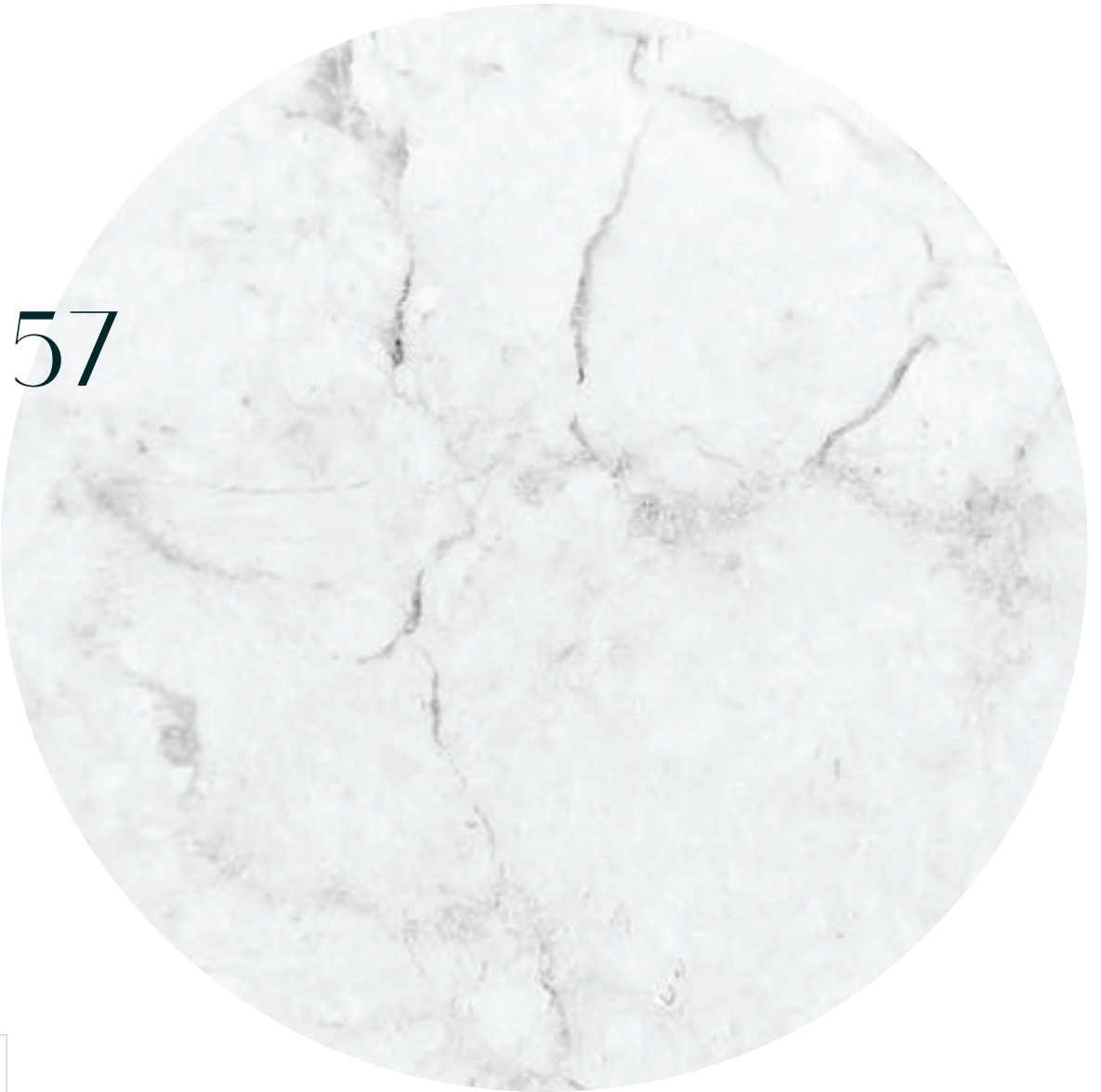


Midtveien 57



Velkommen til

Midtveien 57



Salgsoppgaven produsert 25. juli 2025

Vollebekk

Moderne og lekker 2-roms fra 2020 med balkong, heis og felles takterrasse - Lave felleskost. - Off. transport like ved

Prisantydning	4 500 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 509 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 417,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	51 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2020

Megler	Christoffer Fraurud
Telefon	464 21 918
E-post	c.fraurud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Christoffer Fraurud v/Nordvik Bolig har gleden av å presentere en moderne og pen 2-roms leilighet fra 2020, med fin beliggenhet i 4. etasje. Leiligheten fremstår som velholdt, med tidsriktige overflater og en god planløsning som utnytter plassen godt. Store vindusflater gir godt med lys inn, og boligen oppleves både luftig og innbydende.

Beliggenheten på Vollebekk gir kort vei til Lillomarkas tur- og rekreasjonsmuligheter, samt enkel tilgang til T-bane og buss. Dagligvarebutikker og kjøpesenter ligger i gangavstand.

- Balkong med ettermiddagssol
- Heis i bygget
- Felles takterrasse
- Lave fellesutgifter
- Oppgradert med en rekke tilvalg
- God lagringsplass i boligen
- Akonto fyring og varmtvann
- Butikker, restauranter og kafeer i nærmiljøet

Arealer og innhold

BRA-i:	46 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	51 kvm
TBA:	9 kvm

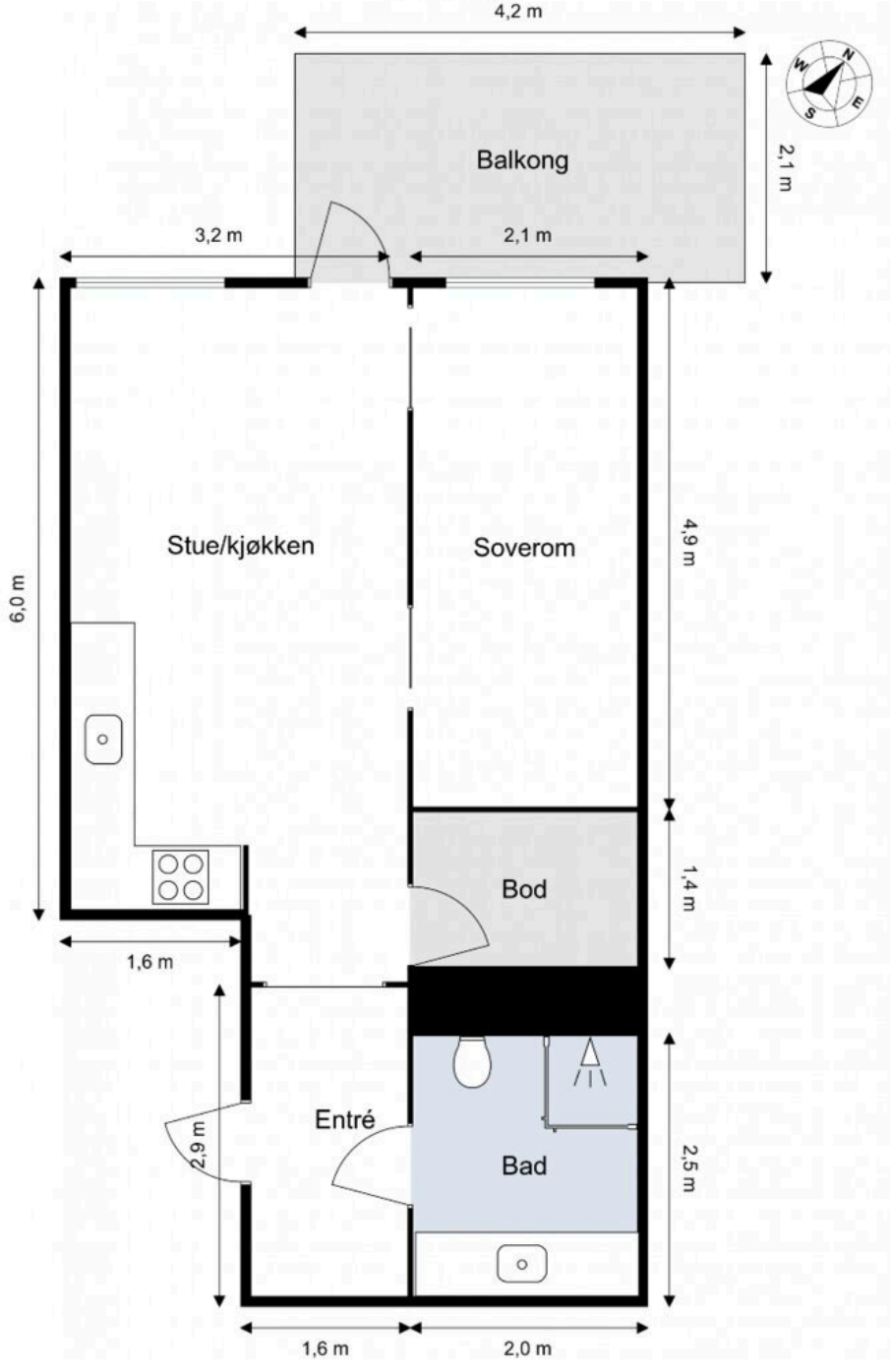
Beskrivelse

Areal
4. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, bad/vaskerom, bod, soverom, og stue/kjøkken
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod nr 26
Total BRA: 5 kvm.

Midtveien 57, 0598 OSLO

4. Etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




















MURAKAMI
IKIGAI






MURAKAMI
IKIGAI






LG
Direct Drive 8kg
6 MOTION DD
A+++ -30%
MATSUI

















Informasjon

Midtveien 57

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0209/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Midtveien 57, 0598 OSLO
Gnr 123, bnr 1401, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 36 i Blomstertrappa Borettslag, org.nr. 920724418

Selger
Melissa Zekiye Calti

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 212,- (Forhåndsutlysning forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 509 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 518 862,- (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.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
Areal
4. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, bad/vaskerom, bod, soverom, og stue/kjøkken
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod nr 26
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Boligen inneholder: Stue, kjøkken, bad, soverom, innvendig bod og entré. Fra stuen er det utgang til balkong.

I tillegg disponerer boligen kjellerbod merket med nr. 26 på ca. 5 kvm.

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

Standard

Stue
Lys og luftig stue med store vindusflater som gir rikelig innslipp av naturlig dagslys og skaper en åpen og innbydende romfølelse. Nøytrale overflater gir et godt utgangspunkt for egen møblering og interiørstil, og på gulv er det lagt pen en-stavs parkett. Rommet har god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement – perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Kjøkken
Kjøkkenet har en funksjonell og tidløs utforming med hvite fronter fra Sigdal og laminat benkeplate med underlimt benkbeslag og ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp, samt mekanisk avtrekk via ventilator. Det er i tillegg montert komfyrvakt. Et praktisk og stilrent kjøkken som oppfyller moderne behov.

Balkong
Nordvestvendt balkong med gode solforhold fra omkring kl. 16:00 og helt frem til ca. kl. 20:00 på sommerstid. Balkongen har en behagelig størrelse og gir rom for utemøbler, grill og grønne innslag – et ideelt sted for å nyte late ettermiddagstimer i rolige omgivelser.

Bad
Pent bad med moderne og helfliset utførelse, samt vannbåren gulvvarme for ekstra komfort. Innredningen består av vegghengt toalett, heldekkende servant på benkeplate med speil og overlys, samt dusjnisje med herdet glassdører. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten – en plassbesparende og praktisk løsning.

Soverom
Soverommet har en arealeffektiv planløsning med plass til dobbeltseng, nattbord og ekstra møbler. Store vindusflater gir godt med dagslys, og de moderne overflatene gir rommet en behagelig og avslappet atmosfære. Garderobeskap følger med og sørger for praktisk oppbevaringsplass.

Entré
Innbydende entré med adkomst via felles trappeoppgang eller heis. Gangen oppleves romslig og funksjonell med garderobeskap og plass til oppbevaringsmøbler. Et godt førsteinntrykk og en praktisk velkomstsone med mulighet for både stil og orden.

Tilvalg gjort ved kjøp fra utbygger:
- Kjøkkenvask - underlimt (Sigdal)
- Kjøkken benkeplate – Laminat hvit betong 20mm (Sigdal)
- Kjøkken vifte – stålfarge

- Veggfarge soverom – farge 2024 Senses
- Veggfarge øvrige rom – 8256 Warm blush
- Bad - Helstøpt vask og benkeplate (Porsgrunn)
- Bad – sorte servanter på vask og dusj
- En-stavsparkett hele leiligheten (Parkettpartner)
- Flere elektriske stikkontakter i leiligheten

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

Parkering

Enkelte leiligheter har garasjeplass (ikke denne) og det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Tidvis mulighet for leie av plasser i anlegget.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Jeg reklamerte på defekt spyleknapp på toalettet innen 5 års nybygg-garanti. Denne ble utbedret (skiftet helt ut) 23. juli 2025 av rørlegger skaffet av OBOS.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Jeg oppdaget tidlig i år defekt spyleknapp på toalettet, som ble reklamert til OBOS. Rørlegger kom og utbedret
mangelen, men den ble defekt igjen etter kort tid og enda en utbedring ble nødvendig. Nå viser det seg at hele spyleknappen/innvendig utstyr må byttes ut, og rørlegger er kontaktet for å sørge for endelig utbedring før salg.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- En nabo har reklamert på lyd/støy fra ventilasjon, men jeg har ikke opplevd problemer med min.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for
kjøper å vite om?
- Oslo kommune skal etablere Baneparken langs gang- og sykkelveien langs Vollebekk T-bane og bebyggelsen i Lars Husmanns gate og Brobekkveien. Arbeidet vil starte juli 2025.

Bygningssakkyndig

Sigurd Løvehaug Unnestad

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:

Boligblokk bygget i 2020. Bygningen antas fundamentert med stål og betong til komprimerte masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong, utvendig forblendet med teglstein og fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Elektrisk anlegg - Tilstandsgraden er satt av hensyn til at det ikke er utført en offentlig kontroll av det elektriske de siste 5 år.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ventilasjon - Balansert ventilasjonsanlegg
- Varmtvannstank - Sentralt varmtvannsberedning
- Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

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

B - grønn

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.

Energiattest er basert på 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:

- Radiator
- Vannbåren gulvvarme på bad.

Energiavregning: Ja (Techem Norge AS). Avregning skjer en gang i året.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 1 100 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 417,- pr. mnd.

Inkluderer: Drift og vedlikehold, akonto oppvarming og varmtvann, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Herav:

Akonto oppv. og vann kr. 579,00

Felleskostnader kr. 2 838,00

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Tv og internett bestilles fra OBOS OpenNet, via www.vibbo.no/blomstertrappa.

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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 110 087,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 440 346,- pr. 2024

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens beregningskalkulator.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 82 andelsleiligheter.
Blomstertrappa Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920724418, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med gårds og bruksnummer 123 og 1401.
Første innflytting skjedde i 2020.

Planer:
Borettslaget har gitt godkjenning til innglassing av verandaer. Alle kostnader dekkes av de andelseiere som får utført tiltaket. Styret har ansvaret for at prosjektet gjennomføres.

Borettslaget er medeier i sameiet Blomstertrappa.

Felles vedlikehold:
Etablering av kameraovervåkning i fellesarealer høsten 2024.
Utrustning, møblering og beplanting av felles takterasse 2021-2023.
Røropplegg fra byggeår 2020.

Felles takterrasse:
På taket av hus E er det opparbeidet takterrasse. Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og øvrige medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Innmelding koster 500,- pr person.

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.

Informasjon om fellesgjeld

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

Lånenummer: OBOS01-98207866059

Type: A
Restsaldo: 144 602 856,00
Innfrielsesdato: 30.05.2060
Term pr. år: 12
Avdragsfrihet til og med: 01.06.2025
Rente: 5,28%
Andel av saldo: 0,-
Kapitalkostander: 0,-
Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja

Fellesformue

Kr 24 571,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser.
- På taket av hus E er det opparbeidet takterrasse. Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 7486193

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 237 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Dette er et meget sentralt, attraktivt og barnevennlig boligområde med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud. Leiligheten ligger også nært Bjerkedalen park som er en skjult perle hvor kommunen har satset stort. Parken ble åpnet i oktober 2013 og består av ca. 38 mål med fasiliteter som badedam, barnehage, ballplass, utekafé, opparbeidede grøntområder, samt skøytebane og akebakke på vinterstid. Parken har allerede rukket å sikre seg flere høythengende priser. I 2016 ble parken kåret til "Norges beste uterom" og i 2016 vant parken Oslo bys arkitekturpris, som det første grøntanlegget noensinne!

Området fikk i 2017 en ny barne- og ungdomsskole (Vollebekk skole). Dagligvarebutikker som Rema1000, Coop Prix, Kiwi og Meny i gangavstand fra

boligen. Kort vei til Linderud senter med 60 butikker og alt av servicetilbud. På Økern er det også store planer for framtidig byutvikling. For den treningsglade finnes Fitness24Seven på Bjerke, SATS på Linderud og uendelige trenings- og rekreasjonsmuligheter i Lillomarka med blant annet Grefsenkleiva, Trollvann, Linderudkollen og Lilloseter.

Kort vei til slalåmbakke og lysløyper på Oslo skisenter i Grefsenkollen. Herfra går det for øvrig fine turveier inn mot Trollvannsstua og mange deilige badevann. Lillomarkas fantastiske turog rekreasjonsmuligheter har du også lett tilgang til, kun 15 minutters gange unna. Det er heller ikke langt til andre offentlige uteområder. Området kan ellers friste med en rekke aktivitetstilbud som fotballbane, ballbinger, lekeplasser, skøytebane, svømmehall, badevann, hesteridning og tennisanlegg. Linderud idrettshall, Årvoll idrettsplass og Bjerke travbane ligger alle i nærområdet. Det er heller ikke langt til nye Løren aktivitetspark og flerbrukshall som er vedtatt bygget mellom Løren og Økern.

Tilbudet av kollektivtransport er godt og avgangene er hyppige i flere retninger. T-banens linje 4 og 5 går i gjennomsnitt hvert 7. minutt til sentrum i begge retninger rundt t-baneringen. Busslinje 58 passerer like ved og tar deg til både Storo Storsenter og Alna senter. Flybussen og en rekke andre ulike bussruter finner du ellers på Østre Aker vei.

Vollebekk har i mange år vært kjent som et industriområde, men har de siste årene gjennomgått en omfattende transformasjon. Det er planlagt bygget ca. 1000 nye boliger, med tilhørende servicetilbud. Det skal etableres et eget bytorg som skal blir samlingsstedet i boligområdet. Det pågår nå byggearbeid på nabotomtene der det vil bli nye leilighetsblokker.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert 10.01.2023. Brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen: Opparbeidelse av veianleggene G2a og kjøreveg («Midtgata»), og bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt disse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.11.2028.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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 etter bestemmelser i S-4931, datert 14.12.2016. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plansak
Saksnummer: 201706524
Saken gjelder: Brobekkveien 62C og 62D. Boliger. "Stasjonskvartalet". Forslaget innebærer
etablering av ca. 147 boliger og høyder på 4-8 etasjer, en ny trasé for offentlig

gang- og sykkelvei over torg, oppgradering av et
eksisterende grøntareal «Lundenparken» i nord og oppgradering av deler av perrongområdet
knyttet til Vollebekk T-banestasjon.
Sakstype: Detaljregulering

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

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

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:

301/123/1401/1:
26.02.1848 - Dokumentnr: 900029 - Erklæring/avtale
BEST OM GJERDE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1916 - Dokumentnr: 900628 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1916 - Dokumentnr: 900629 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
FORBUD MOT SJENERENDE BEDRIFT
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1922 - Dokumentnr: 900926 - Erklæring/avtale
VEDT AV BETINGELSER FOR BYGGETILLATELSE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1923 - Dokumentnr: 901021 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1923 - Dokumentnr: 901022 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1927 - Dokumentnr: 900689 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1936 - Dokumentnr: 3710 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1936 - Dokumentnr: 8482 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1940 - Dokumentnr: 3809 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1941 - Dokumentnr: 4927 - Erklæring/avtale
VEDR BENYTTELSE OG FJERNING AV UTHUS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1943 - Dokumentnr: 3952 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1943 - Dokumentnr: 5651 - Erklæring/avtale
BEST OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1943 - Dokumentnr: 6522 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1950 - Dokumentnr: 4146 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
OVERFØRT FRA GNR 123 BNR 209
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1952 - Dokumentnr: 7047 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1953 - Dokumentnr: 16344 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1955 - Dokumentnr: 7548 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1956 - Dokumentnr: 1481 - Erklæring/avtale
VEDR BETINGELSER VEDR KOMMUNAL OVERTAKELSE AV VEG 3431
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1956 - Dokumentnr: 9821 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1956 - Dokumentnr: 14822 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1958 - Dokumentnr: 10269 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:661
BEST OM VEG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1959 - Dokumentnr: 11348 - Erklæring/avtale
BEST OM KLOAKKLEDNING FOR BNR 336
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1960 - Dokumentnr: 14306 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1962 - Dokumentnr: 9825 - Erklæring/avtale
VEDR FRAF AV KRAV FOR ULEMPER M.V. V/DRIFT AV
MASKIN AS PAY & BRINCH
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1962 - Dokumentnr: 12832 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1963 - Dokumentnr: 13179 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1964 - Dokumentnr: 10081 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1965 - Dokumentnr: 14900 - Erklæring/avtale
VEDR TILL TIL INNREDNING AV MIDLERT BILVERKSTED I UTHUS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1965 - Dokumentnr: 17133 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1966 - Dokumentnr: 10260 - Erklæring/avtale
VEDR TILL TIL Å BEBYGGE D.E.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1966 - Dokumentnr: 10918 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1966 - Dokumentnr: 17140 - Erklæring/avtale
VEDR MIDLERT UNNTAK FRA BYGGEFORSKRIFTENE VEDR GARASJE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1977 - Dokumentnr: 6269 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1978 - Dokumentnr: 18208 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1987 - Dokumentnr: 20777 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV VISSE VILKÅR VEDR UTSKILLELSE/BEBYGGELSE M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18401 - Erklæring/avtale
Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hoved-
ledninger for vann- og avløp med kummer på d.e samt fri
adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18403 - Erklæring/avtale
Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hoved-
ledninger for vann og avløp med kummer på d.e. samt fri
adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18405 - Erklæring/avtale
Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hoved-
ledninger for vann- og avløp med kummer på d.e. samt fri
adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18406 - Erklæring/avtale
Oslo kommune giss rett til å legge og ha liggende hoved-
ledninger for vann- og avløp med kummer på d.e. samt fri
adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1992 - Dokumentnr: 2782 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
FLERE BESTEMELSER.
Bestemmelse om gjerdeplikt
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Avsnitt 1 t.o.m. 4 slettet.

13.03.1998 - Dokumentnr: 14318 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2000 - Dokumentnr: 69424 - Erklæring/avtale
Nettstasjon nr. 1843
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2001 - Dokumentnr: 4873 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1343
Rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2001 - Dokumentnr: 4873 - Erklæring/avtale
Bruk av nød. grunn for rep. og vedlikehold
av vaskehall

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etat
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208612 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13830056
Allmennheten skal ha adkomstrett over arealer avmerket som gatetun G3
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208641 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208662 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13830057
Allmennheten skal ha adkomstrett over arealer avmerket som gatetun G4
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208679 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13830060
Allmennheten skla ha adkomstrett over arealet avmerket som felt C1 og C2
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1170127 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:661
Oslo Kommune v/Vann- og avløpsetaten får rett til å benytte ledningene
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2019 - Dokumentnr: 1449063 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om rett og plikt til å drifte, vedlikeholde og fornye kabelanlegg og kum
Bestemmelse om adkomstrett til trekkekum TK03
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401 Snr:1 F
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2020 - Dokumentnr: 2671189 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1410
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2020 - Dokumentnr: 2671189 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om gjensidig rett for vedlikehold
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2020 - Dokumentnr: 2671189 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1410
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2020 - Dokumentnr: 2201406 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 5576/5777

30.06.2020 - Dokumentnr: 2671189 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1410
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 3 000,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 126 310,- 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 28. juli 2025

Megler

Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46421918

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Midtveien 57

Midtveien 57

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.)	688 elever, 39 klasser	5 min / 0.4 km
Linderud skole (1-10 kl.)	395 elever, 29 klasser	10 min / 0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.)	548 elever, 39 klasser	21 min / 1.8 km
Årvoll skole (1-10 kl.)	820 elever, 41 klasser	22 min / 1.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 15 klasser	5 min / 2.8 km
Bjerke videregående skole	464 elever	12 min / 1 km
Kuben videregående skole		17 min

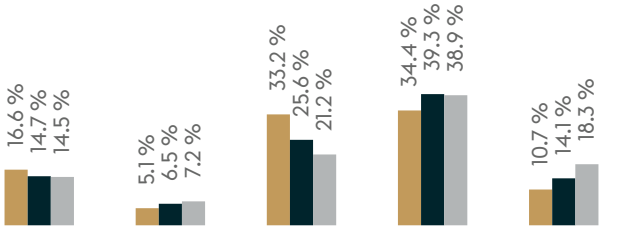
Offentlig transport

Nedre Vollebekk	Linje 4B, 5B, 58	4 min / 0.3 km
Vollebekk	Linje 4, 5	4 min / 0.4 km
Alna stasjon	Linje L1	3 min / 0.6 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	5 min / 3.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min / 8.8 km

Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år)	143 barn	6 min / 0.4 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år)	59 barn	8 min / 0.6 km
Lunden barnehage (1-5 år)	39 barn	8 min / 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollebekk	3 064	1 448
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Vollebekkveien skole	5 min
Sverre refstads plass	7 min
PDL Center Oslo (Økern)	14 min
Feel24 Økern Brobekk	16 min

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. jul. 2025

Oppdragsnummer
21-0209/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Midtveien 57, 0598 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Melissa Zekiye Calti

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. mars 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7486193
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Jeg reklamerte på defekt spyleknapp på toalettet innen 5 års nybygg-garanti. Denne ble utbedret (skiftet helt ut) 23. juli 2025 av rørlegger skaffet av OBOS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Jeg oppdaget tidlig i år defekt spyleknapp på toalettet, som ble reklamert til utbygger OBOS innenfor 5-år nybygg garanti. Den 23. juli 2025 ble hele spylesystemet skiftet ut av rørlegger og mangelen er dermed utbedret.

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: En nabo har reklamert på lyd/støy fra ventilasjon, men jeg har ikke opplevd problemer med min.

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Oslo kommune skal etablere Baneparken langs gang- og sykkelveien langs Vollebekk T-bane og bebyggelsen i Lars Husmanns gate og Brobekkveien. Arbeidet vil starte juli 2025.

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0209/25

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Midtveien 57 , 0598 OSLO
OSLO kommune
gnr. 123, bnr. 1401, snr. 1
Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 23.07.2025 **Rapportdato:** 25.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22369-1185 **Referansenummer:** JB5042

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Sigurd Unnestad
Uavhengig Takstingeniør
su@tk1.as
926 98 320

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Midtveien 57 , 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1401
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2020. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Opplysninger gitt av nåværende eier.
- Byttet spyleknapp på toalettet på reklamasjon.

Leiligheten fremstår med lyse og tidsriktige overflater. God standard på innredning og utstyr.

Andelsleilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 2020. Bygningen antas fundamentert med stål og betong til komprimerte masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong, utvendig forblendet med teglstein og fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden målt i stuen: 2.50 m.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkkenventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Bolligen varmes opp via vannbåren varme

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

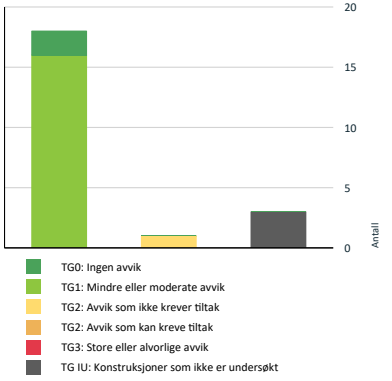
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Midtveien 57 , 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1401
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

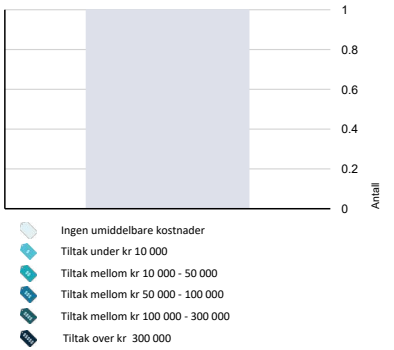
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdspliktet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2020

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2019

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags glass, prod 2019.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 9 m². Gulv med terassebord. Rekkverk av rustfritt stål med glassfelt.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2020. Bygningen antas fundamentert med stål og betong til komprimerte masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong, utvendig forblendet med teglstein og fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden målt i stuen: 2.50 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 0 Radon

Midtveien 57 , 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1401
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Bolligen varmes opp via vannbåren varme.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkkenventilator over kokeplass.

4. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Midtveien 57 , 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1401
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

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





TG 1 Avløpsrør

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

TG IU Ventilasjon

Balansert ventilasjon via felles anlegg.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme på bad og til radiatorer.





TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

    Tilstandsgraden er satt av hensyn til at det ikke er utført en offentlig kontroll av det elektriske de siste 5 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Midtveien 57 , 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1401
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport







TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Midtveien 57 , 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1401
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

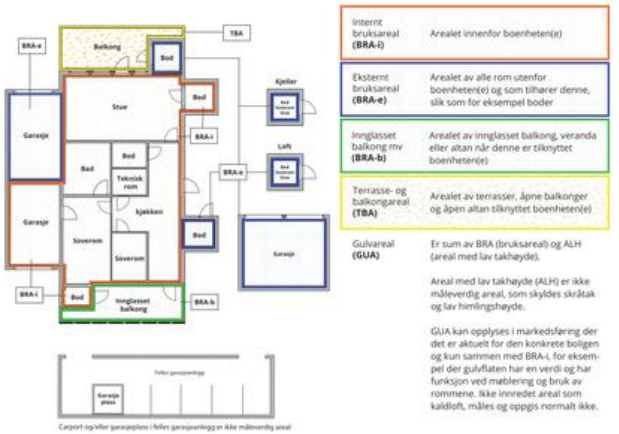
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Midtveien 57 , 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1401
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	46			46	9
Kjeller		5		5	
SUM	**46**	**5**			**9**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad/vaskerom, bod, soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Bod nr 26	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	42	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2025	Sigurd Unnestad	Takstingeniør
	Melissa Zekiye Calti	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	1401		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Midtveien 57, 0598 Oslo

Hjemmelshaver
Blomstertrappa Borettslag Org.nr: 920724418

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4009/BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG	920724418	4009	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585	Calti Melissa Zekiye

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	
36	1 320 000	24 571	*31.12.2024*

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Midtveien 57 , 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1401
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.07.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.07.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	25.07.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	25.07.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Midtveien 57 , 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1401
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JB5042

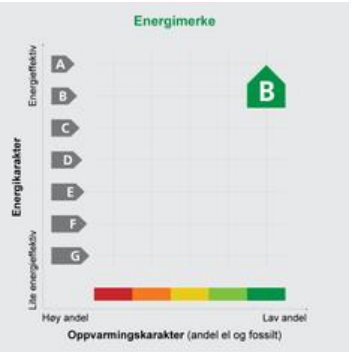
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Midtveien 57
Postnr	0598
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	123
Bnr.	1401
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300649392
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2020-1103152
Dato	28.02.2020



Innmeldt av	Multiconsult AS v/ Flerbruker

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 728
BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 16. juni kl. 18:00 og lukker 19. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/728

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av andre honorar
7. Innglassing av balkonger
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Petter Pedersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Vanitha Marimuthu og Roger Bjørndalen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 728 Årsregnskap 2024.pdf
2. 0728 Blomstertrappa Borettslag - revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 125 000

Sak 6

Faststtelse av andre honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andre honorar foreslås satt til kr. 10 000.

Honoraret skal fordeles til valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr. 10 000.

Sak 7

Innglassing av balkonger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er meldt interesse for Innglassing av balkong, spesielt mot torget. Dette for å redusere lyd, vind, støv, pollen, slagregn og snø inn på balkonger. I tillegg vil dette kunne øke brukstid for balkong igjennom alle sesonger.

Dette vil gi svært liten bemerkelsesverdig endring av fasade(se vedlagt bilder) men det må søkes om fasadeendring for at dette skal kunne etableres.

På bakgrunn av dette har det blitt gjennomført en konkurranse av andelseier med flere tilbydere hvor Nordpett kommer best ut.

De tilbyr en kostnadsfri søknad for fasadeendring, som ikke vil belastes borettslaget. Det vil derfor være null risiko for kostnader ved å undersøke muligheten og gjennomføre søknader.

Dersom søknad godtas av Plan- og bygningsetaten tilbyr NordPett en fastpris for installasjon, dersom flere ønsker innglassing vil fastpris bli lavere med prosjekt rabatt. Om bare fem balkonger mot torget innglasses vil prosjektpris gjelde.

Hver enkelt leilighet vil belastes kostnad, så arbeidet vil ikke påvirke andre enn de som utfører Innglassing.

Styrets innstilling

Styret er positiv til initiativet. Saken krever 2/3 flertall på generalforsamlingen. Får forslaget flertall, har styret fortsatt full styringsrett og ansvar for prosjektet, selv om alt arbeid utføres av leverandør. Styret kan ikke påta seg det praktiske ansvaret for å gjennomføre prosessen, selv om ansvaret ligger hos styret. Alle kostnader ved tiltaket vil bli belastet de som takker ja til tilbudet.

Forslag til vedtak

Borettslaget sier prinsipielt ja til innglassing av verdandaer i borettslaget, og gir styret fullmakt til å arbeide videre med saken. Kostnader ved prosjektet dekkes av de som til slutt får glasset inn veranda.

Vedlegg

3. Tilbud Blomstertrappa Borettslag.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Forandringer i ledervervet:

Ole Petter Pedersen har på grunn av ny, omfattende jobb sett det nødvendig å be seg fritatt for ledervervet. Han vil fortsette i styret ut den valgte perioden, men da som styremedlem. Øyvind Bergerud har sittet som nestleder i perioden, og sier seg villig til å gå inn i ledervervet. Valgkomiteen vil takke Pedersen for mangeårig innsats som styreleder.

Roller og kandidater

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

- Øyvind Bergerud

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

- Ole Petter Pedersen

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

- Anja Vesterås

  38 år gammel og jobber som kampanjeansvarlig i Coop Industri. Har bodd i Midtveien 61 siden april 2023. Ble valgt inn som vararepresentant til styret i siste periode.
- Christoffer Korup

  Nær 26 år gammel og jobber som eiendomsforvalter i Oslo kommune, bydel Vestre Aker. Med ansvar for bydelens eiendommer og parker. Nylig innflyttet i borettslaget, og bor i Midtveien 63.

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

- Ingvar Eide

  Har bodd i Midtveien 65, og i Oslo siden august 2021. Pensjonist (tidligere ansatt ved NTNU og i Statoils Forskningssenter, Trondheim)
- Kristin Stang Meløe

  69 år gammel, pensjonist. Erfaring fra boligforvaltning og personalansvar og ulike styreverv. Bor i Midtveien 65.

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Stein Olav Nes

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

- Øyvind Bergerud

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Eduardo Silva
- Sidsel Meyer

Styrets årsrapport

Styret har i perioden 2024-25 bestått av:

· Ole Petter Pedersen, styreleder (valgt for to år i 2024).

· Øyvind Bergerud, styrets nestleder (valgt for to år i 2024).

· Vanitha Marimuthu, styremedlem (valgt for to år i 2023).

· Stein O. Nes, styremedlem (valgt for to år i 2024).

· Anders P. Nordby, styremedlem (valgt for to år i 2023), fratrådt høsten 2024.

· Anja Vesterås, varamedlem (valgt for ett år i 2024).

· Soleman Razzaq, varamedlem (valgt for ett år i 2024).

Sidsel Meyer og Eduardo da Silva er valgt av årsmøtet for ett år som borettslagets valgkomité.

Styret har jobbet ut fra vedtektene som ligger til grunn, og ut fra et prinsipp om at vi skal gjøre vårt for at Blomstertrappa er et sted alle kan trives, innenfor rammen av at vi bor tett på hverandre og derfor naturligvis skal vise hensyn.

Styrets hovedoppgave er drive borettslaget på en bærekraftig måte som sikrer et trygt og godt bomiljø. Den daglige driften ivaretas hovedsakelig gjennom ulike, faste underleverandører, hvor styrets ansvar da er å følge opp de ulike avtalene. Vaktmester- og renholdstjenester leveres av Coor, som også står for snøbrøyting vinterstid.

Det siste året har styret hatt arbeid knyttet til flere viktige saker, særlig:

· Reklamasjonssaker for borettslaget før femårsfristen gikk ut i mars 2025.

· Trafikksituasjonen i Midtveien.

· Oppfølging av kameraovervåking, jf tidligere vedtak i generalforsamling.

· Utskifting og oppgradering av tilgang til garasjene.

· Utbedring av sikkerheten i og rundt bodområdene.

· Oppsett av bom i Lars Husmanns gate.

· Avgitt høringsuttalelse og deltatt på informasjonsmøte om nytt nabobygg (Stasjonskvartalet). Uttalelsen legger vekt på trafikkforholdene og krever at kommunen også istandsetter sine arealer snarlig.

· Representant for styret har holdt innlegg for bydelsutvalget i Bjerke bydel og fremført argumenter mot bygging av et 18 etasjers høyhus ved Torgkvartalet. Det er også avholdt møte med de nærliggende borettslagene om dette spørsmålet.

· Etter ønske fra andelseierne ble det for de som ønsket installert lys i enkelte kjellerboder. Andelseierne bekostet dette selv.

· Det er avholdt møter med de nærmeste borettslagene med sikte på et nærmere samarbeid om og å få utført oppgaver under en felles paraply. Ingenting konkret er bestemt foreløpig.

Det pågår dialog med utbygger om de punktene borettslaget har klaget på hva gjelder den tekniske kvaliteten på deler av borettslaget. Det er usikkert om borettslaget vil nå frem med våre krav om tekniske utbedringer.

Styret har hatt til sammen ni styremøter i perioden juni 2024–mai 2025.

Ole Petter Pedersen og Øyvind Bergerud har av styret vært utpekt som representanter til styret i Blomstertrappa Eierseksjonssameie, et selskap som består av borettslaget og næringsenheten. Dette sameiet administrerer utelukkende felles infrastruktur for boliger og næringseiendom og har ingenting med driften av næringseiendommen å gjøre. Næringsarealet eies fortsatt av OBOS Nye Hjem.

Driften fremover

I et nybygd borettslag vil ikke vedlikeholdskostnadene være særlig synlige de første årene. Flere installasjoner er de første årene omfattet av garanti/reklamasjonsrett, og alt er nytt. Styret understreker at borettslaget må forberede seg på vedlikeholdskostnadene som etter hvert vil komme i form av reparasjoner og utbedringer. Moderne bygg har en kompleks infrastruktur som blant annet holder energikostnadene nede, men som også skal tas vare på over tid.

Styret ser det derfor som viktig at borettslaget bygger opp en sunn økonomi, med en viss økonomisk buffer hvert eneste år.

Styret driver borettslaget ut fra et prinsipp om at driftsoppgavene skal utføres av profesjonelle aktører, slik at arbeid utføres på oppdrag og ikke på dugnad. Det innebærer en sikkerhet for at det står en leverandør ansvarlig for kvaliteten.

Styret planlegger å gjennomføre anbudsrunder i 2025 på noen av de mest sentrale tjenestene.

Styret søker også i størst mulig grad samarbeid med omkringliggende borettslag, fortrinnsvis ønsker vi også et formalisert samarbeid med felles avtaler der det er formålstjenlig og økonomisk effektivt.

Styret vil imidlertid oppfordre beboerne til å trå til når det er behov for mindre oppgaver som skal løses – og de anledningene vil komme.

BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 724 418, KUNDENR. 728

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 315 174**	**892 248**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		15 501 931	16 425 473
Tilbakeføring av avskrivning	15	18 575	23 590
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-15 579 702	-15 800 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 913	-1 836
Økning egenkapital i fellesanlegg		-80 657	-224 301
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-141 766**	**422 926**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 173 408**	**1 315 174**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 643 097	2 117 373
Kortsiktig gjeld	-469 689	-802 199
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 173 408**	**1 315 174**

Transaksjon 09222115557547226597 Signert OPP, ØB, VM, SON, APN

BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 724 418, KUNDENR. 728

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		8 322 912	7 710 836	8 746 920	8 978 433
Innkrevde felleskostnader	2	3 094 840	3 024 672	3 090 080	3 429 567
Ladeinntekter EL-bil		18 078	147 641	100 000	70 000
Andre inntekter	3	72 388	403 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 508 218**	**11 286 149**	**11 937 000**	**12 478 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-14 946	-18 000	-19 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-110 000	-125 000
Avskrivninger	15	-18 575	-23 590	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 375	-9 375	-20 000	-21 000
Andre honorarer		-15 000	-6 000	-15 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-147 700	-140 265	-149 000	-156 000
Konsulenthonorar	7	-21 804	-30 530	-25 000	-110 000
Kontingenter		-19 500	-16 400	-16 400	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-816 261	-946 371	-615 000	-817 000
Kommunale avgifter	9	-314 680	-315 211	-295 000	-307 000
Kostnader sameie	14	-1 118 687	-741 945	-1 187 000	-1 234 500
Energi/fyring		-179 945	-163 487	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-22 350	-26 350	-25 000	-26 000
Andre driftskostnader	10	-487 914	-440 862	-484 500	-508 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 310 826**	**-2 975 332**	**-3 119 900**	**-3 510 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**8 197 392**	**8 310 816**	**8 817 100**	**8 968 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		15 579 702	15 800 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**23 777 094**	**24 110 816**	**8 817 100**	**8 968 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 748	25 638	0	0
Finanskostnader	12	-8 322 912	-7 710 982	0	-8 135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 275 164**	**-7 685 343**	**0**	**-8 135 000**
ÅRSRESULTAT		**15 501 931**	**16 425 473**	**8 817 100**	**833 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		15 501 931	0		
Til annen egenkapital		0	16 425 473		

Transaksjon 09222115557547226597 Signert OPP, ØB, VM, SON, APN

BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 724 418, KUNDENR. 728

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	303 099 650	303 099 650
Tomt		77 750 350	77 750 350
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 068 917	988 260
Andre varige driftsmidler	15	32 807	51 382
Miljøbankkonto, øremerket		69 740	50 353
SUM ANLEGGSMIDLER		**382 021 464**	**381 939 995**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-391	771
Forskuddsbetalte kostnader		2 310	2 205
Andre kortsiktige fordringer	16	33 491	146 984
Energiavregning	17	60 678	67 354
Driftskonto OBOS-banken		882 033	1 113 390
Sparekonto OBOS-banken		664 975	786 669
SUM OMLØPSMIDLER		**1 643 097**	**2 117 373**
SUM EIENDELER		**383 664 561**	**384 057 368**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 82 * 5 000		410 000	410 000
Opptjent egenkapital	18	80 919 023	65 417 092
SUM EGENKAPITAL		**81 329 023**	**65 827 092**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	149 460 298	165 040 000
Borettsinnskudd	20	152 340 000	152 340 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	65 551	48 077
SUM LANGSIKTIG GJELD		**301 865 849**	**317 428 077**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		128 254	35 329
Påløpte renter		44 512	766 870
Annen kortsiktig gjeld	22	296 923	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**469 689**	**802 199**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**383 664 561**	**384 057 368**
Pantstillelse	23	380 850 000	380 850 000
Garantiansvar	14	280 645	207 180

Oslo, 10.04.2025
Styret i Blomstertrappa Borettslag

Ole Petter Pedersen — Vanitha Marimuthu — Stein Olav Nes

Anders Pedersen Nordby — Øyvind Bergerud

Transaksjon 09222115557547226597 Signert OPP, ØB, VM, SON, APN

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Transaksjon 09222115557547226597 Signert OPP, ØB, VM, SON, APN

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 962 920
Garasjeleie	116 600
Eiendomsskatt	17 720
Kapitalkostnader på IN-lån	8 306 508
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	16 404
Overført til kapitalkostnader	-8 322 912
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 097 240**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 094 840**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetaling skadesak	72 388
SUM ANDRE INNTEKTER	**72 388**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 035**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.
Det er utbetalt kr 15 000 til valgkomiteen.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 467, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 804
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 804**

Transaksjon 09222115557547226597 Signert OPP, ØB, VM, SON, APN

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-220 008
Drift/vedlikehold VVS	-25 000
Drift/vedlikehold elektro	-77 525
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-194 542
Drift/vedlikehold heisanlegg	-173 867
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 309
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-81 061
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 949
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-816 261**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-17 757
Renovasjonsavgift	-296 923
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-314 680**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-133 305
Vakthold	-58 671
Renhold ved firmaer	-179 244
Snørydding	-61 353
Andre fremmede tjenester	-37 150
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 467
Andre kontorkostnader	-271
Bank- og kortgebyr	-2 454
Velferdskostnader	-10 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-487 914**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 559
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 219
Andre renteinntekter	12 970
SUM FINANSINNTEKTER	**47 748**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-8 322 912
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 322 912**

Transaksjon 09222115557547226597 Signert OPP, ØB, VM, SON, APN

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2020	303 099 650
SUM BYGNINGER	**303 099 650**

Tomten ble anskaffet i 2018.
Gnr.123/bnr.1401

Borettslagets datterselskap Frysjaparken C2A Boligtomt AS ble besluttet avviklet i desember 2018 som følge av sluttføringen av boligprosjektet på selskapets tomt.
I samsvar med aksjeloven kapittel 16 ble alle eiendeler verdsatt til virkelig verdi i avviklingsbalansen og regnskapsført tilsvarende ved utdeling til borettslaget.

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

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Borettslaget er seksjon 1 i Blomstertrappa ES som utgjør 5576/5777 deler.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Blomstertrappa ES, som som utgjør kr 280 645.
Borettslagets andel i Blomstertrappa ES vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Borettslagets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Utebenk		
Tilgang 2021	92 875	
Avskrevet tidligere	-41 494	
Avskrevet i år	-18 575	
		32 806
Møbler		
Tilgang 2020	25 029	
Avskrevet tidligere	-25 028	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**32 807**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-18 575**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning kapitalkostnader for IN-lån	33 491
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**33 491**

Transaksjon 09222115557547226597 Signert OPP, ØB, VM, SON, APN

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-736 242
SUM INNTEKTER	**-736 242**

KOSTNADER

Overført Blomstertrappa Eierseksjonssameie	796 920
SUM KOSTNADER	**796 920**

SUM ENERGIAVREGNING	**60 678**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 869 321
Egenkapital fra IN tidligere år	63 470 000
Egenkapital fra IN 2024	15 579 702
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**80 919 023**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2020	-228 510 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere	63 470 000	
Nedbetalt i år	15 579 702	
		-149 460 298
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-149 460 298**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS **Første avdrag er 30/06-2025**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2025
2003	250
3017	600
1005, 4010	750
3010, 6002	1 000
1009	1 100
5003	1 150
1003	1 200
1008	1 300
1012, 1013, 2007, 3003	1 350
1002, 1006, 4003, 4007	1 400
2008, 2009, 2016	1 450
2002, 3008, 3009, 6001	1 500
3002, 4016	1 550
4006, 5012	1 600
4002, 4008	1 650
5005	1 700
5004	1 750
101	1 850
1011	2 000
3006	2 050
2004, 2015, 3004, 3013	2 100
2006	2 150
1010, 2013, 4004, 4017, 5011	2 200
3015	2 250
4013	2 300
2012, 4012	2 350
3012, 5009	2 400
3005	2 450
4005, 5008	2 500
2011	2 700
5001	2 750
3011	2 800
1001	2 850
4011, 5013	2 900
5007	3 000
5010	3 650
6003	4 700

Transaksjon 09222115557547226597 Signert OPP, ØB, VM, SON, APN

Transaksjon 09222115557547226597 Signert OPP, ØB, VM, SON, APN

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-74 885 022
Opprinnelig 2018-2019	-77 454 978
SUM BORETTSINNSKUDD	**-152 340 000**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-65 551
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-65 551**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsetning renovasjon	-296 923
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-296 923**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	152 340 000
Pantelån	149 460 298
Beregnede IN-forpliktelser	79 049 702
TOTALT	**380 850 000**

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

Bygninger	303 099 650
Tomt	77 750 350
TOTALT	**380 850 000**

Transaksjon 09222115557547226597 Signert OPP, ØB, VM, SON, APN

Til generalforsamlingen i Blomstertrappa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NordPett

NordPett Glass AS



- Selskap etablert Januar 2020
- Lager og kontor på Borgeskogen i Stokke
- Etablert av personer med 20 års erfaring innen balkonginnglassing
- Sentral godkjenning / ansvarsrett
- Selgere med dedikert distriktsansvar
- Innleide montører som tar seg av både montasje og service

Produkt NIKA

- Finsk kvalitetsprodukt NIKA
- 35 års erfaring
- 500.000 installerte løsninger på verdensbasis
- Leverer herdet glass i tykkelse fra 6 mm - 12 mm
- Foldeglass og skyveglass
- Leverer solgardiner til glassene

NordPett

Balkonginnglassing

- Rammeløse glass i full høyde eller fra rekkverk
- Glass fra 6 mm - 12 mm tykkelse
- Åpnes helt eller delvis (foldeglass)
- Solgardiner
- Alle løsninger er skreddersydde
- Glassene glir lett i hengende fra topp profil, med styreskinne i bunn
- Glassene er lette å åpne, foldes til valgfrie sider
- Lett å rengjøre på utsiden ved at man folder glassene til siden
- Tilsvarende 100% åpningsmulighet
- Glass laget av herdet sikkerhetsglass som oppfyller CE-kravene til EU-direktivet
- Alle glass har gjennomgått forskjellige tester for vindtrykk, punktbelastning og slagmotstand

Bilder av innglassingsløsninger





Bilder av innglassingsløsninger



NordPett

Bilder av innglassingsløsninger





NordPett

Bilder av innglassingsløsninger



NordPett

Bilder av innglassingsløsninger





NordPett

Bilder av innglassingsløsninger



Bilder av innglassingsløsninger



Bilder av innglassingsløsninger



Referanseprosjekter

- Tårnbygget på Kilen Brygge
- Nye Kilen Brygge Sandefjord
- Flere sameier/borettslag i Holmestrand
- Bergbakken og Wingejordet i Sande
- Ankersgate i Hønefoss
- Kaldnes Brygge Tønsberg
- Jarlsø Tønsberg
- Borettslag i Torsvei Drammen
- Prosjekt - Prodecon i Drammen
- Fritsøe Brygge (Sanden)
- Gressvik Brygge (Gressvik/Fredrikstad)
- Tribunen i Moss

Hvorfor glasse inn?

- Du forlenger sesongen ca 2.5 mnd på hver side av sommeren
- Du kan nyte solen selv om det blåser utenfor
- Du trenger ikke rydde bort utemøbler eller puter
- Du unngår mengder av pollen og støv
- Du slipper snømåking
- Mindre støy
- Du reduserer vedlikehold på balkongen

Forutsetninger for leveransen

- Alle løsninger er fra rekkverk til tak og foldeglass
- Fastglass over skillevegg mellom balkonger
- Vannbrett topp og bunnprofil
- Et greps håndtak på åpningsglassene
- Alle priser er ferdig montert og inkl. mva.
- I tilbudet er det gitt prosjektpriser, forutsetter over 30 meter balkong
- Tillegg for solgardiner leveres til kr. 2.450 inkl. mva pr glass
- Farge kode på profil er RAL 7024
- Priseksempel er gitt med 6 mm glass
- Leveringstid fra bestilling er 8-15 uker
- Vi benytter AM Construction AS i montasje (de monterer kun innglassinger)

Eksempel balkong



- Løsning med foldeglass
- 6 mm herdet klart glass
- Vannbrett topp/bunn profil
- Pris ferdig montert: 99.000 inkl. mva
- Samlet pris solgardiner kr. 20.000 inkl. mva, totalt 10 glass
- Enkeltpris solgardin kr. 2.450 inkl. mva

NordPett

Manipulert bilde



NordPett

Prosessen

- NordPett tar seg av alt det formelle, med søknad etc.
- Søknaden gjøres av samarbeidspartner med NordPett, eks. TM Byggtek AS, Kostnaden for dette dekkes av NordPett
- Kommunalt behandlingsgebyr - dekkes av NordPett
- Vi trenger et styrevedtak på godkjennelse av innglassing og at de påtar seg å være tiltakshaver. Denne vedlegges søknaden
- Avtale signeres mellom Blomstertrappa borettslag og NordPett
- Tidsperspektiv (totalt 18 uker)
- 3-4 uker - utarbeide søknad
- 2 uker - nabovarsel
- 12 uker - behandling i kommunen
- Godkjennelsen varer i 3 + 2 år

Betingelser

- Ingen bestillinger settes i gang før det er godkjent hos kommunen
- Bestilling av varer er bindende, ordre bekreftelse sendes ut, den enkelte bekrefter og aksepterer bestillingen
- Når varene ankommer lageret vil det sendes ut en faktura på 75% av ordren. Fakturaen har forfall med 10 dager, men montasjen vil ikke starte før fakturaen er betalt. Ordren/glassene merkes på lageret med; *Kunden har overtatt eiendomsretten til produktet.*
- Sluttkontroll - leveransen gås igjennom av selger med kunden på at alt er levert som lovt

Protokoll til årsmøte 2025 for BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 920724418
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. juni kl. 18:00 til 19. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ole Petter Pedersen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Vanitha Marimuthu og Roger Bjørndalen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 125 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Faststtelse av andre honorar

Andre honorar foreslås satt til kr. 10 000.

Honoraret skal fordeles til valgkomiteen.

Forslag til vedtak:
Andre honorar settes til kr. 10 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Innglassing av balkonger

Det er meldt interesse for Innglassing av balkong, spesielt mot torget. Dette for å redusere lyd, vind, støv, pollen, slagregn og snø inn på balkonger. I tillegg vil dette kunne øke brukstid for balkong igjennom alle sesonger.

Dette vil gi svært liten bemerkelsesverdig endring av fasade(se vedlagt bilder) men det må søkes om fasadeendring for at dette skal kunne etableres.

På bakgrunn av dette har det blitt gjennomført en konkurranse av andelseier med flere tilbydere hvor Nordpett kommer best ut.

Transaksjon 09222115557550146348 Signert OPP, VM, RB

De tilbyr en kostnadsfri søknad for fasadeendring, som ikke vil belastes borettslaget. Det vil derfor være null risiko for kostnader ved å undersøke muligheten og gjennomføre søknader.

Dersom søknad godtas av Plan- og bygningsetaten tilbyr NordPett en fastpris for installasjon, dersom flere ønsker innglassing vil fastpris bli lavere med prosjekt rabatt. Om bare fem balkonger mot torget innglasses vil prosjektpris gjelde.

Hver enkelt leilighet vil belastes kostnad, så arbeidet vil ikke påvirke andre enn de som utfører Innglassing.

Styrets innstilling
Styret er positiv til initiativet. Saken krever 2/3 flertall på generalforsamlingen. Får forslaget flertall, har styret fortsatt full styringsrett og ansvar for prosjektet, selv om alt arbeid utføres av leverandør. Styret kan ikke påta seg det praktiske ansvaret for å gjennomføre prosessen, selv om ansvaret ligger hos styret. Alle kostnader ved tiltaket vil bli belastet de som takker ja til tilbudet.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget sier prinsipielt ja til innglassing av verdandaer i borettslaget, og gir styret fullmakt til å arbeide videre med saken. Kostnader ved prosjektet dekkes av de som til slutt får glasset inn veranda.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Forandringer i ledervervet:

Ole Petter Pedersen har på grunn av ny, omfattende jobb sett det nødvendig å be seg fritatt for ledervervet. Han vil fortsette i styret ut den valgte perioden, men da som styremedlem. Øyvind Bergerud har sittet som nestleder i perioden, og sier seg villig til å gå inn i ledervervet. Valgkomiteen vil takke Pedersen for mangeårig innsats som styreleder.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Øyvind Bergerud (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Bergerud

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole Petter Pedersen (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Petter Pedersen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christoffer Korup (36 stemmer)
Anja Vesterås (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christoffer Korup
Anja Vesterås

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingvar Eide (33 stemmer)
Kristin Stang Meløe (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingvar Eide
Kristin Stang Meløe

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Stein Olav Nes (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stein Olav Nes

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Øyvind Bergerud (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Bergerud

10. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Sidsel Meyer (35 stemmer)
Eduardo Silva (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sidsel Meyer
Eduardo Silva

HUSORDENSREGLER FOR

BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 02.03.2020
Sist endret på generalforsamling 09.06.2021

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i borettslagets garasjekjeller. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser.

På taket av hus E er det opparbeidet takterrasse. Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……

…..……., den ……/…… Styrets leder: ……..

Viktig informasjon vedrørende byggetiltak i leiligheter

Etter snart fire år her i Blomstertrappa, med flere utskiftninger av andelseiere, ser styret et behov for å understreke viktigheten av at alle andelseiere setter seg inn i, og overholder, borettslagets vedtekter. Især ser vi det nødvendig å presisere det gjeldende reglementet for å foreta endringer i egen leilighet, utover alminnelig oppussing- og vedlikeholdsarbeid.

Hovedsakelig gjelder påminnelsen ombygginger som innebærer å endre romløsning ved at det etableres et ekstra soverom/oppholdsrom. I borettslagets vedtekter, under punkt 4-4 (2), står det blant annet at *"Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt"*.

For Blomstertrappa borettslag, lå Byggteknisk forskrift TEK10 til grunn ved oppføringen av bygget. Det er dermed denne bygningsforskriften som setter standarden for vårt bygg. I TEK10 stilles det blant annet krav til sprinkleranlegg i alle oppholdsrom. Når det gjelder ventilasjon, kreves det en tilluftsmengde på 26 m3 per sengeplass. Dersom det etableres nye oppholdsrom i leiligheter, f.eks. ved å dele et stort hovedsoverom i to mindre rom, vil ikke det nye oppholdsrommet være et lovlig etablert rom vurdert opp mot TEK10, med mindre de nevnte kriteriene til sprinkler og ventilasjon er oppfylt. Det er derfor også å anse som et forskriftsbrudd.

For at slike tiltak skal oppfylle kravene i teknisk forskrift, kreves det en ombygging av sprinkler og ventilasjon. Slike installasjoner er å regne som fellesareal og -eiendom som styret har råderett over, ikke den enkelte andelseier. Styret ønsker å følge den tekniske vurderingen og klare anbefalingen fra utbygger Veidekke, om ikke å tillate tiltak som berører sprinkler- og ventilasjonsanlegg. Dette fordi det dreier seg om kompliserte og svært kostbare installasjoner, hvor en inngripen kan få uheldige konsekvenser for flere boenheter.

I enkelte leiligheter er det allerede foretatt endringer som er i strid med de byggetekniske forskriftene. Styret har som utgangspunkt at vi ikke ønsker å opptre som et kontrollorgan for hva andelseiere foretar seg i egne leiligheter. Samtidig har styret det øverste HMS-ansvaret i borettslaget, samt ansvaret for å håndheve vedtektene.

Styret vil derfor følge opp de kjente sakene med aktuelle andelseiere. Dette er viktig for å unngå forskjellsbehandling og etableringen av en holdning der det i praksis anses som fordelaktig å «ta seg til rette» i strid med gjeldende bygningsforskrifter og vedtekter. Brudd på vedtektene i tilfeller som nevnt over, vil av borettslaget bli fulgt opp med juridisk bistand med mulig krav om tilbakeføring av leiligheten til opprinnelig planløsning, nettopp for å sikre at kravene i gjeldende bygningsforskrifter er ivaretatt. Vi bor i et helt nytt bygg fra 2020, oppført etter de seneste krav til utforming, og til helse-, miljø- og sikkerhetshensyn (HMS). Det er av alle beboeres interesse at disse kravene blir overholdt for å sikre et trygt og godt bomiljø.

Vennlig hilsen
Styret

Deres ref.: 8652184 Vår ref.: 0728-1-4009 Dato: 23.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Blomstertrappa Borettslag
Organisasjonsnr:	920724418
Andelseier:	Calti, Melissa Zekiye
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4009
Adresse:	Midtveien 57, 0598 OSLO
Andelsnummer:	36
Gnr.	123
Bnr.	1401

Borettsinnskudd: Kr. 1 320 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING - polisenummer 7486193.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader øker med 10% fra 01.01.25. M-energi Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema. M-park Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til blomstertrappa@styrerommet.net og forvaltningsavdelingen@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Ladestrøm til elbil: Andelseier blir fakturert direkte fra Circle K to ganger i året. M-bod Bod følger leiligheten: Ja M-nøkleretc Ansvarlig for nøkkelbestilling: Styret, bestilling sendes blomstertrappa@styrerommet.no. M-INadm IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 28.02 og 30.08. M-tvoginternett Tv og internett bestilles fra OBOS OpenNet, via www.vibbo.no/blomstertrappa M-eskatt Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november M-meglerbrev Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i portalen Viscenario slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på https://product.viscenario.com/users/login. Se Instruksjonsfilm: https://youtu.be/a4dDFAIrsFg

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207866059
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo	144 602 856,00
Innfrielsesdato:	30.05.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 417,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppv. og vann	579,00	
Lån nr: 9820786605; IN lån 1 - Akonto renter		0,00 fra 01.08.2025
Lån nr: 9820786605; IN lån 1 - Akonto avdrag		0,00 fra 01.08.2025
Felleskostnader	2 838,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	491,-
Fradragsberettigede kostnader:	70 763,-
Annen formue:	24 571,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207866059
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Vedtekter

for Blomstertrappa borettslag org nr. 920 724 418

vedtatt i stiftelsesmøte 21.03.2018, endret på ordinær generalforsamling 15.06.2022, sist endret på ordinær generalforsamling 17.06.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

(2) Borettslaget utgjør seksjon 1 i C2a eierseksjonssameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 82 boliger består av en næringsseksjon.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Fellesfunksjoner med andre boligselskaper

Borettslaget vil ha en del fellesfunksjoner med de andre boligselskapene på Vollebekk. Det legges opp til at kostnadene forbundet med drift og vedlikehold av disse fellesfunksjonene fordeles mellom eierne etter en brøk basert på antall boliger eller bebygget areal.

18 av borettslagets parkeringsplasser befinner seg i byggets U2. Bruksrettshaverne til disse parkeringsplassene får innkjøring gjennom Bien borettslags garasjekjeller. Det ytes ikke noe vederlag til Bien borettslag for retten til adkomst til disse plassene. Blomstertrappa borettslag vil ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for arealet det parkeres på, og bruksretthaverne betaler driftskostnader til Blomstertrappa borettslag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Andelseiere med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester /driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring av sedumtak utenfor takterrassen.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner, varmepumper og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Andelseierne disponerer i fellesskap en takterrasser, beliggende i bygningsdel E i 5. og 6. etasje.

(7) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslasandelen de er knytet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Parkering

(1) Generelt

De 51 parkeringsplassene som finnes i borettslaget disponeres varig og eksklusivt av de andelene som har kjøpt bruksretten til den enkelte plass.

Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Parkeringsplassene i borettslaget kan kun selges eller leies ut internt til andre andelseiere i borettslaget.

(2) Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Dersom den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass har etablert en ladestasjon kan vedkommende kreve at det etableres en ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene forbundet med dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(3) Ladeplass

Noen av andelseierne til parkeringsplassene i garasjeanlegget har kjøpt ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil. De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for faktisk strømforbruk knyttet til lading med en pris per kWh fastsatt av styret.

(4) Salg av parkeringsplass

Ved salg av en andelsleilighet som disponerer en parkeringsplass, skal parkeringsplassen anses å følge med leiligheten med mindre annet er avtalt. Bruksrett til parkeringsplass kan imidlertid også selges separat til andre andelseiere i borettslaget.

Selges bruksretten til parkeringsplass uavhengig bruksretten til leiligheten har de øvrige andelseierne i borettslaget forkjøpsrett til parkeringsplassen etter følgende prioritering:

1. Andelseier uten parkeringsplass går foran andelseier med parkeringsplass fra før.
2. Er det flere interessenter, skal bruksretten selges til andelseieren med lengst eietid i borettslaget.
3. Er det fortsatt likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

En avtale om salg av bruksrett til parkeringsplass, med opplysning om pris og andre vilkår, skal kunngjøres internt i borettslaget, det vil si på Vibbo. Andre andelseiere vil da ha 14 – fjorten – kalenderdagers frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

(5) Utleie av parkeringsplassene

Parkeringsplassene kan bare leies ut til andre andelseiere i borettslaget.

4-3 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

(4) Om et styremedlem fratrer sitt verv permanent, møter den vararepresentant med f lest stemmer på generalforsamlingen fast på styremøtene.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

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

9-6 Valgkomité

(1) Borettslaget skal ha en valgkomité med inntil tre medlemmer. Faste styremedlemmer kan ikke velges inn i valgkomiteen.
(2) Valgkomiteen velges av generalforsamlingen for ett år.

9-7 Møteledelse og protokoll

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

9-8 Stemmerett og fullmakt

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

9-9 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 BLOMSTERTRAPPA BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr 20.06.2022

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.
1001		29	EL	29
1002				7
1003				1
1004				12
1005		31	EL	28
1006				3
1007				6
1008				20
1009				56
1010		9	EL	59
1011		U2 16	EL	81
1012				49
1013				64
1014		23	EL	77 a og 77 b
2001		28		35
2002				13
2003				11
2004		25		14
2005		32		18
2006		24		9
2007				36
2008				21
2009				22
2010		U2 15	EL	58
2011		26	EL	42
2012		U2 14	EL	60
2013		U2 13	EL	62
2014		10	EL	46
2015		U2 12	EL	41
2016				65
2017		20	EL	66
3001		3	EL	34
3002				33
3003				2
3004				15
3005		4	EL	31
3006				4
3007				37

3008				23
3009				24
3010		14		43
3011		21	EL	44
3012		U2 11	EL	61
3013		U2 10	EL	67
3014		11	EL	48
3015		15	EL	52
3016				76
3017		19	EL	75
4001		5	EL	32
4002				16
4003				10
4004		33	Omsettelig	17
4005		2 (HC)		19
4006				8
4007				38
4008				25
4009				26
4010		12		45
4011		22	EL	78
4012		U2 1	EL	63
4013		U2 2	EL	74
4014		U2 3	EL	53
4015		30 (HC)		82
4016				69
4017		16		73
5001		6 HC)		30
5002		1	EL	5
5003				39
5004		27	EL, omsettelig	40
5005				27
5006		U2 6	EL	57
5007		7 og 8	EL, 7 omsettelig	54
5008		U2 5 (HC)	EL	79
5009		U2 7	EL	68
5010		17	EL	55
5011		U2 8	EL	47
5012				71
5013		13		72
6001		18		51
6002		U2 4	EL	50
6003		U2 17, U2 18	EL	80

Plan- og bygningsetaten

Oslo

A-LAB AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.01.2023
Jan Petter Seim	201709528 - 77 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Annabel Lee	

Adresse:	MIDTVEIEN 57 - 71	Eiendom:	123/1401/0/0
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS	Søker:	A-LAB AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Midtveien 57 - 71

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for boligbygg – felt C2a som vi mottok 06.01.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Opparbeidelse av veianleggene G2a og kjøreveg («Midtgata»), og bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt disse

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.11.2028.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianleggene G2a og kjøreveg («Midtgata»), jf. rekkefølgekravet i planen

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201709528

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0209/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Midtveien 57 0598 OSLO

Betegnelse: Gnr 123, bnr 1401, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no