NORDVIK

Havreveien 51

2 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Havreveien 51

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
45	Om boligen
56	Nabolagsprofil
58	Tilstandsrapport
83	Egenerklæringsskjema
88	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.05.2026

Nøkkelinformasjon



Pen og lys 3-roms endeleilighet med balkong | Peis 2019 |
Attraktiv og rolig beliggenhet | V.vann og internett inkl.

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**5 030 372,-**
Fellesgjeld	**70 586,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 732,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Andel**

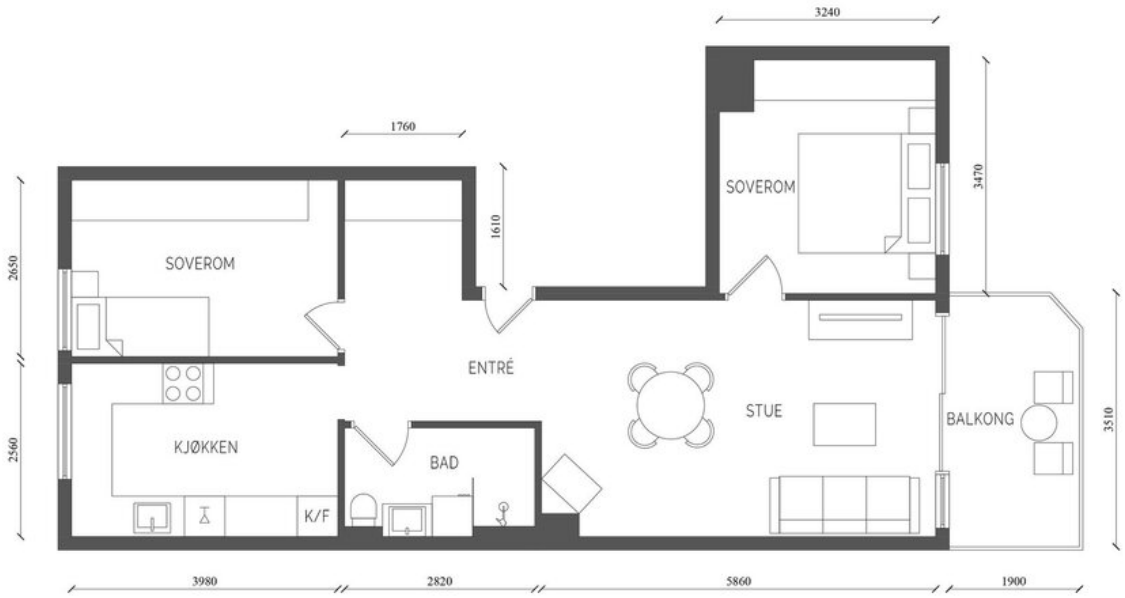
Kort fortalt

Velkommen til Havreveien 51! En lys og romslig 3-roms med gjennomgående planløsning og gode lysforhold fra begge sider. Leiligheten byr på en stor og innbydende stue med peis og utgang til en herlig balkong, separat kjøkken, to gode soverom og bad med opplegg for vaskemaskin. Boligen byr på store vindusflater, pent gulv og vegger og tak malt i delikate farger. Leiligheten har en fin intern beliggenhet og ligger på enden av byggets 3. etasje, med fritt og hyggelig utsyn mot Havredalen.

- Gjennomgående planløsning
- Vinduer fra 2013
- Peis fra 2019
- Balkong på 6 kvm
- Malt i delikate og lune farger
- To kjellerboder
- Internett og varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og butikker
- Nærhet til Østensjøvannet og marka

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.




























AEG
















BREEZE
10/6kg


BREEZE





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0073/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Havreveien 51, 0680 OSLO
Gnr 148, bnr 303 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 86 i Byggveien Borettslag, org.nr. 950385618

Selgere
Victoria Trongaard
Marcus Andre Bjørneseth

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 959 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 969 286,- (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
1963

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, stue, separat kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To boder i kjelleren.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca. 3,5 kvm og ca. 4,6 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger 3. etasje og inneholder entré, stue, separat kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på ca. 3,5 kvm og ca. 4,6 kvm.

Standard
Entré
Gangen har en praktisk utforming med god plass til yttertøy og sko. Garderobeskap med speilfronter gir gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en romslig følelse. Herfra er det enkel adkomst videre inn til leilighetens øvrige rom.

Stue
Stuen fremstår som lys og innbydende med en god og funksjonell planløsning som gir plass til både sofagruppe, tv-bord og spisebord. De store vindusflatene slipper inn

rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære i rommet. Rommet har delikate, tidsriktige farger og gjennomgående pene overflater som gir et helhetlig og moderne uttrykk. Det er god plass til både avslapning og sosiale sammenkomster. Fra stuen er det utgang til balkong, som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet. Balkongen har god plass til utemøbler, beplantning og grill.

Kjøkken
Kjøkkenet er innredet med en pen og tidløs HTH-innredning med profilerte fronter som gir et klassisk uttrykk og benkeplate i laminat. Det er godt med skap- og benkeplass, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter og praktiske arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er kullfiltervifte over stekesonen. Det store vinduet gir rikelig med naturlig lys og en hyggelig utsikt mot grøntområder. Dette bidrar til en lys og trivelig atmosfære.

Soverom
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har et stort garderobeskap med svært god oppbevaringsplass, samt et stort vindu som gir gode lysforhold. Veggene er malt i en delikat farge som gir en rolig og behagelig atmosfære.

Det andre soverommet er i dag innredet som barnerom, men kan også fint benyttes som kontor eller gjesterom. Her er det plass til seng og nattbord, samt et stort garderobeskap. Soverommet vender mot rolig bakgård.

Badet
Lyst og klassisk flislagt bad med varmekabler. Innredningen består av servant med skap- og skuffeseksjoner, skap med speilfronter og belysning og vegghengt toalett. Dusjsonen er avskjermet med en stilren glassbyggersteinsvegg. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er kommunale ladestasjoner i gata.

Mulighet for leie av biloppstillingsplass etter venteliste.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere byttet pakning og monterte vegghengt klosett, samt blandebatteri i dusj. Sommer 2022. Firma: rørleggersnetralen as.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere installerte ny rentbrennende og energieffektiv peisovn i desember 2019. Firma: Reko peis og pipe. I fbm. bytte av peisovn ble den gamle kaminen fjernet og pipehull ble murt igjen i privat regi.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Tidvis noe dårlig trekk i peisen. Ble informert om fra tidligere eier at det har vært slik siden peisen ble installert.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har vært sølvkre på bad. Ikke observert siste tiden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja, det vil bli utarbeidet en tilstandsvurdering i forbindelse med salget av boligen.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport, 23.04.2026.

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:

Utvending
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
- Balkong med tett rekkverk i nedre del og glass i øvre del.

Innvendig
- Innvendig er det gulv av laminat.

- Veggene har malte flater.
- Innvendige tak har malte flater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er 97 cm fra trykkimpregnert trebord til toppen av rekkverket.
Konsekvens/tiltak: Det er mulig å forhøye rekkverket så det kommer innenfor dagens krav.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt skjevheter i gulvet på ca. 11mm i kjøkken og 10mm i stue.
Konsekvens/tiltak: Dette skyldes trolig at dekket har satt seg noe siden bygget ble oppført, det antas at dette ikke utvikler seg videre.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Badet er ca. 22 år gammelt og utover normal levetid på bad. Eier opplyser at badet fungerer godt slik det er i dag.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Det bør følges med på eventuell lekkasje fra sisterne på wc så det ikke blir skader på omkringliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: Under 20 000.

Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Vannledninger
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Rør på kjøkken er ikke plugget mot varerør, så ved en eventuell lekkasje
vil vannet kunne renne ut i rommet.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Bad: Ved eventuelt vannlekkasje vil vannet skade gips i himling før det renner ned i sluk. Kjøkken: Det kan monteres vannstopper system for å stoppe vann fra en eventuell lekkasje. Kostnadsestimat: Under 20 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Rom Under Terreng (Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering')
Kjellergulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dette er en del av felles arealer så det er således ikke vurdert Tg på dette.

Innvendige trapper
Boligen har betongtrapp. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er mulig å legge på en håndløper på rekkverket for å få det opp til dagens krav.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Peis
- Elektriske varmekabler på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at årlig strømforbruk for 2025 er ca. 5 282 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 732,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, nedbetaling av renter og avdrag og forretningsførerhonorar.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 732,00,-
Herav:
Obos Open Nett: 189,-
Felleskostnader: 3 543,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 197 827,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 791 309,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
OBOS Open nett er leverandør av internett til borettslaget. Internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Byggveien Borettslag består av 149 andelsboliger med adresse i Havreveien nr. 33 - 73.

Hentet fra årsrapporten for 2025:
Vedlikehold og oppgraderinger:
- Vi har skiftet det siste berederrommet, noe som sikrer stabil og pålitelig varmtvannsforsyning til alle beboere.
- Ny asfalt er lagt foran alle oppganger, noe som gir et jevnere og tryggere underlag.
- Flere rekkverk er montert foran resten av oppgangene for å øke sikkerheten.

Vaktmesterarbeid:
- Vaktmesteren har gått igjennom alle blomsterbed og sørget for at de er i god stand.
- Alle hekker er klippet, og det er plantet to nye hekker for å forbedre uteområdene våre.
- Flaggstangen er flyttet til en mer sentral plassering.
- Vi har laget en ny uteplass med nye møbler, som gir et hyggelig samlingspunkt for beboerne.
- Det er også opprettet en oppstillingsplass for tre motorsykler

Fremtidige prosjekter: Vi jobber for tiden med å forbedre parkeringsplassen, og vi vil holde dere oppdatert om fremdriften.

Det er på årsmøte 2025 fremmet forslag om implementering av individuelle vannmålere. Borettslagets styre bes om å innhente tilbud fra minst tre leverandører av vannmålesystemer. En kostnads-nyte analyse skal utføres for å vurdere potensielle besparelser og økonomisk gjennomførbarhet. Dersom resultatene viser klare økonomiske fordeler, skal styret ta initiativ til implementering av systemet i samråd med beboerne.

Dette er noe styret stiller seg positivt til. Vi ønsker og hente inn tilbud på dette.
Forslaget ble vedtatt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 70 586,-pr. 28.04.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207935964
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 9 172 628,00
Innfrielsesdato: 30.06.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207935964
Restsaldo: 70 586,21
Kapitalkostnader: 416,79
IN-avtale: Nei
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 586,21,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 36 500,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viste er overskudd på kroner 958 723,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 251 000,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er kun lov med elektrisk grill i borettslaget.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.
- Verandaer og vinduer skal ikke brukes til banking eller risting av tøy eller sengeklær. Dette gjelder også trappegangene.
- Framleier må ikke flytte inn før godkjenning av styret foreligge.
- Forandringer i leiligheten som for eksempel riving av vegger, muring av peis eller større forandringer må ikke skje uten tillatelse fra styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Det er anledning til maks 2 husdyr pr leilighet. Utover dette må styret godkjenne dette.

1. Det forutsettes at dyrets eier er kjent med politivedtektene angående dyrehold. Dyr skal holdes i bånd innenfor borettslaget område. Eier av dyret er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter dyret. Dyr skal ikke oppholde seg alene i ganger/trapper.
2. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person og eiendom.
3. Kommer det inn skriftlige berettige klager over at dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. Styret avgjør om en klage er berettiget.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89824087

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 903 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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Havreveien 51 ligger attraktivt til på Manglerud, et populært og veletablert boligområde med en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til byen. Området er kjent for gode bomiljøer, grønne omgivelser og familievennlig karakter, samtidig som du har enkel tilgang til det meste av servicetilbud, kollektivtransport og naturområder.

Det er kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder. Østensjøvannet er et av Oslos mest populære turområder, med fine turstier, rikt dyre- og fugleliv og gode muligheter for både rolige spaserturer og trening. Herfra kan du også ture videre til Østmarka som byr på flere turområder som bading i Nøklevann. I tillegg finnes det flere parker og grøntområder i nærområdet som gir gode muligheter for uteaktiviteter året rundt.

Kollektivtilbudet er svært godt, med T-bane fra Manglerud og Ryen stasjon som tar deg til Oslo sentrum på kort tid. I tillegg går det flere busslinjer i området, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt, enten du skal til jobb, skole eller fritidsaktiviteter.

For handel ligger Manglerud Senter innen kort gangavstand. Her finner du et godt utvalg av butikker som blant annet Apotek1, Coop Extra, Vinmonopolet, Domino's Pizza og Kaffekos. Fesh Fitness finner du også på Manglerud senter. Samlet sett er dette en attraktiv beliggenhet som kombinerer gode kollektivforbindelser, nærhet til natur og et bredt servicetilbud.

En liten spasertur unna ligger også Manglerud idrettspark med kunstgressbane og ishall. Her er det et godt aktivitetstilbud for barn og unge i alle aldre med bl.a fotball, ishockey, innebandy og turn. Boligen har tilhørighet til Manglerud skole. Av barnehager i nærområdet finner du blant annet Storgården barnehager, Gårdstunet barnehage, Treskeveien barnehage, Tallberget barnehage og Mangelberget barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for:
- Havreveien 41 - 51: Blokk 27 - Boligblokk datert 1969.
- Havreveien 41 - 51: Fasadeendring eiendommen datert 1988.
- Havreveien 41 - 51: BLOKK 27 - BALKONGER SAMT TAK OVER INNGANGSPARTIER datert 1998.
- Havreveien 41 - 51: Rehabilitering av våtrom datert 2004.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (V160205), og turvei/skiløype og garasje i boligområde (S-2663). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Havreveien 40 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer 2026/00376 - Byggesak
Mottatt sak 12.01.2026
Status Under behandling

Enebakkveien 158 - forlengelse av midlertidig bruksendring
Saksnummer 2026/03278 - Byggesak
Mottatt sak 20.03.2026
Status Under behandling

Ryensvingen 2 - riving og gjenoppføring av ventilasjonsrom og deler av tak etter brann
Saksnummer 2025/07390 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556340
Status Under behandling

Ryensvingen 2 - gjenoppføring av innvendige overflater
Saksnummer 2025/04089 - Byggesak
Mottatt sak 29.08.2025
Status Under behandling

Ryensvingen 8 - bruksendring
Saksnummer 2026/03248 - Byggesak
Mottatt sak 20.03.2026
Status Under behandling

Ryensvingen 15 - boring av ni energibrønner
Saksnummer 2025/08695 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202305040
Status Under behandling

Ryensvingen 11 B - innvendig ombygging av 1. og 2. etasje
Saksnummer 2026/00987 - Byggesak
Mottatt sak 27.01.2026
Status Under behandling

Enebakkveien 164 med flere - forhåndskonferanse, oppføring og etablering av parkeringshus og -plasser
Saksnummer 2026/00913 - Byggesak
Mottatt sak 26.01.2026
Status Under behandling

Våronnveien 17 - oppføring av boligbygg med utomhusarealer
Saksnummer 2025/12370 - Byggesak
Mottatt sak 15.10.2025
Status Under behandling

Plogveien 31 - ombygging, tilbygg og bruksendring
Saksnummer 2025/07522 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556130
Status Under behandling

Byggveien 10 - endring av bygg, kirke - Foreløpig sak
Saksnummer 2025/04335 - Byggesak
Mottatt sak 05.09.2025
Status Under behandling

Pågående plansak
Detaljregulering , Ryensvingen 2, 4, 6 og 8
Saksnummer 2025/06894 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201407234
Status Under behandling
Kort redegjørelse for planforslaget:
Planområdet inngår i utviklingsområdet på Ryen. Innenfor planområdet ligger eldre lager- og næringsbebyggelse. Ryensvingen 8 har lager og kontorbygg fra 1962, som Byantikvaren har ønsker å bevare. Det foreslås å rive eksisterende bebyggelse. Utnyttelsen økes vesentlig til 24 531 m2 bolig (ca. 270 boliger) og 2250 m2 forretning. Dette tilsvarer 289 % BRA. Planforslaget vil sikre bymessige kvaliteter som flerfunksjonalitet, utvidet byrom/gatenett, publikumsrettet første
etasje og torg. Bebyggelsesstruktur Kvartalsstrukturen består av boligbebyggelse rundt et opphevet gårdsrom. Førsteetasjene mot gaten består av innganger til boligene og utadrettet virksomhet. Under utearealene foreslås
parkering for bil og sykkel. Offentlige byrom og forbindelser Det foreslås offentlig torg sør i planområdet med allmenn tilgjengelig forbindelse fra nord til sør gjennom gårdsrommet. Forbindelsen er avhengig av trapper i nord og er ikke universelt utformet
Høyder Bebyggelsen foreslås med 4-7 etasjer, høyest i sørøst lavest i sørvest. De eksisterende boligene i Enebakkveien har fire etasjer og saltak

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

301/148/303:
16.07.1986 - Dokumentnr: 43028 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

20.12.1965 - Dokumentnr: 18145 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:148 Bnr:188

21.02.1966 - Dokumentnr: 924373 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 148 bnr 304

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 25 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 100 525,- 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 3. mai 2026

Megler
Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039150

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Havreveien 51

Nabolaget Vestre Manglerud/Søndre Ryen - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.)	1060 elever, 44 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	532 elever, 29 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	178 elever, 17 klasser	13 min 🚶 1 km
Østensjø skole (1-7 kl.)	539 elever, 24 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	593 elever, 36 klasser	6 min 🚗 3 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	6 min 🚗 2.7 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	9 min 🚗 4.4 km

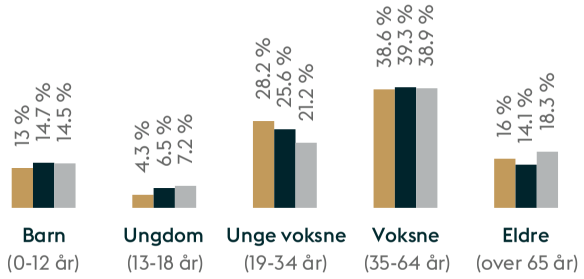
Offentlig transport

Ryen T	Totalt 8 ulike linjer	5 min 🚶 0.4 km
Manglerud	Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 🚶 0.6 km
Bryn stasjon	Linje L1	6 min 🚗 3.3 km
Holtet	Linje 13, 19	7 min 🚗 3.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚗 5.1 km

Barnehager

Storgården barnehage (1-6 år)	131 barn	4 min 🚶 0.3 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år)	50 barn	5 min 🚶 0.4 km
Treskeveien barnehage (1-5 år)	96 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Manglerud/Søndre R	2.371	1 315
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Manglerud skole	9 min
Høyenhallen/Fokushallen	9 min
Fresh Fitness Manglerud	6 min
SATS Ryen	7 min

«Borte bra, men hjemme best»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



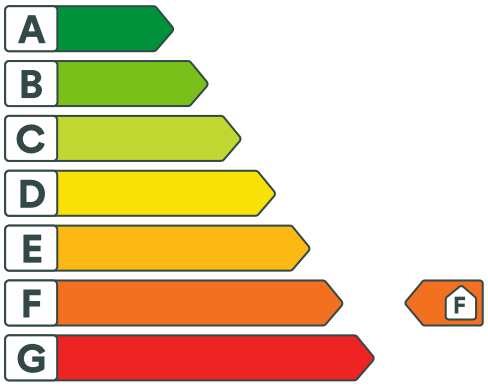
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Havreveien 51, 0680 OSLO**	
Dato for energimerking **01.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289771**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80342772**
Gårdsnummer **148**	Bruksnummer **303**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **254,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **254,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 031 kWh**



Havreveien 51, 0680 OSLO

Detaljering

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

Havreveien 51, 0680 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

Havreveien 51, 0680 OSLO
OSLO kommune
gnr. 148, bnr. 303
Andelsnummer 86

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12020-1323 **Eiendomsverdi ref nr:** BB6993

Autorisert foretak: Per Kristian Låche **Sertifisert Takstingeniør:** Per Kristian Låche

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.

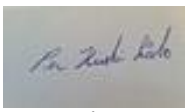
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig



Per Kristian Låche

Uavhengig Takstingeniør

laacheas@online.no

915 46 514

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

En leilighet som er greit vedlikeholdt, med oppgraderinger etter behov. Det gis tilstandgrad 1 på de fleste kontrollpunkter, i de tilfeller det gis grad 2 er de fleste punktene grunnet alder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkong med tett rekkverk i nedre del og glass i øvre del.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og peisovn med glass dør. Ubrennbar plate på gulvet er noe liten.
Kjellergulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dette er en del av felles arealer så det er således ikke vurdert Tg på dette.
Boligen har betongtrapp. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er ca. 22 år gammelt så det er utover en normal levetid på bad. Det kan forventes at det kan oppstå lekkasjer grunnet alder på materialene som er benyttet.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger med glassbyggerstein i hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er noe bruks merker på innredning men dette er av kosmetisk art og uten at dette påvirker funksjonen.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i stue, mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har HTH innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Det er synlige rør internt i leilighet som er vurdert.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

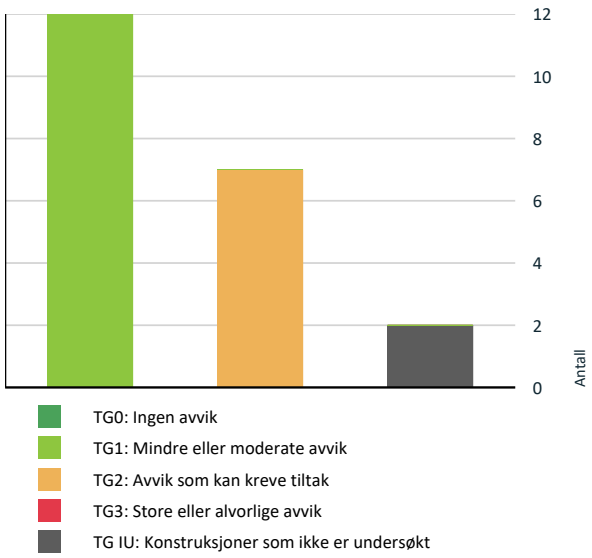
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

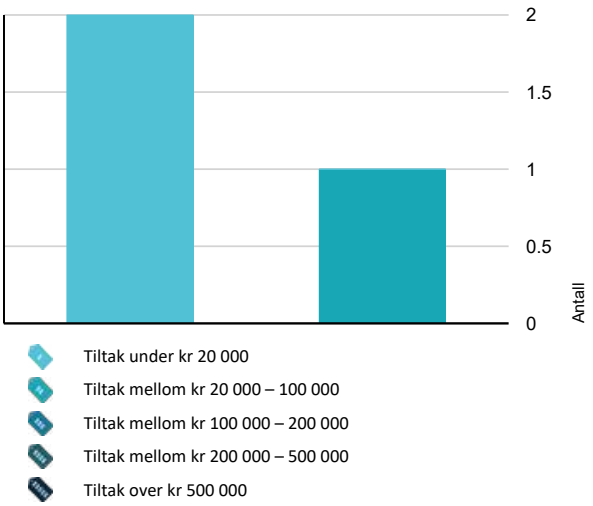
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong med tett rekkverk i nedre del og glass i øvre del.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er 97 cm fra trykkimpregnert trebord til toppen av rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er mulig å forhøye rekkverket så det kommer innenfor dagens krav.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter i gulvet på ca. 11mm i kjøkken og 10mm i stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette skyldes trolig at dekket har satt seg noe siden bygget ble oppført, det antas at dette ikke utvikler seg videre.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe og peisovn med glass dør. Ubrennbar plate på gulvet er noe liten.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellergulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dette er en del av felles arealer så det er således ikke vurdert Tg på dette.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har betongtrapp. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er ca. 22 år gammelt så det er utover en normal levetid på bad.
Det kan forventes at det kan oppstå lekkasjer grunnet alder på materialene som er benyttet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



3.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

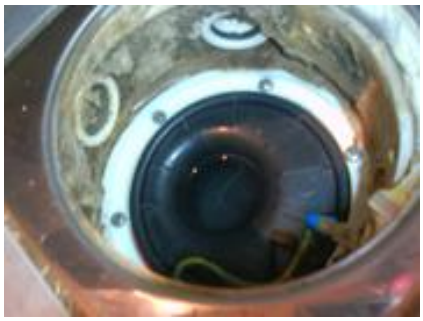
Badet er ca. 22 år gammelt og utover normal levetid på bad. Eier opplyser at badet fungerer godt slik det er i dag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hovedsluk



Hjelpesluk i dusj

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger med glassbyggerstein i hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er noe bruks merker på innredning men dette er av kosmetisk art og uten at dette påvirker funksjonen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør følges med på eventuell lekkasje fra sisterne på wc så det ikke blir skader på omkringliggende konstruksjoner

Kostnadsestimat: Under 20 000





Glassbyggerstein i dusj vegg

3.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



3.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i stue, mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har HTH innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Rør på kjøkken er ikke plugget mot varerør, så ved en eventuell lekkasje vil vannet kunne renne ut i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Bad: Ved eventuelt vannlekkasje vil vannet skade gips i himling før det renner ned i sluk.
Kjøkken: Det kan monteres vannstopper system for å stoppe vann fra en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det er synlige rør internt i leilighet som er vurdert.



Avløp bad



Avløp kjøkken

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1963

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er mulig å legge på en håndløper på rekkverket for å få det opp til dagens krav.

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Norsk takst

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	67	8		75	6
SUM	**67**	**8**			**6**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken	Bod, bod 2	

Kommentar

Det er to boder i kjeller på ca. 3,5 m2 og ca. 4,6 m2 som tilhører denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Per Kristian Låche	Takstingeniør
	Marcus Andre Bjørneseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	303		0	10894.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Havreveien 51

Hjemmelshaver
Byggveien Borettslag

Kommentar
Felleskostnader oppgitt til 3.732,-/mnd pr dd

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BYGGVEIEN BORETTSLAG	950385618		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Bjørneseth Marcus Andre, Trongaard Victoria

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
86	36 500	*31.12.2025*	70 936	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde på Manglerud med kort avstand til forretninger og spisesteder, barnehage, skoler, grøntarealer og offentlig kommunikasjon

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 10.894kvm opparbeidet med plen og grøntarealer, leke- og sitteplasser og asfalterte internveier.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evnt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	89824087			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/BB6993

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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. apr. 2026

Oppdragsnummer
36-0073/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Havreveien 51, 0680 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Victoria Trongaard, Marcus Andre Bjørneseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. desember 2022

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: 89824087
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere byttet pakning og monterte vegghengt klosett, samt blandebatteri i dusj. Sommer 2022. Firma: rørleggersnetralen as.

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere installerte ny rentbrennende og energieffektiv peisovn i desember 2019. Firma: Reko peis og pipe. I fbm. bytte av peisovn ble den gamle kaminen fjernet og pipehull ble murt igjen i privat regi.

---

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?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tidvis noe dårlig trekk i peisen. Ble informert om fra tidligere eier at det har vært slik siden peisen ble installert.

---

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.

Ja

Beskriv: Har vært sølvkre på bad. Ikke observert siste tiden.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, det vil bli utarbeidet en tilstandsvurdering i forbindelse med salget av boligen.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, 23.04.2026

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0073/26

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0073/26 . Vår ref.: 0250-1-223 Dato: 28.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BYGGVEIEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950385618
Andelseier:	Trongaard, Victoria
Medeier:	Bjørneseth, Marcus Andre
Leilighetsnummer:	223
Adresse:	Havreveien 51, 0680 OSLO
Andelsnummer:	86
Gnr.	148
Bnr.	303

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 89824087.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kat 001 felleskostnader økes med 10% fra 01.01.2025. Boligbygg er eier av andeler og deres fullmektig er Nina Stenhaug på 23 46 06 37. Borettslaget har eget styrerom. Styret er å treffe på styrerommet i Havrevn. 67, første tirsdag i hver måned unntatt i juli, fra kl. 19.00 - 20.00. Postkasse utenfor nr. 67. Ev. leie av borettslagets parkeringsplasser, henv. styret. Økning til kr 250 pr mnd fra 01.05.24. P.leie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207935964
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	9 172 628,00
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 732,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Obos Open Nett	189,00	
Felleskostnader	3 543,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 275,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 031,-
Annen formue:	36 500,-
Gjeld:	70 936,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207935964
Restsaldo:	70 586,21
Kapitalkostnader:	416,79
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 586,21,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Reidar Magnussen, e-post: byggvn@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller

parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 250
BYGGVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BYGGVEIEN 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 12. mars kl. 09:00 og lukker 15. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/250

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. Undersøkelse og implementering av individuelle vannmålere
7. Vedtektsendring / fysisk generalforsamling i fremtiden
8. Vaskeri
9. Vannslange
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BYGGVEIEN 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

Reidar Magnussen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Terje fjellum og Randi hansen 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. Byggveien Brl Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 6

Undersøkelse og implementering av individuelle vannmålere

Forslag fremmet av:
Bengt Johannesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: For å sikre en rettferdig og forbruksbasert beregning av vannkostnader foreslås det at borettslaget undersøker muligheten for å implementere individuelle vannmålere for hver enhet. Dette vil potensielt redusere felleskostnadene ved å fremme et mer bevisst vannforbruk blant beboerne.

Forslag til vedtak:

Borettslagets styre bes om å innhente tilbud fra minst tre leverandører av vannmålesystemer.

En kostnads-nytte analyse skal utføres for å vurdere potensielle besparelser og økonomisk gjennomførbarhet.

Dersom resultatene viser klare økonomiske fordeler, skal styret ta initiativ til implementering av systemet i samråd med beboerne.

Styrets innstilling

Dette er noe styret stiller seg positivt til . Vi ønsker og hente inn tilbud på dette.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 7

Vedtektsendring / fysisk generalforsamling i fremtiden

Forslag fremmet av:
Kirsti-Carine Syversen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Byggveien borettslag skal ha fysisk generalforsamling i fremtiden. Ikke digitalt.

Det er saker som kommer opp som er viktige å få høre forskjellige meninger om, diskuteres og besluttes av generalforsamling. Ikke bare før de besluttes av styret. Alle er ikke like digitale og jeg vet flere ikke liker det. Dette blir mer rettferdig. Det andre kan bli mer "lettvint".

Dessuten er det en fin anledning til å treffe naboene for å skape et bedre fellesskap og eierskap til bosted.

Styrets innstilling

Tidligere år har oppmøte vært labert, og styret har derfor ønsket å prøve digital generalforsamling dette året for å se på oppslutningen ved digital avstemming kontra fysisk avstemming som tidligere.

Styret vil også fremheve at innkomne saker også er med i vektlegging når det gjelder fysisk eller digital generalforsamling.

Andelseiere som er misfornøyd med at det holdes digital generalforsamling eller årsmøte kan kreve fysisk møte etter samme regler som for å kreve ekstraordinær generalforsamling. Det vil si at dersom 10% av borettslagets andelseiere ønsker fysisk generalforsamling vil man avholde generalforsamling fysisk.

Før lovendringen var det lagt til grunn at en generalforsamling eller et årsmøte måtte avholdes som et fysisk møte. Etter lovendringen er det i utgangspunktet opp til styret å avgjøre hvordan generalforsamlingen eller årsmøtet skal holdes, men gjennomføringen må være forsvarlig. Lovproposisjonen peker på flere alternative måter å avholde generalforsamlingen eller årsmøtet på, herunder via møteapplikasjon (typisk i Vibbo), via fjernmøteteknologi (for eksempel Skype eller Teams), og til og med e-post eller telefonmøte i helt små borettslag og sameier.

Styret synes derfor at forslaget er motstridig i forhold til hva loven sier og ønsker at generalforsamlingen stemmer mot forslaget

Forslag til vedtak

Forslag til tilføyelse i vedtektene godkjennes: Byggveien borettslag skal gjennomføre fysisk generalforsamling.

Sak 8

Vaskeri

Forslag fremmet av:
Anna Kennedy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vaskeriets tidsrom er det samme hver dag, dvs 3 per dag (ikke kun 2 på lørdag)

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke og ha vaskeriene oppe noe lenger på lørdager. Men kan være åpne for at vaskeriene åpnes på søndager (samme tid som på lørdager). Når det er sagt så må de som bruker det øvre vaskeriet. Det vil si de som bor i fra Nr 51-73 , er det dessverre en del som ikke vasker eller rydder etter seg.

Hvis det ikke blir noen bedring her, så vurderer vi og stenge det. her må folk skjerpe seg.

Forslag til vedtak
Godkjennes

Sak 9

Vannslange

Forslag fremmet av:
Anna Kennedy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Å ha en vannslange et sted ute for å vaske sykler.

Styrets innstilling
Styret er imot forslaget. Det finnes i dag kraner ved hver blokk og beboere kan benytte disse meg egne vannslanger.

Forslag til vedtak
Godkjennes

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Arne Magnus Lorentzen Ulland
  Ny kandidat til styret
- Philip Andreas Opsahl
  Stiller til gjenvalg

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Suhr Bang
- Randi Irene Hansen
- Sigbjørn Sandanger
- Terje Fjellum

Sak 11

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:

- Reidar Magnussen

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

- Philip Andreas Opsahl

Styrets årsrapport

Styrets beretning for Byggveien Borettslag

Kjære beboere,

Vi i styret ønsker å gi dere en oppdatering på hva som har skjedd i borettslaget vårt det siste året. Vi har hatt et aktivt år med mange forbedringer og vedlikeholdsprosjekter.

Styremøter: Vi har hatt styremøte første tirsdag hver måned. Dette har gitt oss muligheten til å diskutere og planlegge nødvendige tiltak for borettslaget.

Vedlikehold og oppgraderinger:

- Vi har skiftet det siste berederrommet, noe som sikrer stabil og pålitelig varmtvannsforsyning til alle beboere.
- Ny asfalt er lagt foran alle oppganger, noe som gir et jevnere og tryggere underlag.
- Flere rekkverk er montert foran resten av oppgangene for å øke sikkerheten.

Vaktmesterarbeid:

- Vaktmesteren har gått igjennom alle blomsterbed og sørget for at de er i god stand.
- Alle hekker er klippet, og det er plantet to nye hekker for å forbedre uteområdene våre.
- Flaggstangen er flyttet til en mer sentral plassering.
- Vi har laget en ny uteplass med nye møbler, som gir et hyggelig samlingspunkt for beboerne.
- Det er også opprettet en oppstillingsplass for tre motorsykler.

Dugnad: Vi arrangerte en dugnad med grilling og drikke, hvor hele 67 beboere deltok. Dette var en flott anledning til å styrke fellesskapet og få gjort mye arbeid sammen.

Fremtidige prosjekter: Vi jobber for tiden med å forbedre parkeringsplassen, og vi vil holde dere oppdatert om fremdriften.

Vi takker alle beboere for deres engasjement og samarbeid gjennom året. Sammen gjør vi Byggveien Borettslag til et bedre sted å bo.

Med vennlig hilsen,

Styret i Byggveien Borettslag

BYGGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 385 618, KUNDENR. 250

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.		**588 414**	**2 222 985**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		958 723	2 052 221
Fradrag for gjennomført påkostning			-1 845 522
Tilbakeføring av avskrivning	15	1 781	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-71 250	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	54 713	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 466 026	-1 838 531
Salg av tjenesteleilighet		3 680 782	
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	18	6 100	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 600	-2 740
Økning andelskapital		100	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 161 323**	**-1 634 572**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 749 736**	**588 413**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 812 641	1 318 602
Kortsiktig gjeld	-62 905	-730 189
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 749 736**	**588 413**

BYGGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 385 618, KUNDENR. 250

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 303 879	1 780 526	1 778 484	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 416 751	5 379 679	5 983 516	5 939 000
Andre inntekter	3	151 418	0	3 700 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 872 048**	**7 160 205**	**11 462 000**	**5 939 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 660	-36 660	-37 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-310 000
Avskrivninger	15	-1 781	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 625	-11 625	0	0
Forretningsførerhonorar		-197 255	-187 325	-198 564	-208 000
Konsulenthonorar	7	-7 786	-22 666	-60 000	-60 000
Kontingenter		-29 800	-29 600	-29 600	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 422 486	-743 343	-1 200 000	-1 160 000
Forsikringer		-446 468	-409 447	-450 391	-540 000
Kommunale avgifter	9	-1 352 027	-1 148 530	-1 343 285	-1 518 000
Energi/fyring		-305 259	-348 246	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-655 358	-725 823	-340 000	-354 000
Andre driftskostnader	10	-754 984	-663 164	-509 497	-618 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 481 489**	**-4 586 428**	**-4 727 997**	**-5 135 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 390 559**	**2 573 777**	**6 734 003**	**804 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 390 559**	**2 573 777**	**6 734 003**	**804 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	157 574	61 007	0	0
Finanskostnader	12	-589 411	-582 563	-578 000	-553 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-431 837**	**-521 556**	**-578 000**	**-553 000**
ÅRSRESULTAT		**958 723**	**2 052 221**	**6 156 003**	**251 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		958 723	2 052 221		

BYGGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 385 618, KUNDENR. 250

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	55 547 621	55 547 621
Tomt		388 985	388 985
Andre varige driftsmidler	15	69 469	0
Miljøbankkonto, øremerket		35 138	150 548
SUM ANLEGGSMIDLER		**56 041 213**	**56 087 154**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	12 308
Driftskonto OBOS-banken		548 003	1 274 865
Driftskonto OBOS-banken II		3 647	8 012
Sparekonto OBOS-banken		3 260 991	23 418
SUM OMLØPSMIDLER		**3 812 641**	**1 318 602**
SUM EIENDELER		**59 853 854**	**57 405 756**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 149		14 900	14 800
Annen egenkapital	16	49 305 397	44 665 893
SUM EGENKAPITAL		**49 320 297**	**44 680 693**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 375 623	10 786 936
Borettsinnskudd	18	1 066 900	1 060 800
Avsetning bomiljøtiltak		28 129	147 139
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 470 652**	**11 994 875**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		59 907	406 141
Påløpte renter		2 998	56 764
Påløpte avdrag		0	264 839
Annen kortsiktig gjeld		0	2 445
SUM KORTSIKTIG GJELD		**62 905**	**730 189**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 853 854**	**57 405 756**
Pantstillelse	19	13 166 900	41 095 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2025
Styret i Byggveien Borettslag

Reidar Magnussen/s/ Lasse Bråthen/s/ Emil F. Dalla Pieta/s/

Philip Andreas Opsahl/s/

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.

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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 133 524
TV	225 477
Parkeringsleie	47 600
Forretningslokale	25 152
Kapitalkostnader på IN-lån	74 912
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	33
Kapitalkost. lån 2	1 229 898
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-964
Overført til kapitalkostnader	-1 303 879

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 431 753**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Forretningslokale	-13 752
Parkering	-1 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 416 751**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	870
Miljøfond	150 548
SUM ANDRE INNTEKTER	**151 418**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 660**

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 260 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 849, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	1 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 099
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 786**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Graveteknikk AS	-180 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-180 375**
Drift/vedlikehold bygninger	-202 692
Drift/vedlikehold VVS	-508 665
Drift/vedlikehold elektro	-1 380
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-431 966
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 796
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-73 612
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 422 486**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-874 755
Feieavgift	-17 952
Renovasjonsavgift	-459 320
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 352 027**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 120
Container	-66 090
Driftsmateriell	-12 851
Vaktmestertjenester	-352 553
Renhold ved firmaer	-265 645
Snørydding	-19 665
Andre fremmede tjenester	-3 479
Trykksaker	-3 123
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 849
Andre kontorkostnader	-10 039
Bank- og kortgebyr	-2 917
Velferdskostnader	-5 653
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-754 984**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 383
Renter av sparekonto i OBOS-banken	108 498
Kundeutbytte fra Gjensidige	43 621
Andre renteinntekter	2 072
SUM FINANSINNTEKTER	**157 574**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 565
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 260
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-552 471
Renter på leverandørgjeld	-115
SUM FINANSKOSTNADER	**-589 411**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1960	6 750 000
Kostpris/bokført verdi 1989, rehabilitering	23 437 200
Våtromsrehabilitering 2004	23 514 900
Omdanning til leilighet 2023	1 845 521
SUM BYGNINGER	**55 547 621**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.148/bnr.303
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-28 129
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-28 129**

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Grill		
Tilgang 2024	71 250	
Avskrevet i år	-1 781	
		69 469
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**69 469**

SUM AVSKRIVNINGER	**-1 781**

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	45 624 575
Egenkapital fra IN tidligere år	173 893
Reduksjon EK fra IN	-173 893
Salg av tjenesteleilighet	3 680 782
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**49 305 357**

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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	480 077	
Nedbetalt i år	144 300	
		-9 375 623
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,50 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 1999	-9 740 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 615 626	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	73 379	
Nedbetalt tidligere, IN	50 995	
Nedbetalt i år, IN	0	
		0

OBOS Boligkreditt
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-19 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	18 183 468

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 193 634	
Nedbetalt tidligere, IN	122 898	
Nedbetalt i år, IN	0	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 375 623**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-6 100
Opprinnelig 1952	-1 052 900
Opprinnelig 2012	-7 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 066 900**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 066 900
Pantelån	9 375 623
Beregnede IN-forpliktelser	0
TOTALT	**10 442 524**

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

Bygninger	55 547 621
Tomt	388 985
TOTALT	**55 936 606**

Resultatanalyse 2024
Byggveien Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	1 303 879	1 778 484	474 605	27 %
Innkrevde felleskostnader	5 416 751	5 983 516	566 765	9 %
Andre inntekter	151 418	3 700 000	3 548 582	96 %
Sum driftsinntekter	**6 872 048**	**11 462 000**	**4 589 952**	**40 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-36 660	-36 660	0	0 %
Styrehonorar	-260 000	-260 000	0	0 %
Avskrivninger	-1 781	0	1 781	100 %
Revisjonshonorar	-11 625	0	11 625	100 %
Forretningsførerhonorar	-197 255	-198 564	-1 309	1 %
Konsulenthonorar	-7 786	-60 000	-52 214	87 %
Kontingenter	-29 800	-29 600	200	-1 %
Drift og vedlikehold	-1 422 486	-1 200 000	222 486	-19 %
Forsikringer	-446 468	-450 391	-3 923	1 %
Kommunale avgifter	-1 352 027	-1 343 285	8 742	-1 %
Energi/fyring	-305 259	-300 000	5 259	-2 %
TV-anlegg/bredbånd	-655 358	-340 000	315 358	-93 %
Andre driftskostnader	-754 984	-509 497	245 487	-48 %
Sum driftskostnader	**-5 481 489**	**-4 727 997**	**753 492**	**-16 %**
Driftsresultat før IN	**1 390 559**	**6 734 003**	**5 343 444**	**79 %**
Driftsresultat	**1 390 559**	**6 734 003**	**5 343 444**	**79 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	157 574	0	-157 574	100 %
Finanskostnader	-589 411	-578 000	11 411	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-431 837**	**-578 000**	**-146 163**	**25 %**
Årsresultat	**958 723**	**6 156 003**	**5 197 280**	**84 %**

Til generalforsamlingen i Byggveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Protokoll til årsmøte 2025 for BYGGVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950385618
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mars kl. 09:00 til 15. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58.

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:**
> Reidar Magnussen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Terje fjellum og Randi hansen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
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: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **9**
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: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 300 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Undersøkelse og implementering av individuelle vannmålere

Fremmet av: Bengt Johannesen

Bakgrunn: For å sikre en rettferdig og forbruksbasert beregning av vannkostnader foreslås det at borettslaget undersøker muligheten for å implementere individuelle vannmålere for hver enhet. Dette vil potensielt redusere felleskostnadene ved å fremme et mer bevisst vannforbruk blant beboerne.

Forslag til vedtak:

Borettslagets styre bes om å innhente tilbud fra minst tre leverandører av vannmålesystemer.

En kostnads-nytte analyse skal utføres for å vurdere potensielle besparelser og økonomisk gjennomførbarhet.

Dersom resultatene viser klare økonomiske fordeler, skal styret ta initiativ til implementering av systemet i samråd med beboerne.

Styrets innstilling
Dette er noe styret stiller seg positivt til . Vi ønsker og hente inn tilbud på dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **10**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedtektsendring / fysisk generalforsamling i fremtiden

Fremmet av: Kirsti-Carine Syversen

Byggveien borettslag skal ha fysisk generalforsamling i fremtiden. Ikke digitalt.

Det er saker som kommer opp som er viktige å få høre forskjellige meninger om, diskuteres og besluttes av generalforsamling. Ikke bare før de besluttes av styret. Alle er ikke like digitale og jeg vet flere ikke liker det. Dette blir mer rettferdig. Det andre kan bli mer "lettvint".

Dessuten er det en fin anledning til å treffe naboene for å skape et bedre fellesskap og eierskap til bosted.

Styrets innstilling
Tidligere år har oppmøte vært labert, og styret har derfor ønsket å prøve digital generalforsamling dette året for å se på oppslutningen ved digital avstemming kontra fysisk avstemming som tidligere.

Styret vil også fremheve at innkomne saker også er med i vektlegging når det gjelder fysisk eller digital generalforsamling.

Andelseiere som er misfornøyd med at det holdes digital generalforsamling eller årsmøte kan kreve fysisk møte etter samme regler som for å kreve ekstraordinær generalforsamling. Det vil si at dersom 10% av borettslagets andelseiere ønsker fysisk generalforsamling vil man avholde generalforsamling fysisk.

Før lovendringen var det lagt til grunn at en generalforsamling eller et årsmøte måtte avholdes som et fysisk møte. Etter lovendringen er det i utgangspunktet opp til styret å avgjøre hvordan generalforsamlingen eller årsmøtet skal holdes, men gjennomføringen må være forsvarlig. Lovproposisjonen peker på flere alternative måter å avholde generalforsamlingen eller årsmøtet på, herunder via møteapplikasjon (typisk i Vibbo), via fjernmøteteknologi (for eksempel Skype eller Teams), og til og med e-post eller telefonmøte i helt små borettslag og sameier.

Styret synes derfor at forslaget er motstridig i forhold til hva loven sier og ønsker at generalforsamlingen stemmer mot forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Vaskeri

Fremmet av: Anna Kennedy

Vaskeriets tidsrom er det samme hver dag, dvs 3 per dag (ikke kun 2 på lørdag)

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke og ha vaskeriene oppe noe lenger på lørdager. Men kan være åpne for at vaskeriene åpnes på søndager (samme tid som på lørdager). Når det er sagt så må de som bruker det øvre vaskeriet. Det vil si de som bor i fra Nr 51-73 , er det dessverre en del som ikke vasker eller rydder etter seg.

Hvis det ikke blir noen bedring her, så vurderer vi og stenge det. her må folk skjerpe seg.

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Vannslange

Fremmet av: Anna Kennedy

Å ha en vannslange et sted ute for å vaske sykler.

Styrets innstilling
Styret er imot forslaget. Det finnes i dag kraner ved hver blokk og beboere kan benytte disse meg egne vannslanger.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Philip Andreas Opsahl (30 stemmer)
Arne Magnus Lorentzen Ulland (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Philip Andreas Opsahl
Arne Magnus Lorentzen Ulland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Suhr Bang (32 stemmer)
Terje Fjellum (29 stemmer)
Randi Irene Hansen (30 stemmer)
Sigbjørn Sandanger (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Suhr Bang
Terje Fjellum

Randi Irene Hansen
Sigbjørn Sandanger

11. 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:
Reidar Magnussen (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Reidar Magnussen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Philip Andreas Opsahl (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Philip Andreas Opsahl

Vedtekter

for Byggveien Borettslag org nr 950385618.

vedtatt på ordinær den 27.04.2006, med tillegg av 29.4.2008,04.04.2013,23.04.2021, og 31.03.2022

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – 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 opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

Forandringer i leiligheten som for eksempel riving av vegger, muring av peis eller større forandringer må ikke skje uten tillatelse fra styret. Denne tillatelsen må innhentes før arbeidet påbegynnes. Dette pga. bygningsmessige forhold, brann-forskrifter etc. Peiser må også godkjennes av offentlig instans. Ved utskifting av vinduer og entrédør skal dette skje ved valg av standard type. Ved mistanke om bygningsmessige skader, sprekkdannelser o.l. skal styret kontaktes uten opphold.

Ved flytting av kjøkken til stue eller entre skal tegninger og metode for vann og avløp forlegges styret for godkjenning før arbeidet påbegynnes. Arbeidet må utføres av autoriserte firmaer og autorisert personell. Alt arbeid må kunne dokumenteres slik loven krever og på oppfordring vises styret i etterkant. Dokumentasjon må også kunne gjøres kjent for ny andelseier ved evt salg.
Andelseier skal pålegges å gjennomføre årlig vedlikehold hvis det velges avløpspumpe som løsning for å få riktig fall mot kloakkrør. Hvis det velges å koble på vann og kloakk i kjeller må dette meldes og godkjennes av Plan og Bygningsetaten i Oslo kommune før styret kan godkjenning endringen. Dette gjelder kun leiligheter i underetasjen. Dette er på grunn av ved slik løsning vil det være brudd på brannskille. Det er også viktig at rør ikke legges for nær yttervegg, der dette er aktuelt, slik at det kan fryse om vinteren
Det er den enkelte andelseier som har ansvar for at flytting av kjøkken utføres på forskriftsmessig måte, borettslaget har ikke noe ansvar for dette hvis problemer skulle oppstå.»

(3) Verandaer og vinduer skal ikke brukes til banking eller risting av tøy eller sengeklær. Dette gjelder også trappegangene. Verandaen må gjerne benyttes til lufting og tørk av tøy, under forutsetning av at tøyet ikke henger høyere enn øvre verandakant. Vasketøy må være dryppfritt. Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill. Markiser, antenner og lignende må ikke settes på uten godkjennelse fra styret. Til fellesantenneanlegget må det bare tilknyttes godkjente mottakere. Verandaens innvendige areal, dvs. gulv og brystning tilhører leiligheten. Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og rustdannelse påligger derfor andelseier. Ved eventuelle bygningsmessige skader pga. mangelfullt vedlikehold er andelseier selv ansvarlig for kostnadene.

(4) Montering av utvendige blomsterkasser skal skje etter spesielle retningslinjer. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for skader på bygninger eller tredjepart som forårsakes av manglende vedlikehold, lekkasjer eller annet som forårsakes av utvendig balkongkasse. Se borettslagets til enhver tid gjeldende husordensregler.

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, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Verandaens innvendige areal, dvs. gulv og brystning tilhører leiligheten. Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og rustdannelse påligger derfor andelseier.

(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, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

(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
- valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i 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.

H U S O R D E N S R E G L E R

F O R

B Y G G V E I E N B O R E T T S L A G

Vedtatt på generalforsamlingen 15.05.1991
Siste endring på generalforsamling 14.05.2003.
Endret på generalforsamling 27.04.2006.
Tilføyelse på generalforsamling 29.04.2008
Endret på Generalforsamling 23.04.2021

Innholdsfortegnelse

HUSORDENSREGLENE

	SIDE
Målsetting	2
Husordensreglene	2
Meldinger, henvendelser, klager	2
Regler om ro i leiligheten	2
Fellesrom (trappegang, kjeller)	2
Renhold	3
Søppel	3
Vaskeriene	3
Verandaene	3
Bygningsmessige forandringer	4
Navneskilt	4
Uteområde	4
Parkering	4
Dyrehold	4

GENERELLE BORÅD

Bad, WC, kraner, ledninger	4
Lufting	5
Forsikring	5

GENERELLE BESTEMMELSER

Framleie av leilighet	5
Bytte og salg av leilighet	5
Flytting	6
Indre vedlikehold etc.	6

HUSORDENSREGLENE

Målsetting
Husordensreglene omfatter råd, plikter og bestemmelser om bruken av bolig og fellesarealer. Disse reglene har til hensikt å sikre andelseierne rettigheter som ro, orden og hygge i hjemmene, samt å fremme et godt bomiljø og trivsel i borettslaget.
Byggveien Borettslag eies av andelshaverne. Det er hver enkelt av oss, i fellesskap og sammen med styret og portner som er ansvarlig for at eiendommen er i god stand og at borettslaget blir et godt sted å bo. Husordensreglene skal bidra til dette.

Husordensreglene
Overtredelse av husordensreglene er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om salg av leiligheten. Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Det vises for øvrig til vedtektene som også regulerer dette (§ 7, 7-1, 7-2). Portneren har anledning til å påtale brudd på husordensreglene og plikt til å melde forsømmelser og mislighold til styret.
Styret er borettslagets lovlig valgte representanter. Andelseieren plikter derfor å rette seg etter styrets representanter ved henvendelser.

Meldinger, henvendelser, klager
Meldinger og henvendelser fra styret eller OBOS skal frem til neste generalforsamling gjelde på samme måte som husordensreglene bestemmer. Henvendelser til styret generelt og klager til styret vedrørende brudd på husordensreglene skal skje skriftlig.
Henvendelser til portner bør fortrinnsvis skje skriftlig med unntak av nødstilfelle, (eks. vannlekkasje etc.).

Regler om ro i leiligheten
Leilighetene og fellesrom skal ikke brukes slik at dette sjenerer andre.
Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Med ro menes f.eks. at bruk av radio, fjernsyn og musikkanlegg, eller utøvelse av andre aktiviteter ikke må sjenere naboene i dette tidsrommet. Banking, bruk av drill og forstyrrende musikkøvelser er kun tillatt i tidsrommet 09.00 – 20.00 på hverdager og mellom 09.00 - 16.00 på lørdager. På søndager og helligdager er det samme ikke tillatt.

Intens boring og banking over lengre perioder samme dag eller flere dager etter hverandre bør unngås.

Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret og etter samtykke med berørte naboer.
Det er vanlig høflighet å si fra til naboen når man skal ha fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23.00. Tilsvarende gjelder før man starter oppussingsarbeider som medfører støy over lengre perioder.

Fellesrom - trappegang, kjeller
Det er ikke tillatt å oppholde seg unødig i fellesrom som trappegang og kjeller. Aktiviteter i trappegang fører lett til sjenerende støy. Spesielt bør barn og ungdom gjøres oppmerksom på dette. Vennligst se til at døren til trappegang lukkes uten unødig støy. Innvendige fellesrom skal holdes låst og lyset slukkes. Bruk av bart lys eller fyrstikker i kjeller er ikke tillatt.

Trapper og fellesrom må ikke blokkeres av andelseierens eiendeler. Sykler og barnevogner skal ikke hensettes i trappegangen, men plasseres i sykkelrommet.
Det er ikke tillatt å anvende fryser eller kjøleskap i kjeller og heller ikke i egne boder.
På grunn av frostfare må luker og ventiler holdes lukket om vinteren. Spesielt gjelder dette kjellerrom og vaskeriene.
Trappegangen er fellesareal og skal derfor holdes pen og ryddig. Dørmatter bør være skikkelige og ordentlige. Unngå fillete tepperester etc. som dørmatte.
Dørkarmer til hver enkelt leilighet i trappegang tilhører leiligheten. Andelseieren er derfor ansvarlig for vedlikehold som vask, nødvendig oppussing etc.

Renhold
Renhold av trapper i trappegang og repo utføres av rengjøringspersonell tilsatt av styret.
Trappegangens vegger og tak vaskes 1 gang i året etter nærmere kunngjøring fra styret.
Husk at en ren og pen trappegang gir et godt førsteinntrykk samt er med på å danne et trivelig miljø.

Søppel
Søppel pakkes godt inn og kastes i nedkast eller søppel- container. Pappesker o.l. skal trykkes flate, slik at de ikke opptar unødig plass. Større gjenstander fjernes av hver enkelt eier ved borettslagets årlige vårrengjøring/bortkjøring.
Det er ikke tillatt å plassere søppel eller gjenstander som skal kastes ved siden av søppelkassene. Vi kan ikke påregne at renholdsverket fjerner dette.
Sportsrom må ikke benyttes til lagring av gjenstander som skal kastes. Rent generelt skal søppel pga. brannforskriftene ikke oppbevares i bodene.

Vaskeriene
Vaskeriene kan benyttes mellom klokken *08.00 og 21.00* fordelt på periodene *08.00 – 12.00, 12.00 – 16.00, 16.00 – 21.00* på hverdager. *Lørdager i periodene 08.00 – 13.00 og 13.00 – 18.00.*
Tørkerommene vil kunne benyttes med en time forskyvning, men ikke ut over vaskeriets åpningstid.

Tørking av tøy i tørkebåsene følger vasketidene. Kun andelseiers navn skal skrives på vaskerilisten, da bare andelseiere som er registrert i borettslaget, ikke samboere og ektefeller som benytter pikenavn.
Tørking av tøy på tørkestativene utendørs er ikke tillatt på søndager og helligdager. Det maksimale antall timer som andelseier kan bruke vaskeriet pr. gang er 4 timer.
Det er en selvfølge at andelseiere som anvender vaskeriene tar sin del av renholdet.
Forlat vaskeriet i den stand du selv ønsker å finne det.

Verandaene
Verandaer og vinduer skal ikke brukes til banking eller risting av tøy eller sengeklær. Dette gjelder også trappegangene.
Verandaen må gjerne benyttes til lufting og tørk av tøy, under forutsetning av at tøyet ikke henger høyere enn øvre verandakant. Vasketøy må være dryppfritt.
Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill.

<u>Montering av utvendige blomsterkasser</u>

1. Ved montering /bruk av utvendig montert blomsterkasse skal det kun benyttes Norsk Empiri Balkongkasse system 90x20 i hvit farge, tilpasset Byggveien Borettslags balkonger.

2. Montering og vedlikehold skal skje i.h.t av NORSK EMPIRI utarbeidet bruks og monteringsanvisning. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for forsvarlig montering og vedlikehold av festesystem og Balkongkassen slik at den til enhver tid fremstår som velstelt og i teknisk forsvarlig stand.

3. Det er tillatt med 2 stk balkongkasse. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for skader på bygninger eller tredjepart som forårsakes av manglende vedlikehold, lekkasjer eller annet som forårskes av utvendig balkongkasse.
Det er ikke tillatt å sette opp Varmepumper, Antenner, Parabol og lignende på balkong eller andre steder. Balkongens innvendige areal, dvs. gulv og brystning tilhører leiligheten. Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og rustdannelse påligger derfor andelseieren. Ved eventuelle bygningsmessige skader pga. mangelfullt vedlikehold er andelseieren selv ansvarlig for kostnadene.

Bygningsmessige forandringer
Forandringer i leiligheten som f.eks. riving av vegger, muring av peis eller større forandringer må ikke skje uten tillatelse fra styret. Denne tillatelsen må innhentes før arbeidet påbegynnes. Dette pga. bygningsmessige forhold, brann- forskrifter etc. Peiser må også godkjennes av offentlig instans.
Ved utskifting av vinduer og entrédør skal dette skje ved valg av standard type. Kontakt styret! Ved mistanke om bygningsmessige skader, sprekkdannelser o.l. skal styret kontaktes uten opphold.

Ved flytting av kjøkken til stue eller entre skal tegninger og metode for vann og avløp forlegges styret for godkjenning før arbeidet påbegynnes. Arbeidet må utføres av autoriserte firmaer og autorisert personell. Alt arbeid må kunne dokumenteres slik loven krever og på oppfordring vises styret i etterkant. Dokumentasjon må også kunne gjøres kjent for ny andelseier ved evt salg.
Andelseier skal pålegges å gjennomføre årlig vedlikehold hvis det velges avløpspumpe som løsning for å få riktig fall mot kloakkrør. Hvis det velges å koble på vann og kloakk i kjeller må dette meldes og godkjennes av Plan og Bygningsetaten i Oslo kommune før styret kan godkjenning endringen. Dette gjelder kun leiligheter i underetasjen. Dette er på grunn av ved slik løsning vil det være brudd på brannskille.
Det er også viktig at rør ikke legges for nær yttervegg, der dette er aktuelt, slik at det kan fryse om vinteren
Det er den enkelte andelseier som har ansvar for at flytting av kjøkken utføres på forskriftsmessig måte, borettslaget har ikke noe ansvar for dette hvis problemer skulle oppstå.

Navneskilt
Ved innflytting får alle beboere beskjed om hvordan de kan bestille skilt til postkasser og evt. Utgangsdør. Hvis skilt blir borte eller ødelagt kan nytt skilt bestilles gjennom styret. Navneskilt på entrèdør bør se pent og ordentlig ut.

Uteområdene
Grøntarealene og uteområdene er vårt felles sted for aktiviteter. La oss derfor verne om trær og busker og bruke plenene slik at de ikke slites unødig. Bruk av plenene om våren, under og rett etter snøsmeltingen bør unngås.
Klatring i trær og på transformatortak er ikke tillatt. Vennligst gjør spesielt barn og ungdom oppmerksom på dette.
Ballspill mot inngangspartier og borettslagets vegger er ikke tillatt, bl.a. pga. skader som lett kan oppstå.
Kast ikke mat på bakken til fuglene, da dette trekker rotter og mus til borettslaget. Unngå å kaste søppel som sjokoladepapir o.l. på borettslagets område.

Parkering
Parkering av motorkjøretøy er ikke tillatt på borettslagets område.
Det er ikke tillatt å lade elbiler/hybridbiler på parkeringsplassen. Dette fordi strømuttakene ikke har nok kapasitet. Strømuttakene skal kun brukes til motorvarmere.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Det er anledning til maks 2 husdyr pr leilighet. Utover dette må styret godkjenne dette.

1. Det forutsettes at dyrets eier er kjent med politivedtektene angående dyrehold. Dyr skal holdes i bånd innenfor borettslaget område. Eier av dyret er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter dyret. Dyr skal ikke oppholde seg alene i ganger/trapper.
2. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person og eiendom.
3. Kommer det inn skriftlige berettige klager over at dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. Styret avgjør om en klage er berettiget.

GENERELLE BORÅD

Bad, WC, kraner og ledninger
Det er andelseierens egen interesse å behandle leilighetens innredning og utstyr forsiktig. Mangler man selv ikke kan utbedre bør man melde til portneren eller styret. Portner kan imidlertid ikke påregnes å utføre utbedringer som hører innunder andelseierens vedlikeholdsansvar. Fett og kaffegrut må ikke kastes i utslagsvasken som ellers lett kan tilstoppes. Et par ganger i året anbefales å skylle avløpsrør med et oppløsningsmiddel. Bruk kun toalettpapir i toalettet. Kast heller ikke her større gjenstander som bleier, bind o.l.
Sjenerende sus i rørledningene kan reduseres ved ikke å skru kranen helt opp.
Forlat ikke rommet der en kran står åpen. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr da et håndkle e.l. rundt lekkasjen. La snippen henge ned i en bøtte, slik at vannet kan samles opp.
Gjør deg kjent med hvor leilighetens stoppekran befinner seg og hvordan den betjenes. Ta eventuelt kontakt med kyndig nabo eller portner/styret.
Husk frostfaren! Forlat ikke leiligheten om vinteren med åpne vinduer.

Lufting
Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid. Det bør være en viss ventilasjon i leiligheten, også om vinteren. La gjerne lufteventilen ha en liten åpning. Det kan ellers lett oppstå kondens på vinduene eller et undertrykk som kan suge luft fra en leilighet til en annen via avtrekkskanalene.
Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte i friskluft eller avtrekksventiler. Det er heller ikke tillatt å lufte leiligheten til trappeoppgang.

Forsikring
Borettslaget har tegnet fullverdi byggforsikring. Denne gjelder imidlertid ikke skade i egen eller andres leilighet som følge av vannlekkasje. Kontakt ditt forsikringsselskap for å sikre deg at dette er dekket i din egen innbo- og løsøreforsikring.
Vi gjør oppmerksom på at ved bruk av vannseng må tegnes egen forsikring mot vannlekkasje.
I skadetilfelle ved tvil og ved skade på utvendig glass og sanitærporselen, kontaktes OBOS for å få avgjort om skaden dekkes av borettslagets forsikring.
Det er montert røykvarslere og pulverapparat i leilighetene, dette er borettslagets eiendom og kan derfor ikke tas med ved fraflytting.

GENERELLE BESTEMMELSER

Fremleie av leilighet
Framleier må ikke flytte inn før godkjenning av styret foreligge. Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

Bytte og salg av leilighet
Henvend deg til OBOS's hovedkontor eller det avdelingskontoret du hører hjemme. Styret kan hjelpe deg med henvisning til riktig kontor.

Flytting
Ved fraflytting fra Byggveien Borettslag vil vi minne om at følgende leveres til den nye eier:
Nøklene til leiligheten, postkasse, inngangsdør, kjeller, vaskeri og fellesrom. Skrot og gjenstander som skal kastes i forbindelse med flyttingen plikter du selv å fjerne. Dersom dette ikke blir gjort, må man påregne å bli trukket for eventuelle utgifter i denne forbindelse.

Indre vedlikehold, etc.
"Andelseier sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innen leiligheten og i ytre rom som hører leiligheten til. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling innenfor dører eller vinduer i leiligheten, videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks og vannkraner. Til indre vedlikehold regnes likeens alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse samt istandsetting og oppstaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås. Likeså plikter andelseierne å holde ved like ledninger og innredninger som han selv har satt opp. Ved uaktsom bruk av vann bærer eieren selv ansvaret. (se under punktet om forsikring). Andelseieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen med

tilbørlig aktsomhet, og er med omsyn til rengjøring av trapper og andre fellesrom, samt forøvrig i alle deler pliktig til å rette seg etter de gjeldende ordensregler som sammen med selskapets vedtekter som en del av leiekontrakten.
Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på andelseiers kostnad. Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt."

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 24/3-1969.

TB/KL

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.148,bnr.303,blokk 27,Storgården IV, Havrevn. Manglerud.

Journalnr.: 60/1791

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 20/2-1969.

Bygningens art: Boligblokk.

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag,

Byggemelder: Ark.ne Rinnan & Tveten, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende: Byggmester Leif Hannemyr,c/o Moderne Bygg A/S,Etterstadsletta 3, Oslo-6.

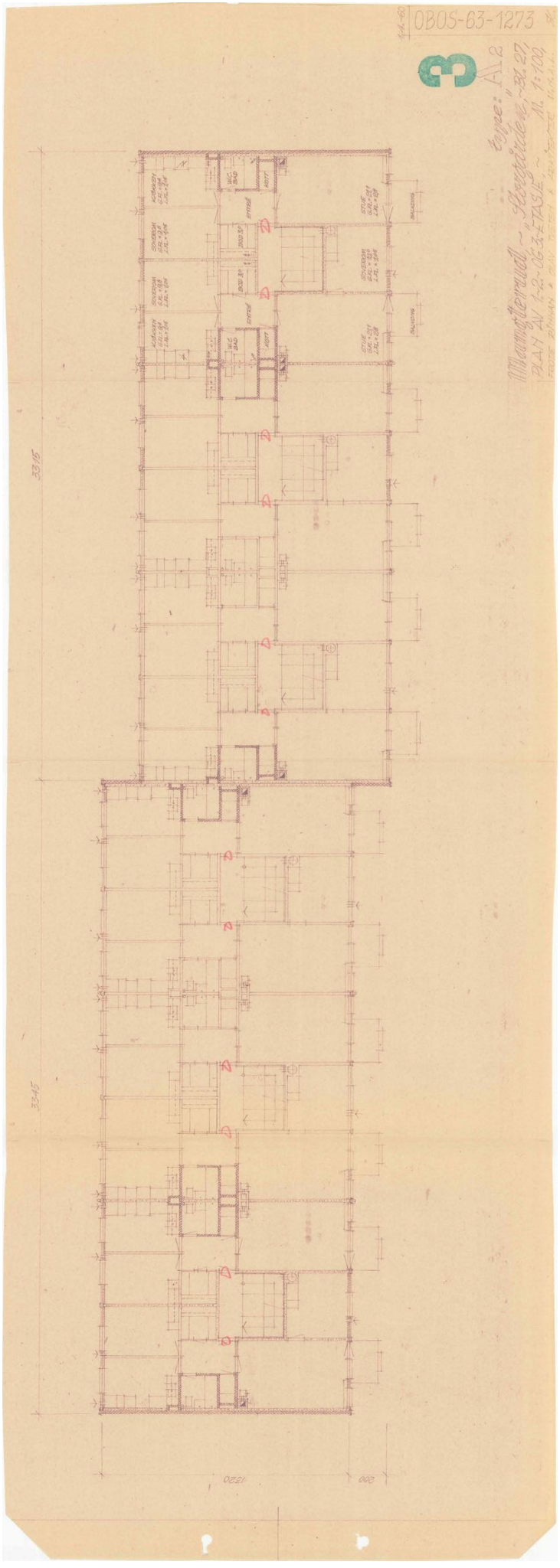
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

T. Disponent Busch.

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

Skjema C 68. 2000. B. A. 7785/67. —


OBOS-63-1273
Meanderterrasse – Skorpinge – 37
PLAN 2V 1-2-3-4 ETASJE – M. 1:100
3315
3345
1220
200

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Art: Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Havreveien 41-51	Gnr.148, bnr.303	86/4378

Byggherre

Byggveien Brl.
v/Rolf Jøransen
Havrevn. 41

0680 OSLO 6

Ansvarshavende

Ing. Per Steenfeldt-Foss
c/o Kr. Stensrud og Søn AS
Pb 2915 - Tøyen

0608 OSLO 6

AS/lw

Dato 13.4.1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Skl. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Byggveien brl., v/Jøransen
Havreveien 41

0680 OSLO

Dato: 07 OCT 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9602968-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	HAVREVEIEN 41-51	Eiendom:	148/303
Tiltakshaver:	Byggveien Brl. v/Jøransen	Adresse:	Havreveien 41, 0680 OSLO
Søker:	K.E.Larsson AS	Adresse:	Skogbrynet 19E, 0283 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring, balkonger og tak over inngang

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende dat. 14.09.98.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Brødrene Bastiansen AS v/Stein Bastiansen
Bjørnerudveien 12B
1266 OSLO

KOPI

Dato: 22 APR 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200211697-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Audun Holte Fledsberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAVREVEIEN 41-51	Eiendom:	148/303/0/0
Tiltakshaver:	Byggveien borettslag v/Terje Kvistbråten	Adresse:	Havreveien 55, 0680 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS v/Stein Bastiansen	Adresse:	Bjørnerudveien 12B, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST, HAVREVEIEN 41-51

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Audun Holte Fledsberg
saksbehandler

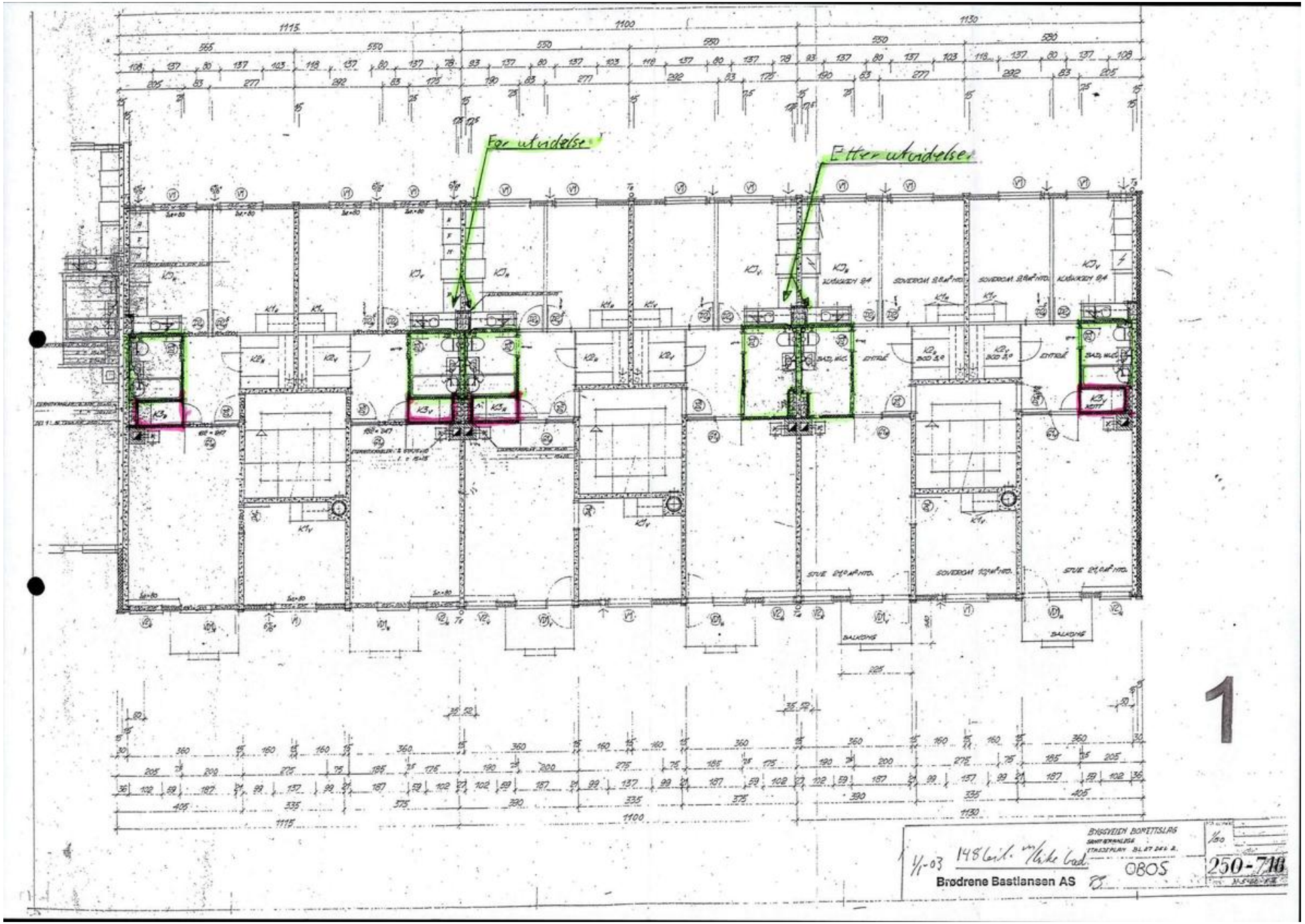
Kopi til: Tiltakshaver

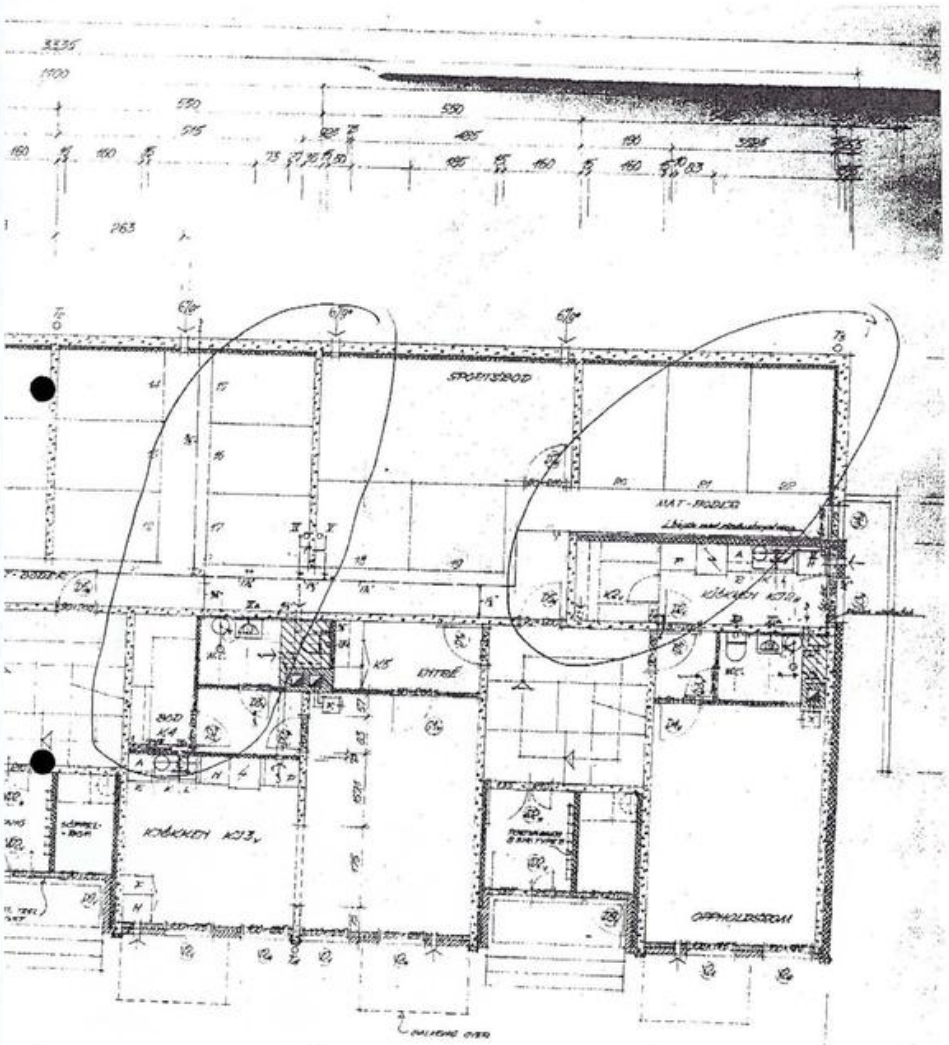
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

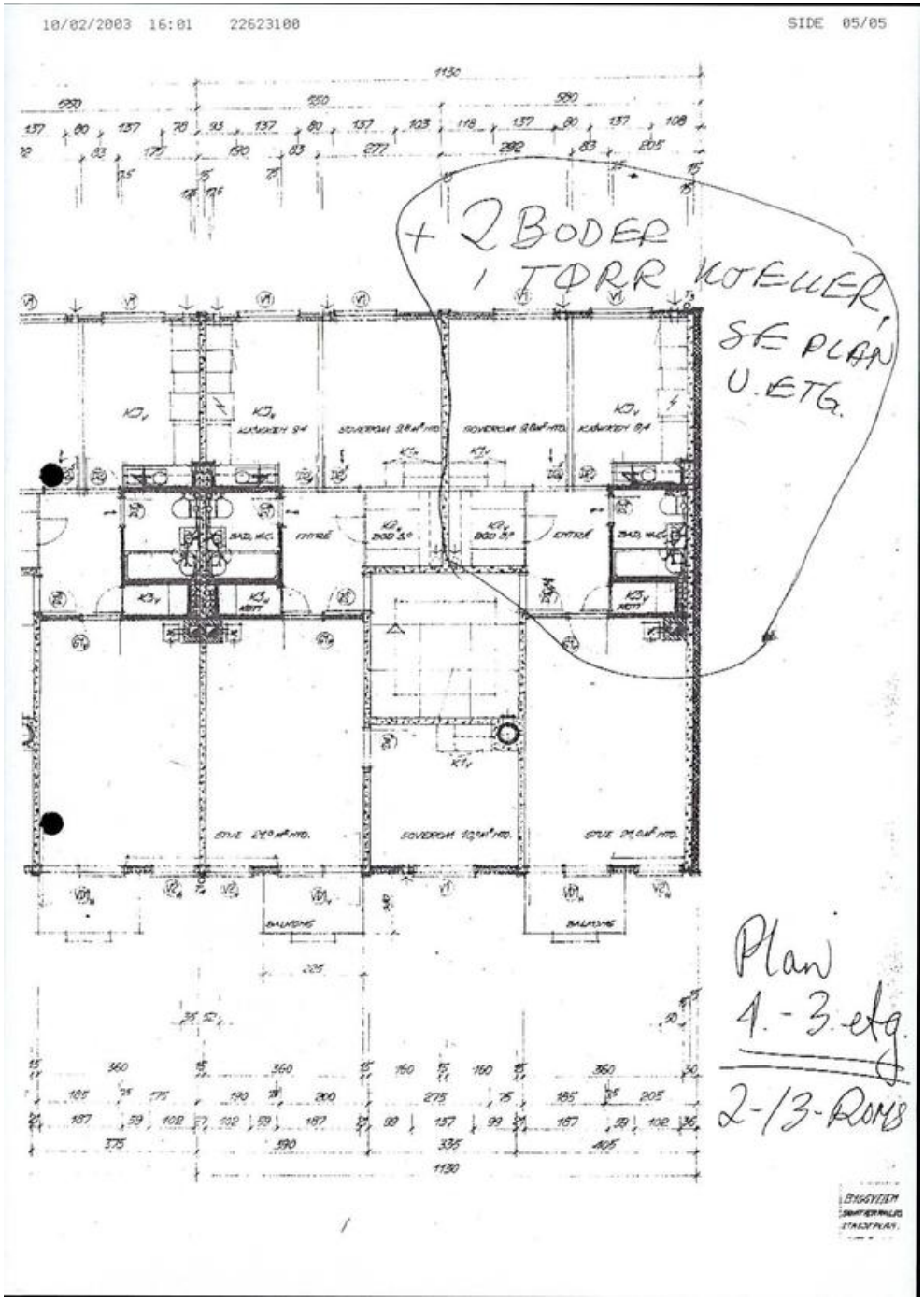
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

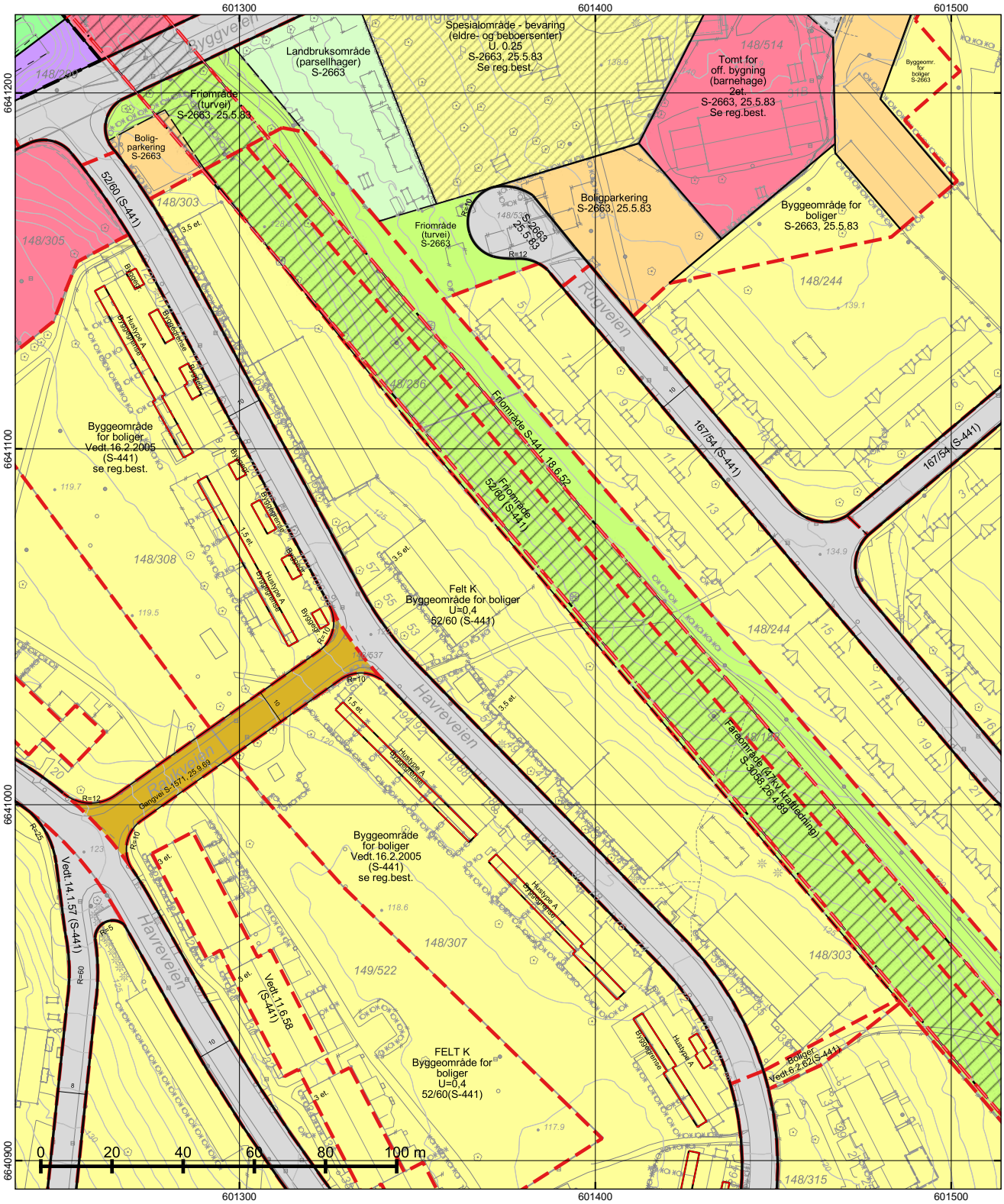
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


For utvidelse
Etter utvidelse
1
1/1-03 148 leil. m/ take bad
Brødrene Bastiansen AS
OBOS
250-716


SPORTSBOD
MAT-RODUD
KØKKEN K013
ENTRÉ
1-RUMS
U. ETG.


10/02/2003 16:01 22623100 SIDE 05/05
+2 BODER
I TØRR KOELER
SE PLAN
U.ETG.
Plan
1.-3.etg.
2-13-ROMS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

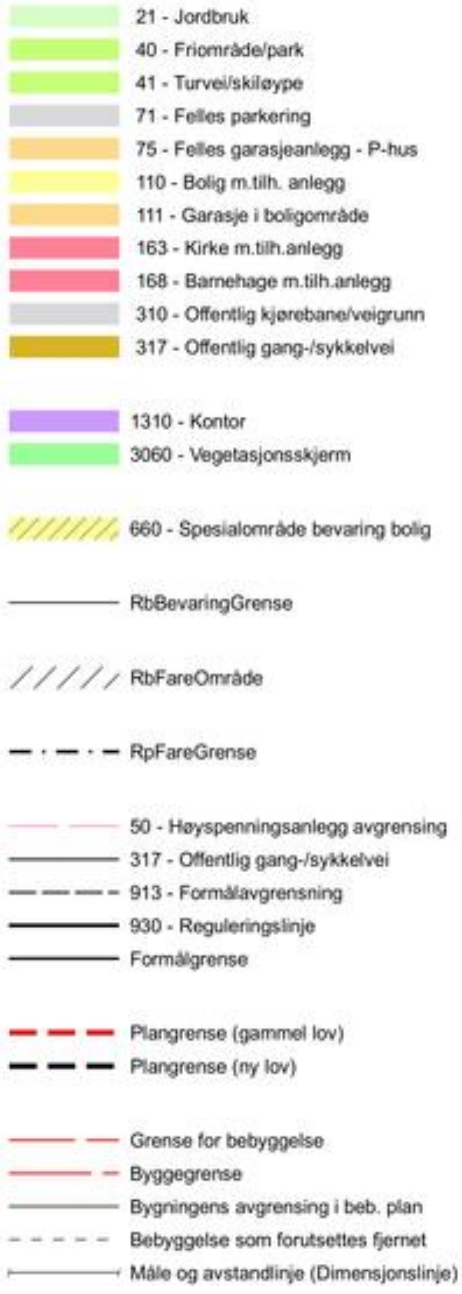
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

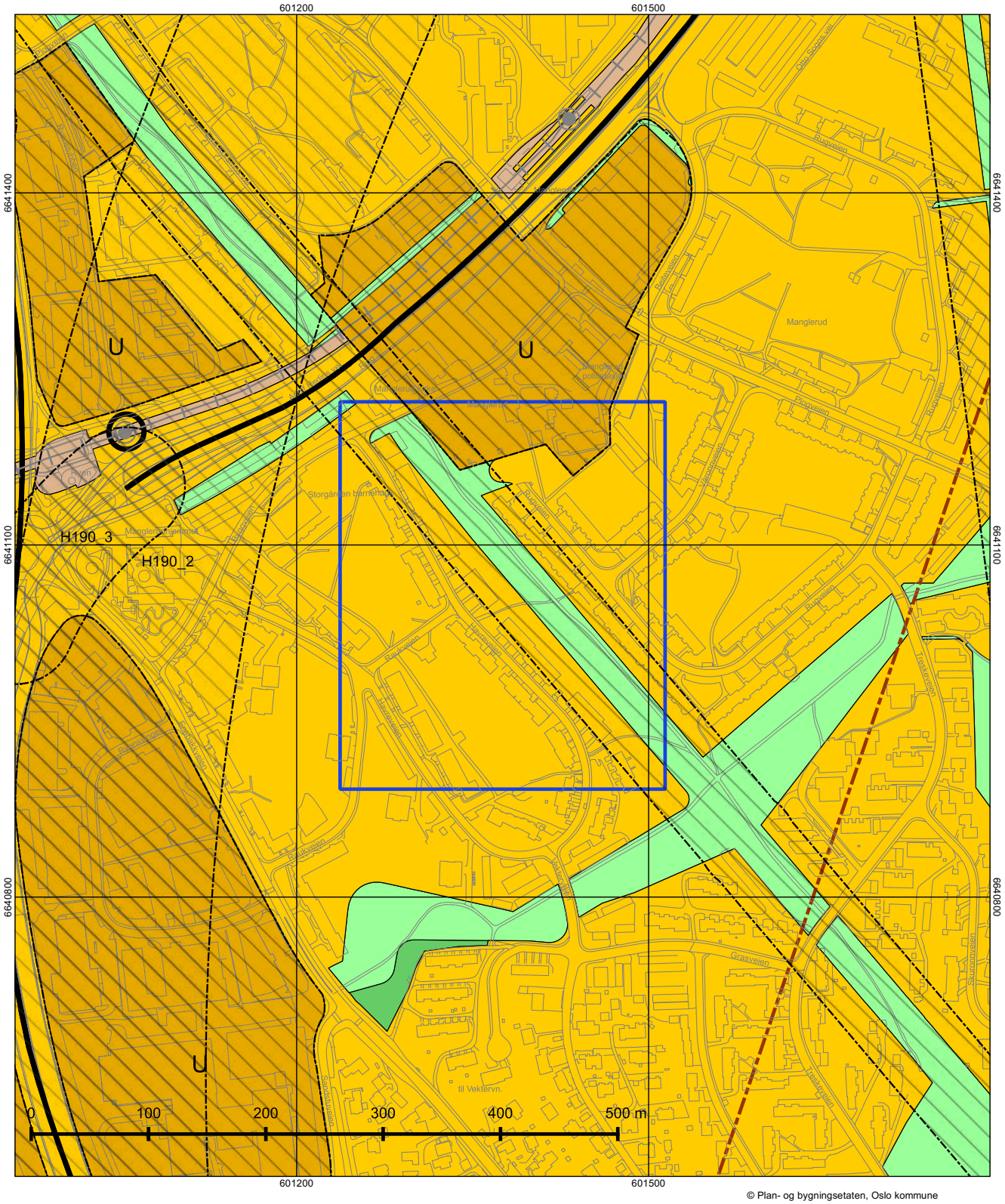
PlottID/Best.nr: 156836/ 86531476
Deres ref.:
Adresse: Havreveien 51
Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/303

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156836/86531476
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marte Natland Johansen
HAVREVEIEN 51

Dato: 27.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531476
9161434

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.148 BNR. 303

Vi viser til bestilling av 20260427 for HAVREVEIEN 51.

GNR. 148 BNR. 303

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1965.

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

10903 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

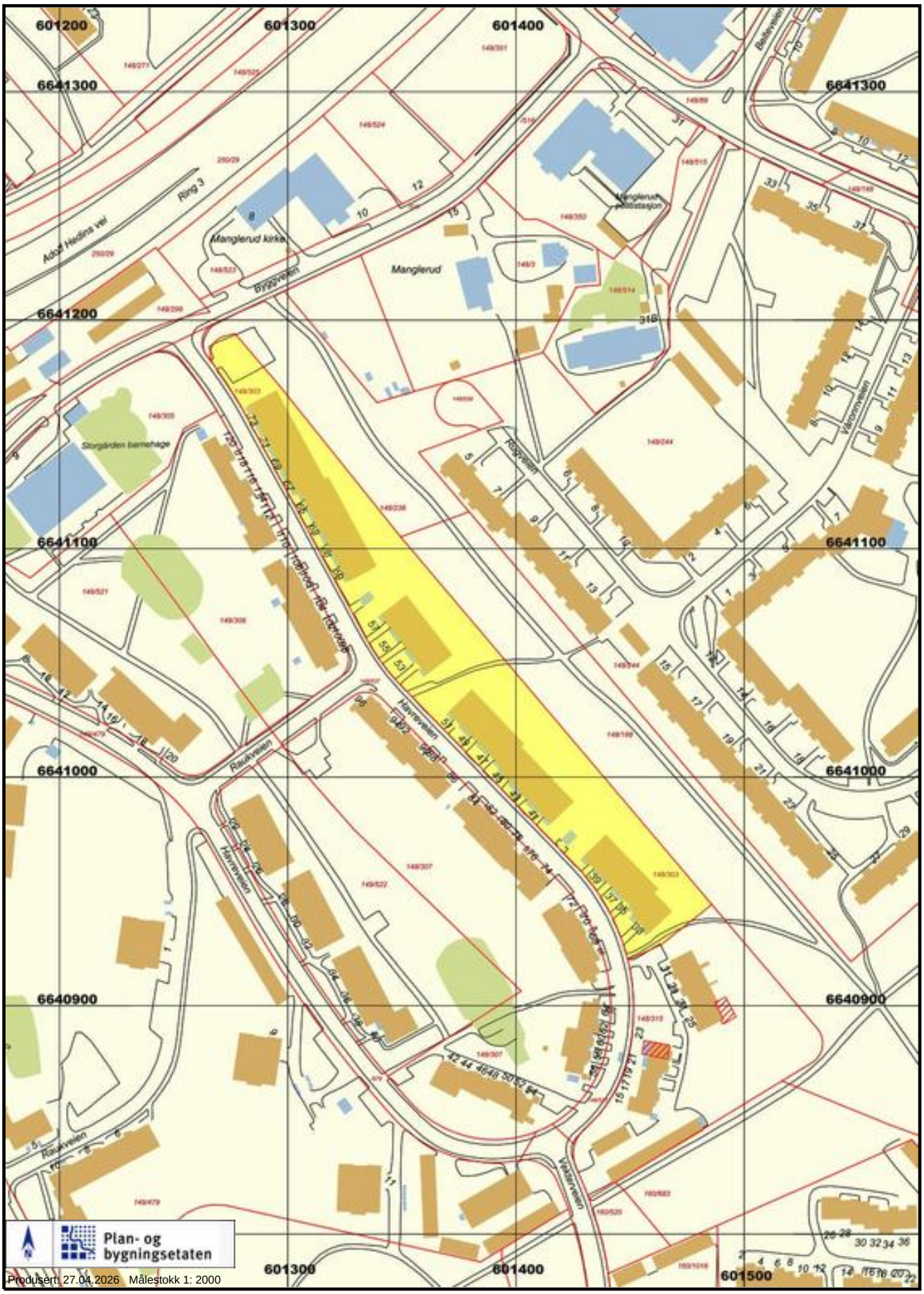
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


601200
601300
601400
601500
6641300
6641200
6641100
6641000
6640900
Manglerud kirke
Manglerud
Ring 3
Adolf Hedins vei
Byggveien
Manglerud politistasjon
Storgården barnehage
Ringveien
Valdersveien
Rauk-veien
Havreveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.04.2026 Målestokk 1: 2000

Oslo

S-2663

Endr.reg.plan med reg.best. for Manglerud gård syd gnr.148,bnr.3 m.fl. som omreguleres fra byggeomr. for forretn.og park til spes. omr./bevaring (eldre- og beboersenter) barnehage, boligparkering, friområde, parsellhager m.m. samt endr. trase av Byggvn.

Vedtaksdato: 25.05.1983
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198302124
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR MANGLERUD GÅRD SYD, GNR. 148, BNR.3 M. FL. I OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området er regulert til følgende formål:
- Spesialområde - bevaring (eldre- og beboersenter)
- Tomt for offentlig bygning (barnehage)
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger (boligparkering)
- Byggeområde for forretning
- Trafikkområde (vei og snuplass)
- Landbruksområde (parsellhager)
- Friområde (turvei)
- Felles avkjørsel
- Felles areal (parkering)
- Fareområde (høyspenningsanlegg)

§ 3. Spesialområde - bevaring (eldre- og beboersenter) skal utbedres og utbygges i samarbeid med byantikvaren.
a) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.
b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
c) Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 4. Det skal innhentes uttalelse fra byantikvaren før tomt for offentlig bygning (barnehage) bygges ut.
a) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.
b) Kan bygges ut med maks 2 etasjer.

§ 5. Felles avkjørsel skal være felles for del av gnr 148 bnr 3 (barnehage og gnr 148 bnr 350 (politistasjon).

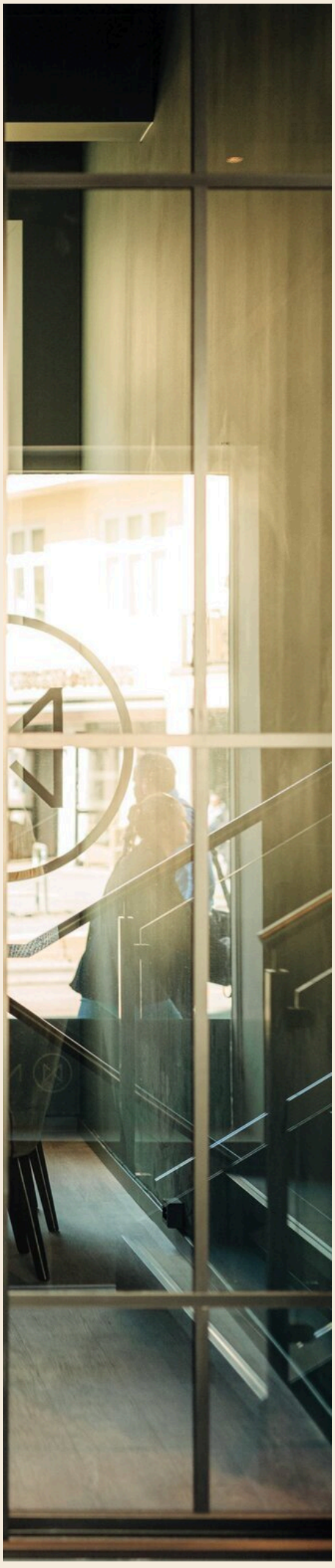
§ 6. Felles areal (parkering) skal være felles for gnr 148 bnr 3 og gnr 148 bnr 350. Det skal totalt opparbeides 30 biloppstillingsplasser hvorav 5 til barnehagen.

Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0073/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Havreveien 51 0680 OSLO
Matrikkel: Gnr 148, bnr 303 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Marcus Egeland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.egeland@nordvikbolig.no
980 39 150