krevende å få stabil kontaktperson i kommunen, noe som har gjort at denne planleggingen har tatt mye mer tid enn planlagt. Dagens fasade forvitres pga av kvaliteten på murstein som er brukt og det er viktig å få skiftet denne. Der fasaden blir skiftet, vil det også bli etterisolert for å møte krav som vil komme med hensyn til isolering av bygg. Vinduer og dører er jo nå over 30 år gamle og det er mange slitte vinduer i borettslaget. Nye vinduer er jo også mye bedre isolert, noe som reduserer oppvarmingsbehovet i leilighetene.

Under dette arbeidet er det avdekket at vi ikke har godkjente rømningsveier i bl a Kantarellen Terrasse 33 -37. Dette vil selvsagt ha 1. prioritet å få utbedret når prosjektet starter.

I april 2024 klarte styret i borettslaget å få ny avtale med Celsiso, som gir oss 10% rabatt på fjernvarme fra og med 1. mai 2024. I tillegg fikk vi en avtale på at etterfylling av ferskvann fra fjernvarmeside på anlegget. Fordelen med dette er at det er "dødt" vann, noe som gir mindre slitasje på vårt rørsystem.

Det har vært stabil etterspørsel etter leie av G3 i 2024 og totalt er det utleid 35 døgn. Styret har dessverre vært nødt til å stenge for utleie 1 helg hver måned, dette fordi det var få som meldte seg til styrearbeid på årsmøtet. Vi håper på større oppslutning om styret i 2025.

Totalt har borettslaget 19 skrueheiser. Heiskontrollen har pålagt at disse må moderniseres og dette koster ca 550 000,-/heis. Det er bestilt skiftning av 3 styringer i 2025 og vi ser på alternative løsninger, slik at vi slipper å skifte i alle 19 heiser. Dette vil bli utredet nærmere i 2025.

Alarmanlegget i heisene er også oppgradert til G5, og det er tegnet ny alarmkontrakt med Otis.

Vi harsett økt bruk av nettsiden blant beboerne. Vi har også publisert mer informasjon og nyheter på nettsiden under «Siste nytt», i tillegg til at vi sender ut informasjon på e-post og via Facebook.

Videre har vi flyttet domenet vårt fra GoDaddy til en norsk leverandør for å få en mer lokal og tilgjengelig tjeneste. Til slutt har vi også tatt over direkte administrasjon av e-posttjenester og hosting, i tillegg til Microsoft 365-pakken via Microsoft. Dette gir oss bedre tilgang og kontroll over våre IT-løsninger og infrastruktur. Det er også jobbet med ny online booking for G3, med direkte betaling via nettet.

Vi ser at det er mange lekkasjer i forbindelse med radiatorer i leilighetene. Styret ber derfor om at alle som skal male/tapetsere el ikke løsner radiatoren fra veggen. Dette fører ofte til små sprekker i rørene og dermed lekkasjer. Viktig at alle følger med radiatorene i egne leiligheter, slik at lekkasjer blir oppdaget så tidlig som mulig.

Det har blitt montert nye fartsdumper i garasjen og styret registrerer at de fleste nå kjører i en fornuftig hastighet i garasjen.

Vaktmester har ansvaret for daglig drift og styret er godt fornøyd med den jobben han gjør. Det er han som følger opp alle alle små jobber og reparasjoner.

Styret setter også stor pris på god oppslutning når det er dugnad i borettslaget

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmelding 2024 - Kantarellen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anita Wang
Nestleder, Trine Oftenes
Prosjektleder, Sondre Kareliussen
Styremedlem, Vako Varankian
Styremedlem, Nick Edward
Styremedlem, Frøya Merethe Kolloen
Varamedlem uten tilgang til Portal, Torill Jønsberg
Varamedlem uten tilgang til Portal, Valeria Gale

Styret i Kantarellen Borettslag består av 3 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Kantarellen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kantarellen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 947138081

Kantarellen Borettslag består av 267 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Kantarellen Borettslag er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 20508038. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Kantarellen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Brannsikkerhetskontroll utført av branningeniør. Avdekket behov for rømningsvei på bygg. Anbefalte tiltak utføres med prioritet samtidig som fasadeutbytting.
- Kontroll av lekeplassene i borettslaget. Bestilt nye nett til ballplass.
- Kontroll av el-anlegg.
- Henge opp nye informasjonsskriv.
- Kontroll av ventilasjonsvifter og anlegg KT1-10.
- Kontroll av vaskefirma, og utbytting av trappevask leverandør.
- Kontroll av røykvarslere, og brannslukkere.
- Radonmålere er delt ut til utsatte beboere, og sendt inn til analyse.

Valgkomiteens forslag på styremedlemmer generalforsamlingen 2025.

Det skal velges 3 faste medlemmer.

Det kan velges opp til 5 varamedlemmer.

Faste medlemmer:

Nick Eward.

Kantarellen Terrasse 25.

Siviløkonom. Jobber med økonomi, finans og IT.

Fast styremedlem de siste 2 årene.

Velges for 2 år.

Valgkomiteen mener han har kompetanse og personlige egenskaper som passer godt for styreverv i borettslaget.

Frøya Merethe Kolloen.

Kantarellen Terrasse 32.

Utdannet helsefagarbeider. Jobber som butikksjef i Nille.

Fast styremedlem de siste 2 årene.

Velges for 2 år.

Valgkomiteen mener hun har kompetanse, personlige egenskaper og erfaring som gjør henne godt kvalifisert for styreverv i borettslaget.

Julian Kåss.

Kantarellen Terrasse 14.

Utdannet filmklipper. Jobber med reklame, prosjektledelse, økonomiansvar mm.

Velges for 1 år.

Valgkomiteen mener han har den kompetanse, personlige egenskaper og engasjement som trengs for styrearbeid i borettslaget.

Varamedlemmer:

Karoline Dimmen.

Kantarellen Terrasse 17.

Utdannet helsefagarbeider og helse koordinator, videre utdanning i psykisk helse og rus. Bachelor i yrkesfaglærerutdanning.

Jobber som lærer ved voksenopplæring.

Velges for 1 år.

Valgkomiteen mener hun har erfaring, kompetanse og personlige egenskaper som passer godt for arbeid i styret i borettslaget.

Vako Varankian.

Kantarellen Terrasse 43.

Bachelorgrad innen elektronikk og IT. Utdannelse innen teknologiledelse. Har tidligere jobbet i oppstartsbedrifter.

Velges for 1 år.

Valgkomiteen mener han har kompetanse og kunnskaper som gjør han godt kvalifisert for styreverv i borettslaget.

Yousef Anveri.

Kantarellen Terrasse 12.

Fagbrev i muring, maskinførerbevis mm.

Jobber som assisterende butikksjef i KIWI.

Velges for 1 år.

Valgkomiteen mener han har kompetanse , personlige egenskaper og erfaring som er nyttig ved styrearbeid.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 20.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

Vedtekter

for

Kantarellen borettslag Org. nr.: 947 138 081

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2. februar 1988, og sist endret den 31. mai 2022

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

4-3 Kameraovervåkning
(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseierens 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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde sin terrasse/balkong, inkludert innglassing i front og sider I tillegg er andelseier ansvarlig for vedlikehold av skillevegger og gjerder.

(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 sende melding til borettslaget.

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

(9) Andelseier må dekke egenandel ved bruk av uautorisert håndverker eller ved å tilbakeholde opplysninger om håndverkers navn i saker hvor håndverkers arbeid har forårsaket vannskade.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger (herunder den utvendige delen av terrasser/balkonger) og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på boligen eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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.

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller forsterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Styret fastsetter rekkefølgen på vararepresentantene.

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.

(4) Styret skal sende ut referat fra generalforsamlingen til alle andelseiere.

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 laget 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, jfr. borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagsloven § 5-22, første legg. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRETS OG DETS VETAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer.

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 økonomiske særinteresse.

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

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

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

11 PARKERING/GARASJE

Det er forbudt for andelseiere/andre brukere og deres husstand å parkere motorkjøretøy, campingvogn, tilhengere og lignende på lagets interne veier og plasser. Ved rengjøring av fellesgarasjen må garasjen tømmes. Motorkjøretøy, hengere m.m. taues bort for eiers regning. Gjenstander som står igjen fjernes og distribueres for eiers regning.

12 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Valgkomitè
Generalforsamlingen velger en valgkomite bestående av minst 3 medlemmer. Funksjonstiden for valgkomiteen er ett år. Valgkomiteen oppnevner selv leder. Valgkomiteen skal sørge for at borettslagets styre og andre komiteer blir bestående av egnede og dyktige personer. Medlemmene i valgkomiteen kan ikke samtidig være medlemmer av styret eller i nær familie med noen av styrets medlemmer. Det vil si ektefelle, samboer eller familie i opp eller nedadstigende rekkefølge. Medlemmer av valgkomiteen har taushetsplikt.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

2. Saker til behandling

2.1 Orientering fra prosjektansvarlig

Presentasjon av pålagte arbeider som vil bli utført:
Rømningsveier og brannsikring, med kostnader
Dette gjelder oppgangene Kantarellen Terrasse 33 til 37, Kantarellen Terrasse 28 og 26.Arbeidene vil starte i Kantarellen Terrasse 33 til 37.
Skifte av fasade og etterisolering, med kostnader

Vedtak:

Tatt til orientering

2.2 Vedtak om skifte av vinduer og ytterdører

Presentasjon av arbeider det skal stemmes over om de skal utføres:
Skifte av vinduer og ytterdører. Kostnadsoversikt vil bli fremlagt på møtet.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok å skifte vinduer og ytterdører.

2.3 Vedtak om skifte av glasstak i øverste etasje på alle blokker til platetak.

Skifte av glasstak i øverste etasje på alle blokker til platetak.
Kostnadsoversikt vil bli fremlagt på møtet.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok å skifte glasstak i øverste etasje på alle blokker til platetak.

Møte avsluttet: 20:30

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Kantarellen Borettslag
25.11.2025 kl. 18:00 - Auditoriet på Lofsrud Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Marienborg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 65
Antall fremlagte fullmakter: 5
Totalt: 70

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

Protokoll ekstraordinært møte for Kantarellen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	26.11.2025
Protokollvitne	Hanne Marienborg (sign.)	26.11.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kantarellen Borettslag
20.05.2025 kl. 18:00 - Auditoriet på Lofsrud Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Vako Varankian

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 34
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 34

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 400.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Nick Edward for 2 år.
Valgt ble: Frøya Merethe Kolloen for 2 år.
Valgt ble: Julian Kåss for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Karoline Dimmen for 1 år.
Valgt ble: Vako Varankian for 1 år.
Valgt ble: Yousef Anveri for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Mats Carl Jonas Nilsson, Torill Jønsberg og Karin Elisabet Bjørnødegård for 1 år.

Møte hevet: 18:40
Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Anita Wang (2024-2026)
Styremedlem, Nick Edward (2025-2027)
Styremedlem, Frøya Merethe Kolloen (2025-2027)
Styremedlem, Trine Oftenes (2024-2026)
Styremedlem, Julian Kåss (2025-2026)
Varamedlem, Karoline Dimmen (2025-2026)
Varamedlem, Vako Varankian (2025-2026)
Varamedlem, Yousef Anveri (2025-2026)

Protokoll for Kantarellen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Vako Varankian (sign.)	21.05.2025

Felleskostnader

2026

Utgift	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Jan
Avdrag IN-lån 3	381,00	381,00	381,00	381,00	381,00	381,00	381,00	381,00	381,00	381,00	381,00	381,00
Avdrag IN-lån 4	53,00	53,00	53,00	53,00	53,00	53,00	53,00	53,00	53,00	53,00	53,00	53,00
Avdrag felleslån	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00
Avdrag felleslån 2	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00
Avdrag felleslån 3	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00
Brensel	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00
Felleskostnader	4 677,00	4 677,00	4 677,00	4 677,00	4 677,00	4 677,00	4 677,00	4 677,00	4 677,00	4 677,00	4 677,00	4 677,00
Renter IN-lån 3	157,00	157,00	157,00	157,00	157,00	157,00	157,00	157,00	157,00	157,00	157,00	157,00
Renter IN-lån 4	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00
Renter felleslån	339,00	339,00	339,00	339,00	339,00	339,00	339,00	339,00	339,00	339,00	339,00	339,00
Renter felleslån 2	76,00	76,00	76,00	76,00	76,00	76,00	76,00	76,00	76,00	76,00	76,00	76,00
Renter felleslån 3	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00
Totalt	**7 086,00**	**7 086,00**	**7 086,00**	**7 086,00**	**7 086,00**	**7 086,00**	**7 086,00**	**7 086,00**	**7 086,00**	**7 086,00**	**7 086,00**	**7 086,00**

Med forbehold om endringer



usbl

Type lån: Annuitetslån 24.11.2025

GRUNNLAG						
	Lånebeløp	kr 200 000 000,00	Avdragstid (år)	35	Terminbeløp	kr 11 963 268
	Avdrag 1. år	kr 2 223 346	Nom. rente	4,89 %	Engangsgebyr	kr 7 500,00
	Renter 1. år	kr 9 739 642	Eff. Rente	4,98 %	Termingebyr	kr 70,00

Beløpene er estimerte og kan avvike! Beregningen tar ikke høyde for renteendring

					546 104	kr 200 000 000,00	kr 11 963 268	kr 2 990 817	kr 996 939		
	Klientnr	Andelsnr	Seksjonsnr	Enhetsnr	Fordelings-nøkkel	Økning fellesgjeld	Terminbeløp årlig	Terminbeløp kv.	Terminbeløp mnd	Kapitalkostnader år 1	
										Avdrag	Renter
264	992	264		264	1 939	kr 710 121	kr 42 477	kr 10 619	kr 3 540	kr 7 894	kr 34 582

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.



INNKALLING 2025

Kantarellen Borettslag

Tirsdag 25.11.2025 kl. 18:00
Auditoriet på Lofsrud Skole

usbl

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Saker til behandling

2.1 Orientering fra prosjektansvarlig

Presentasjon av pålagte arbeider som vil bli utført:
Rømningsveier og brannsikring, med kostnader
Dette gjelder oppgangene Kantarellen Terrasse 33 til 37, Kantarellen Terrasse 28 og 26.Arbeidene vil starte i Kantarellen Terrasse 33 til 37.
Skifte av fasade og etterisolering, med kostnader

Forslag til vedtak: Tas til orientering

2.2 Vedtak om skifte av vinduer og ytterdører

Presentasjon av arbeider det skal stemmes over om de skal utføres:
Skifte av vinduer og ytterdører. Kostnadsoversikt vil bli fremlagt på møtet.

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar å skifte vinduer og ytterdører.

2.3 Vedtak om skifte av glasstak i øverste etasje på alle blokker til platetak.

Skifte av glasstak i øverste etasje på alle blokker til platetak.
Kostnadsoversikt vil bli fremlagt på møtet.

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar å skifte glasstak i øverste etasje på alle blokker til platetak

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Kantarellen Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Kantarellen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 25.11.2025 kl. 18:00

Sted: Auditoriet på Lofsrud Skole

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Orientering fra prosjektansvarlig

2.2 Vedtak om skifte av vinduer og ytterdører

2.3 Vedtak om skifte av glasstak i øverste etasje på alle blokker til platetak.

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Kantarellen Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 25.11.2025 kl. 18:00 - Auditoriet på Lofsrud Skole

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

FERDIGATTEST
(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted	179/0024 Rudene Vest Blokk B 5	Jnr. 89/4665-S
Arbeidets art	Nybygg	
Bygningens art	Boligblokk	
Byggherre	Ungdommens Selvbyggerlag Storgata 49, 0182 OSLO	
Byggemelder	Alex Christiansen Ark.Kontor A/S Skjolden 1, 1310 BLOMMENHOLM	
Ansvarshavende	Trond Syversen Fagbygg Postboks 203, 0203 LEIRDAL	

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling øst , den 10. mars 1992

Tore Berntsen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing. II

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 93.3.ledd bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thorenfeldt arkitekter AS
Møllergata 24
0179 OSLO
ts@thorenfeldt.no

Dato: 22 JULI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200608686-38 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Syed Ali Zubair | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KANTARELLEN TERRASSE 13 - 14	Eiendom:	179/24/0/0
Tiltakshaver:	Kantarellen Borettslag	Adresse:	Kantarellen terrasse 30, 1286 OSLO
Søker:	Thorenfeldt arkitekter AS	Adresse:	Møllergata 24, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - KANTARELLEN TERRASSE 13 - 14

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktggodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

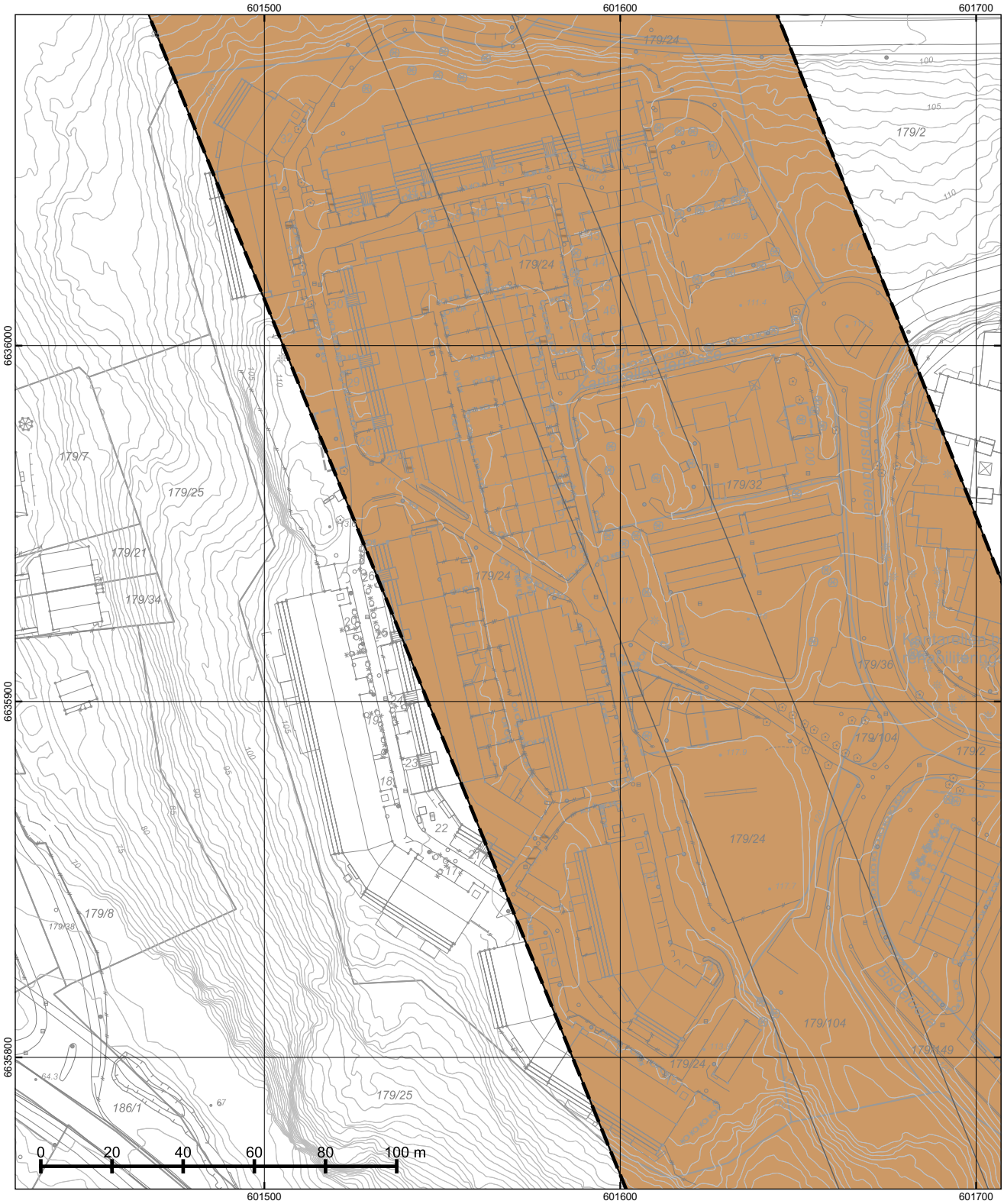
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

for Anne Torill Halse
enhetsleder

Syed Ali Zubair
saksbehandler

Kopi til:
Kantarellen Borettslag, Kantarellen terrasse 30, 1286 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

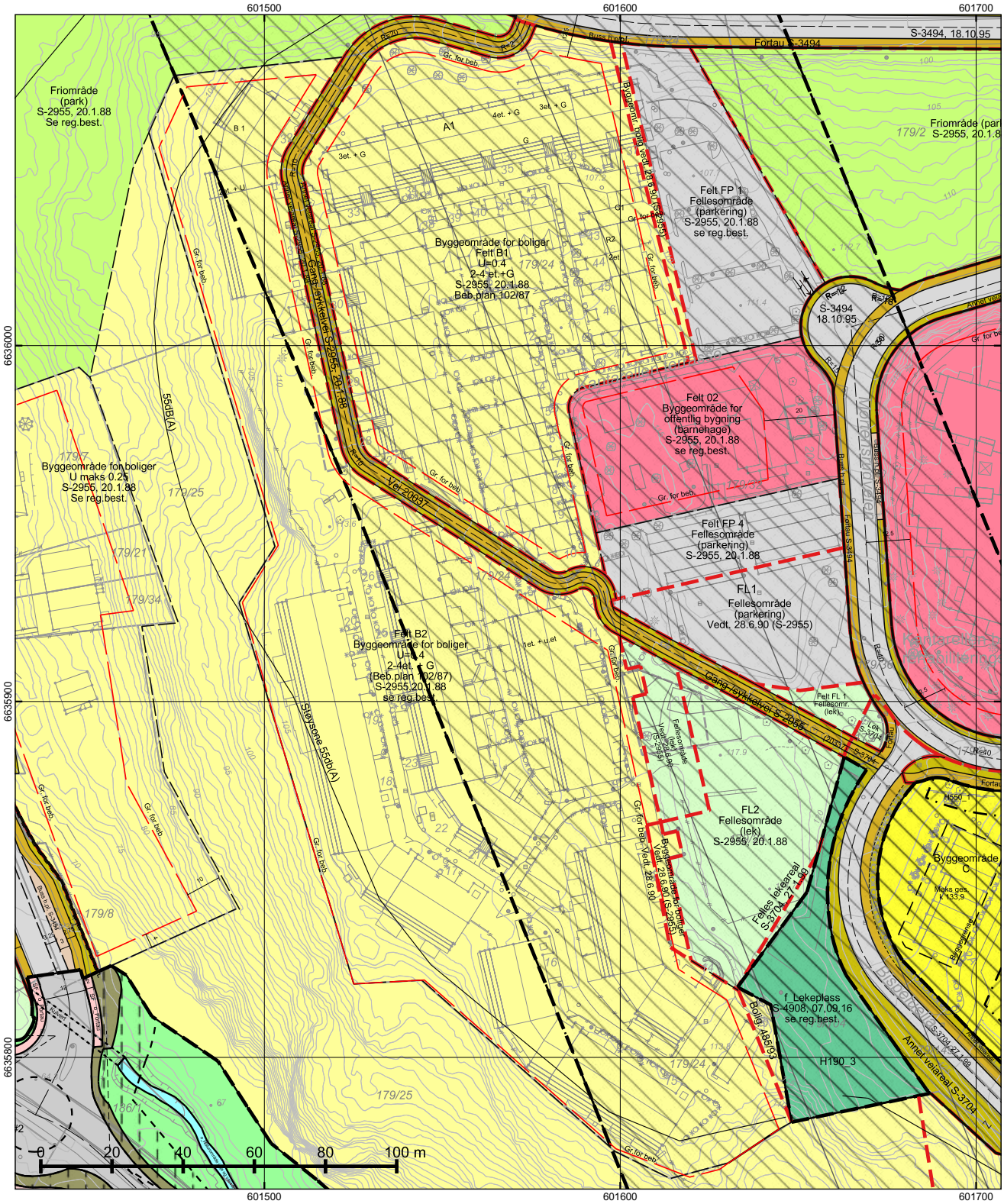
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153342/ 86527043
Deres ref.:
Adresse: Kantarellen terrasse 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 179/24

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

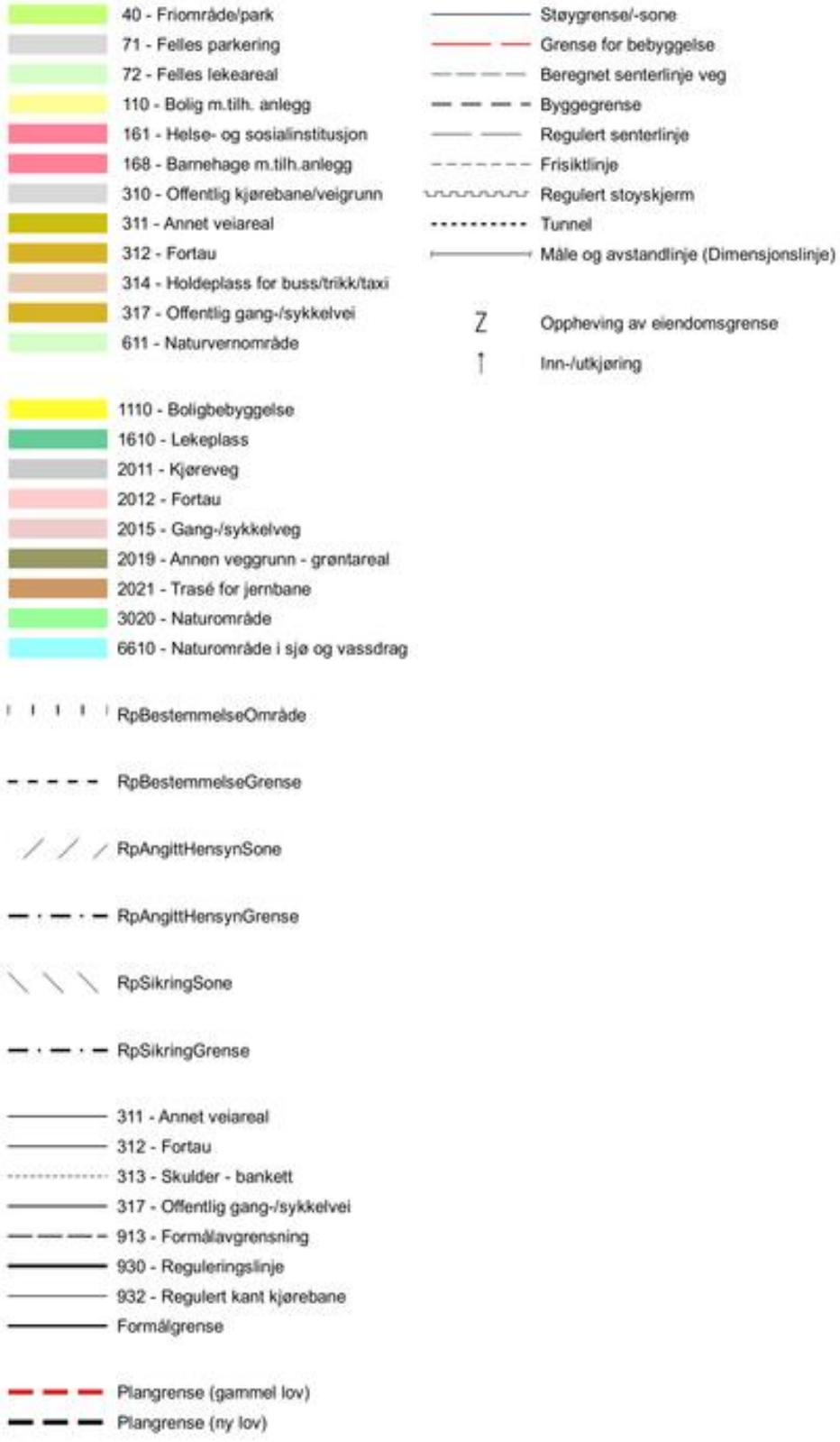
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

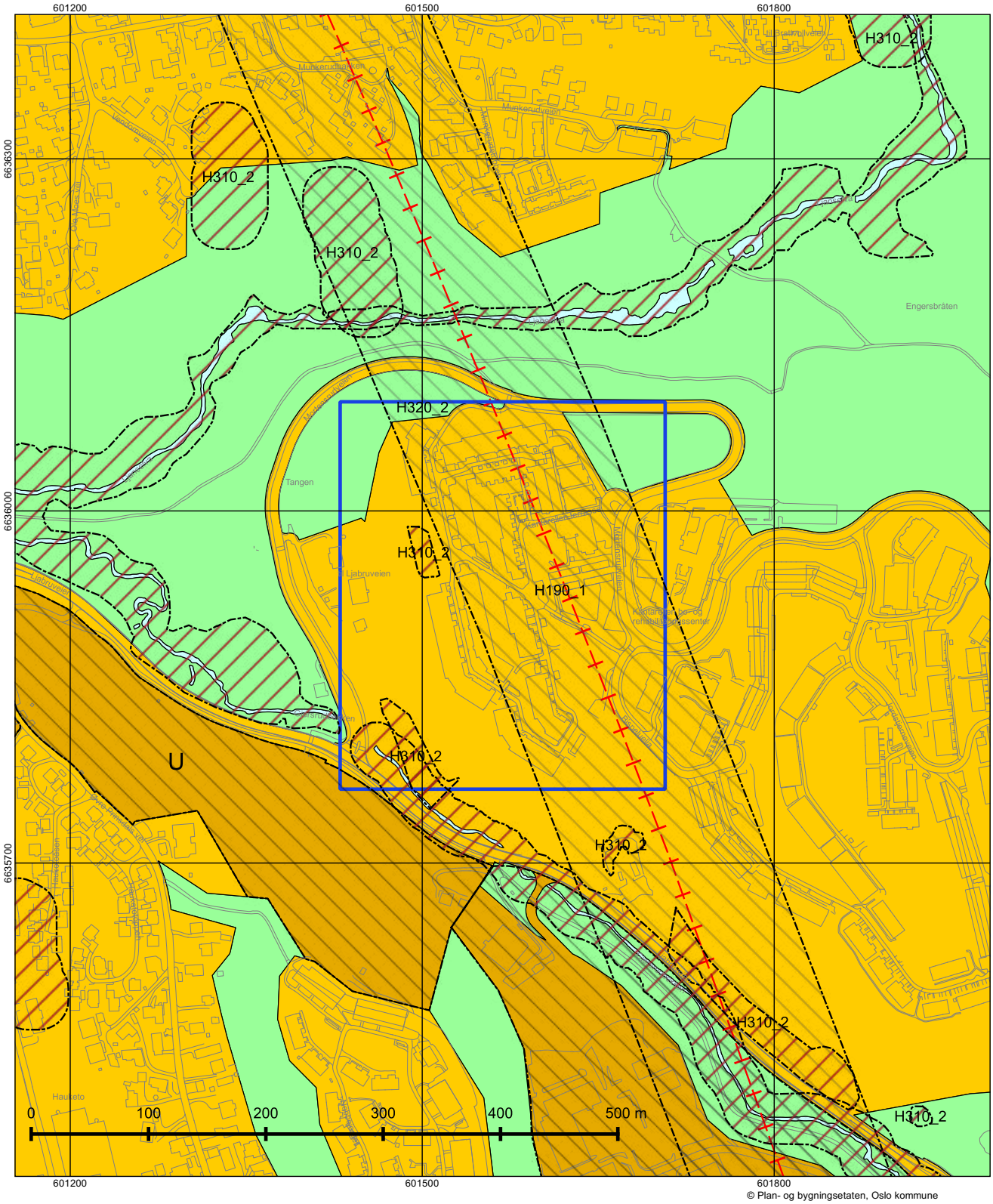
PlottID/Best.nr: 153342/ 86527043
Deres ref.:
Adresse: Kantarellen terrasse 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 179/24

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153342/86527043
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

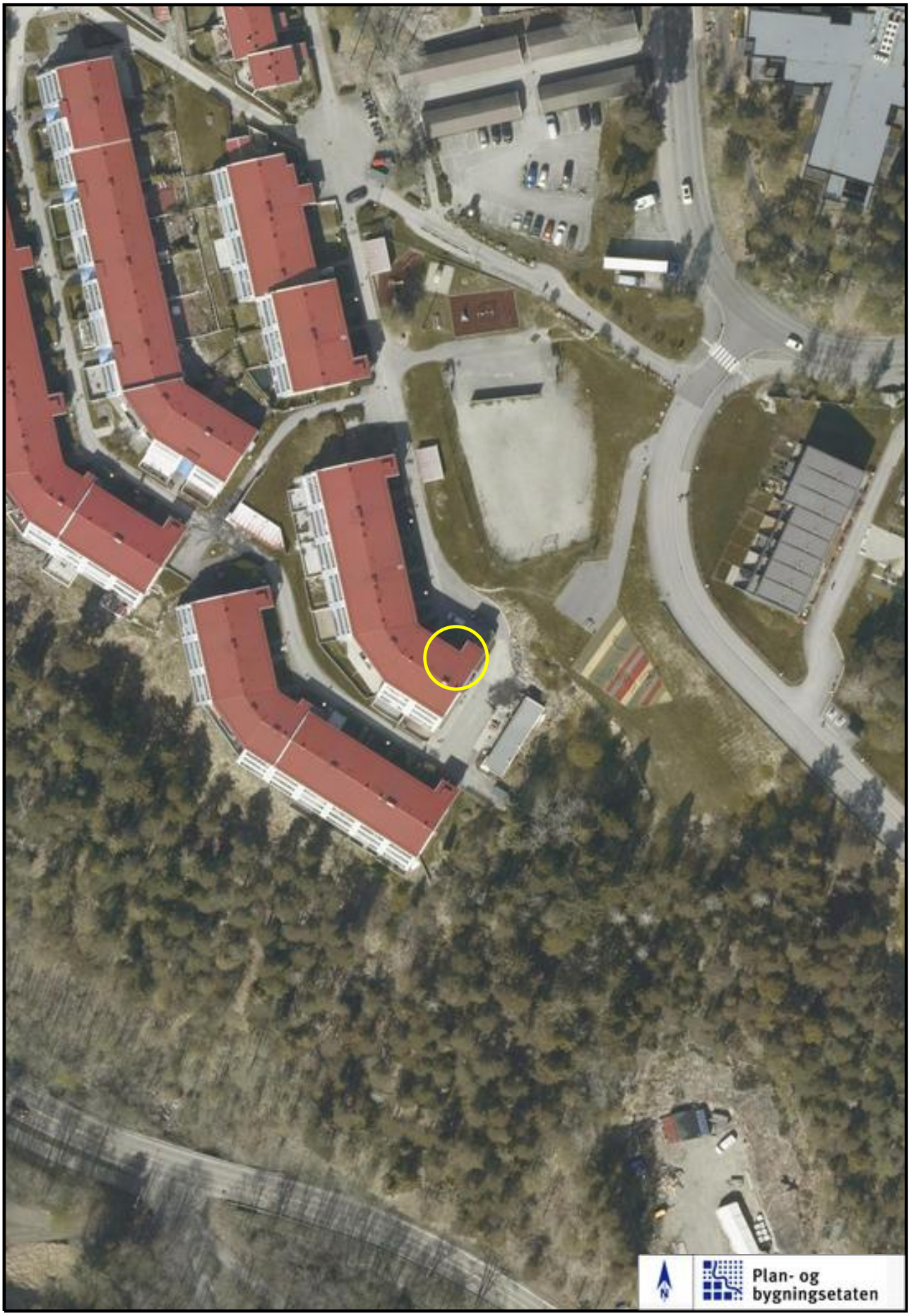
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



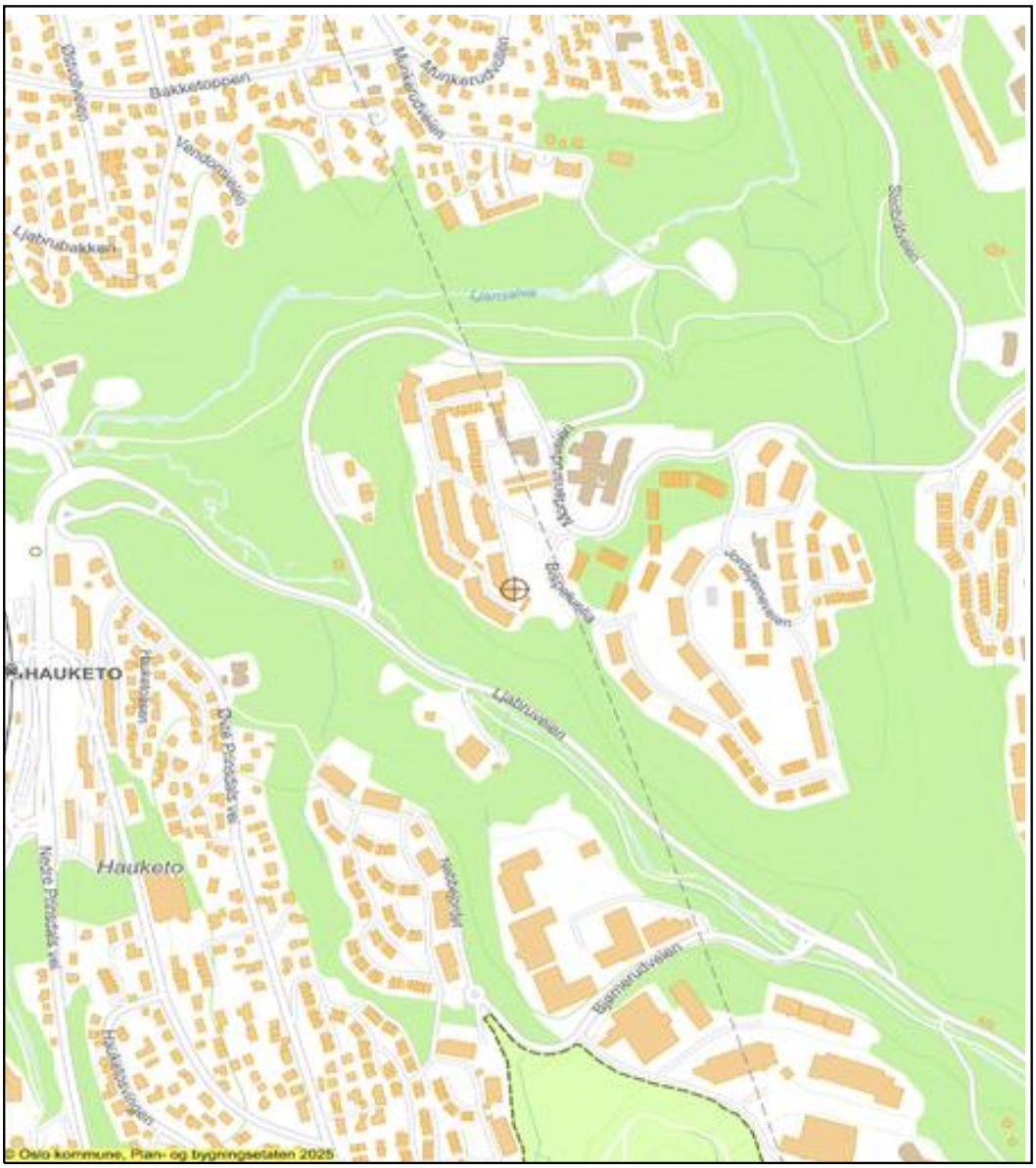


Kantarellen terrasse 14

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 18.02.2026

Oversiktskart

Adr.:	Kantarellen terrasse 14	**Bydel :**	SØ. NORDSTRAND
Gnr bnr :	179 / 24	**Skolekrets (2020/2021):**	Stenbråten



Dato: 18.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

V280690

RUDENE VEST - KLEMETSRUD Mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-2955, Rudene Vest på Klemetsrud. Del av gnr. 179 bnr. 2 m.fl. endres til byggeområde for boliger og fellesområder.

V280690 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.06.1990
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198602106
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2955

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2955

Reguleringsplan med reg.best. for 179/2 m.fl.,Rudene vest, Klemetsrud,Søndre Nordstrand,som reguleres til byggeområde for boliger, off.bygninger og forr/kontor, off.trafikkområde, friområde og spesialområde. m.m.

Vedtaksdato: 20.01.1988
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198550046
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 9
Knytning(er) mot andre planer: V280690, 48593, V110805, V181206

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret reg.best. i Vedt.11.08.2005 (v110805.doc)
ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-2955 FOR RUDENE VEST, KLEMETSRUD, SØNDRE NORDSTRAND, GNR 179 BNR 2 M.FL

Se endret reg.best. i Vedt. 18.12.2006 – (v181206.doc)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR 179 BNR 2 M.FL. - RUDENE VEST, KLEMETSRUD, SØNDRE NORDSTRAND.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger med forretning/kontor
- byggeområde for offentlige bygninger (sykehjem, hjem for bostedsløse menn, barnehager)
- offentlig trafikkområde (veier, gang-/sykkelveier/fortau/annet veiareal).
- spesialområde (område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet)
- fellesområder (felles avkjørsler, parkering, lek).

§ 3. Byggeområder for boliger
a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det samlet bygges inntil 800 boliger.
b) Felt B1, B2, B3 og B4
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres 25% rekkehus/småhus i maksimalt 2 etg. + U.etg. der terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det, 25% småblokker i maksimalt 2 etg. + U.etg. og 50% blokker i maksimalt 4 etg. + garasjekjeller. Maksimal utnyttelsesgrad er U= 0,4.
c) Felt BFO
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres bebyggelse i maksimalt 4 etg + U.etg,. og garasjekjeller. Maksimal utnyttelsesgrad U= 0,7. I tillegg til boligene kan det innpasses inntil 4000 m2 forretning, kontor og offentlig formål.
d) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn.
e) Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter vedtatt parkeringsnorm for Oslo.
f) Eksisterende boligområde
Område skal bebygges med frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer. Til hver enkelt bolig skal det avsettes plass for 1 garasje samt oppstilling av 1 bil. Maks utnyttelsesgrad skal være U=0,25.

§ 4. Byggeområde for offentlige bygninger.
a) Felt 01
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres sykehjem og hjem for bostedsløse menn i maksimalt 4 etg. Maksimal utnyttelsesgrad U=1,0. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter vedtatt parkeringsnorm for Oslo.
b) Felt 02 og 03
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres inntil 500 m2 barnehage.

§ 5. Offentlig trafikkområde
På gang-/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøy, renovasjon, flyttetransport m.v.).

§ 6. Fellesområder
a) Felles avkjørsler
Felles avkjørsel I skal være felles for eiendommene gnr 179 bnr.7,21 og 8.
Felles avkjørsel II skal være felles for feltene B3, B4 og BFO.
Felles avkjørsel III skal være felles for felt B4 og byggeområde for offentlig bygning (barnehage) 02.
b) Parkering
Feltene FPI og FP4 skal være felles for feltene B1 og B2. Felt FP2 skal være felles for feltene B3, B4 og BFO. Felt FB3 skal være felles for felt B4 og byggeområde for offentlig bygning (barnehage) som skal disponere 4 faste plasser og 4 besøksplasser.
c) Lek
Feltene FLI og FL2 skal være felles for feltene B1,B2 B3 og BFO. Det tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til fellesområdene.

§ 7. Støy

a) Støy fra veitrafikk må tilfredsstille de laveste støygrenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Alle støybeskyttelsestiltak bør være fullført før brukstillatelse gis og senest ved ferdigattest.

§ 8. Fellesbestemmelser

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for feltene i mål 1:1000. Bebyggelsesplanen skal redegjøre for planering, lekeplasser og fellesrom, garasjer, biloppstillingsplasser, private gang- og kjøreveier og deres stigningsforhold og bebyggelsens høyder. Det skal også vises hvordan man kan bevare verdifull vegetasjon, også i anleggstiden.

b) Anlegg for opphold og parkering skal helst være ferdig før innflytting finner sted, og senest når ferdigattest gis.

Oslo

48593

Klemmetsrud Vest - Felt BFO, B3 og B4 Bebyggelsesplan - Mindre vesentlig endring

48593 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.10.1992
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Vedtaksdokumenter: 199150800
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2955

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3704

Reguleringsplan for deler av Gnr. 179 Bnr. 25, 27, 28 og 30, Mortensrudveien, som vist på kart merket ØIP-9805, 20.3.1998.

Vedtaksdato: 27.01.1999
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707476
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 5705597, V181206

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV GNR. 179 BNR. 25, 27, 28 OG 30, MORTENSRUDVEIEN, SOM VIST PÅ KART MERKET ØIP-9805, DATERT 20.03.98.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
Byggeområde for offentlige bygninger/allmennyttige formål – skole
Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål - barnehage (parkering)
Byggeområde for bolig
Offentlige trafikkområder - kjørevei, fortau og annet veiareal
Fellesområde – lek

§ 3. **Byggeområde** for offentlige bygninger/allmennyttige formål – skole
Innenfor grensen for bebyggelse tillates det oppført bebyggelse med maks mønehøyde cote 142. Maks tillatt T-BRA= 7800 m2. Arealer i underetasje skal regnes 50% med i bruksarealet. Minste uteoppholdsareal; MUA = 13600 m2. Kjøreatkomst skal være som vist med piler på plankartet.

§ 4. Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål - barnehage (parkering)
Området skal benyttes til parkering for tilstøtende barnehagetomt på gnr 179 bnr 28.

§ 5. **Offentlig trafikkområde**
- vei
Veien skal opparbeides med kjørebanebredde 4,5 m. Snuplass skal være dimensjonert for LL (liten lastebil), radius = 10 m, ekskl. fortau/skulder/grøft. Avkjørselspunktet med Mortensrudveien skal opparbeides i henhold til retningslinjer gitt av Samferdselsetaten i Oslo Kommune, 01.01.90.
- fortau
Fortau skal opparbeides med bredde 2,75 meter.
- annet veiareal
Arealet skal nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter. Arealene skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Skuldre og grøft skal være min. 0,75 m.

§ 6. **Fellesområde** – lek
Området skal være felles for Kantarellen Terrasse gnr. 179 bnr 24, og skoletomten. Det kan opparbeides ballplass på området.

§ 7. Parkering
Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til Oslo Kommunes parkeringsnorm på tomt regulert til byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål - skole. Min. 5% av plassene skal være 3,8 m brede og utformes og lokaliseres for bevegelseshemmede.

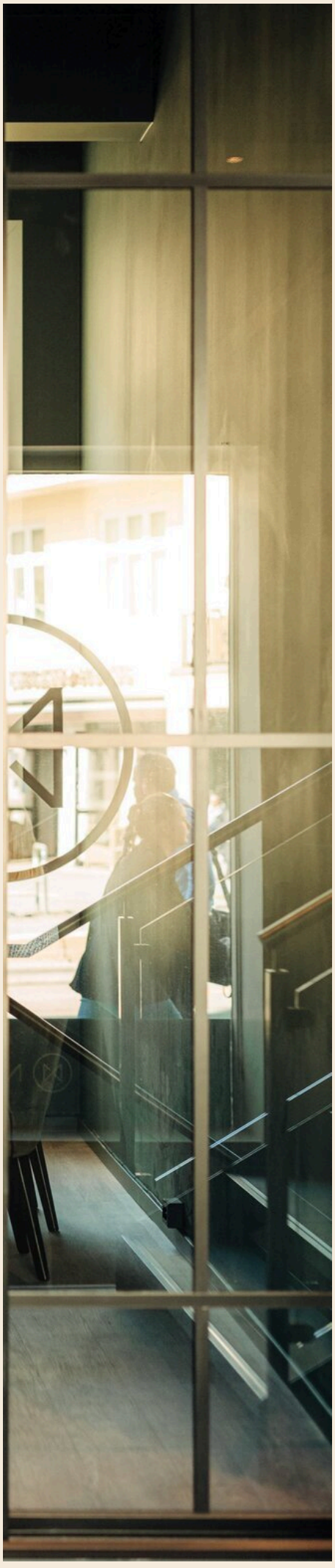
§ 8. Utforming
Bygninger og utomhusanlegg skal utformes som et harmonisk hele, og ha en enhetlig utforming i materialer og fargevalg.
Større trær, terreng og vegetasjon skal ikke unødvendig endres eller fjernes. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt.
Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal vise kjøreveier, gangveier, parkering, eksisterende og fremtidig terreng, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerder, materialbruk og belysning. Det skal vises hvordan man kan bevare verdifull vegetasjon i anleggstiden.

§ 9. Støy
Veitrafikkstøy må ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier i forhold til bygninger og utomhusarealer overskrides må støybeskyttelsestiltak iverksettes.

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 44-0023/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kantarellen terrasse 14 1286 OSLO
Matrikkel: Gnr 179, bnr 24 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Kristoffer J.S Johannessen
Eiendomsmegler
Meglerhuset Nordstrand AS
k.johannessen@nordvikbolig.no
951 27 617

Aksel Bredesen
Eiendomsmegler / Partner
Meglerhuset Nordstrand AS
a.bredesen@nordvikbolig.no
468 89 847

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: