NORDVIK

Arnljot Gellines vei 23

2 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Arnljot Gellines vei 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
61	Om boligen
74	Nabolagsprofil
75	Vedlegg
102	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.06.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig 3-r med solrik, vestvendt balkong. Flott utsikt.
V.vann/fyring inkl. Vinduer 2025. Sentral, rolig og grønn oase!

Prisantydning	**5 000 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 388 658,-**
Fellesgjeld	**379 162,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 198,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

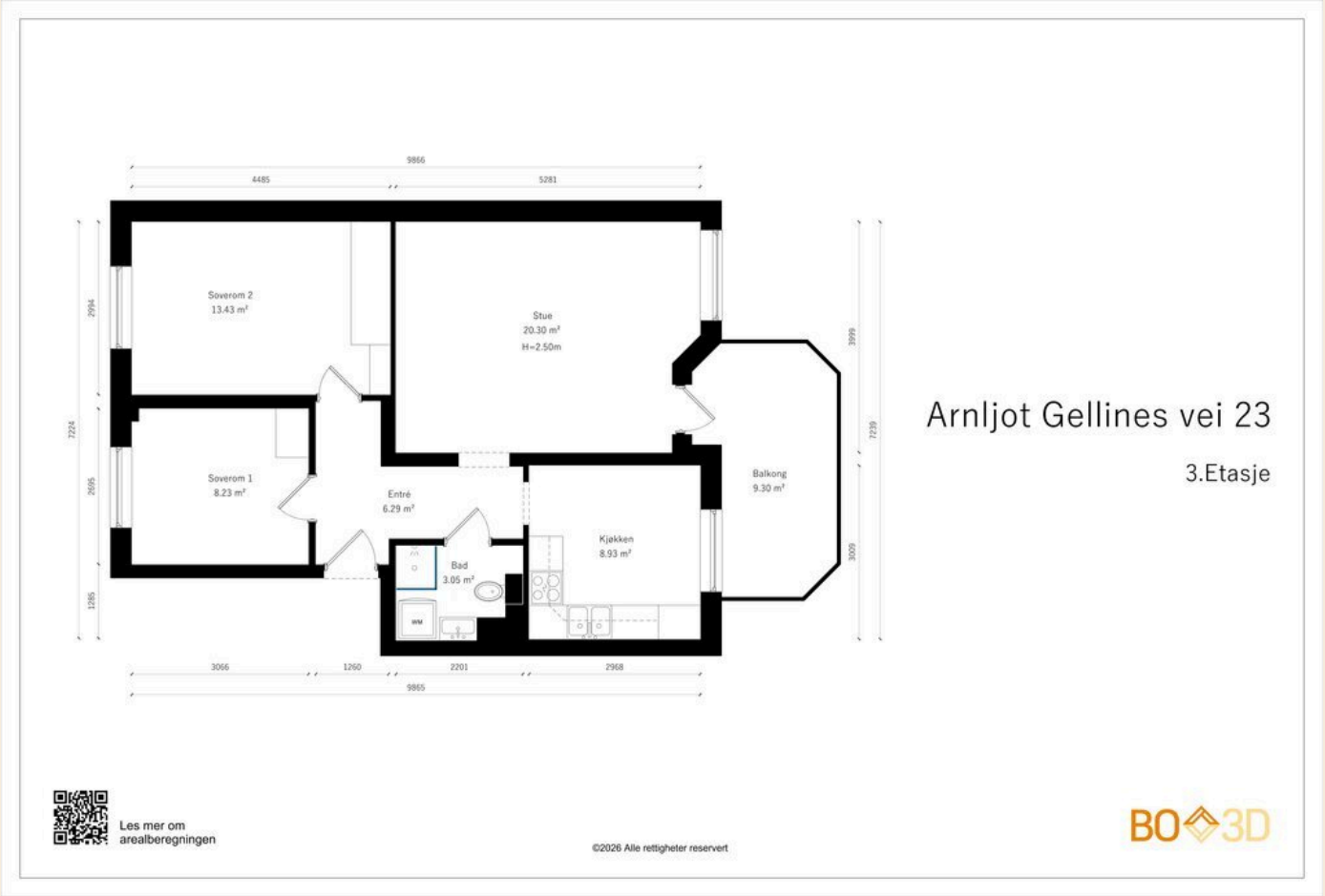
Velkommen til en attraktiv og gjennomgående 3-r med flott beliggenhet i 3. etg. Boligen har en god planløsning som består av en romslig stue, separat kjøkken med spiseplass, pent baderom og to gode soverom.

Boligen har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på grensen mellom Etterstad og Kværnerbyen. Her bor du rolig og grønt, med umiddelbar nærhet til Svartdalsparkens flotte turstier og rekreasjonsområder og til Alnastien. Samtidig er det kort vei til offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane i gangavstand, noe som gir en enkel og effektiv hverdag.

Fremtredende kvaliteter:
-Vestvendt, solrik balkong på ca. 9 kvm med flott utsikt
-Nye vinduer og balkongdør (2025) i regi av borettslaget
-Gjennomgående og romslig planløsning
-Fyring, varmtvann og fibernett inkl.
-Lave strømutg.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm
















HENRI MATISSE


HELLE DEG
COMFORT CRISIS
THE DIARY OF A CEO
NATURE TIP














HENRI MATISSE












COPENHAGEN
0%


frigor









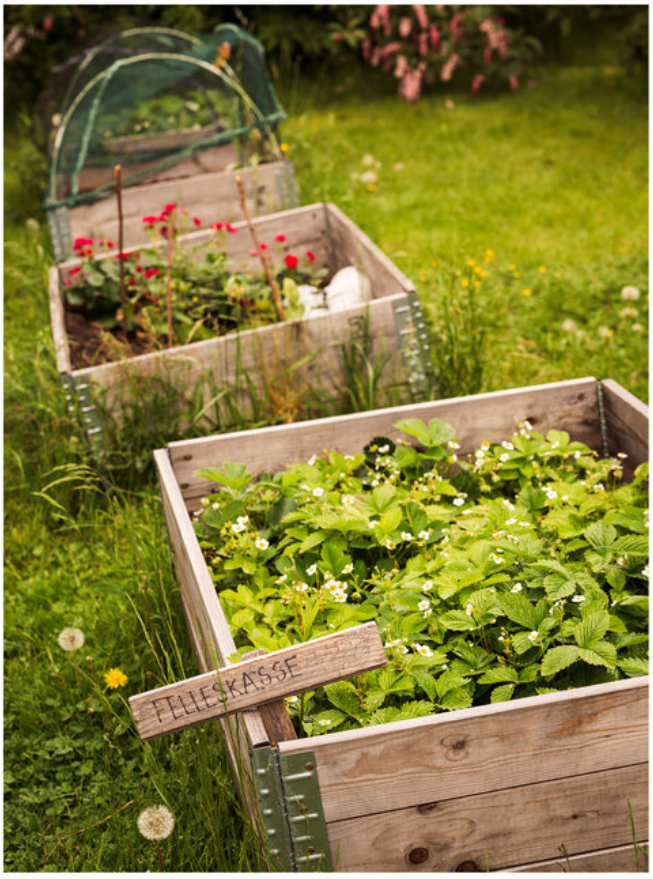




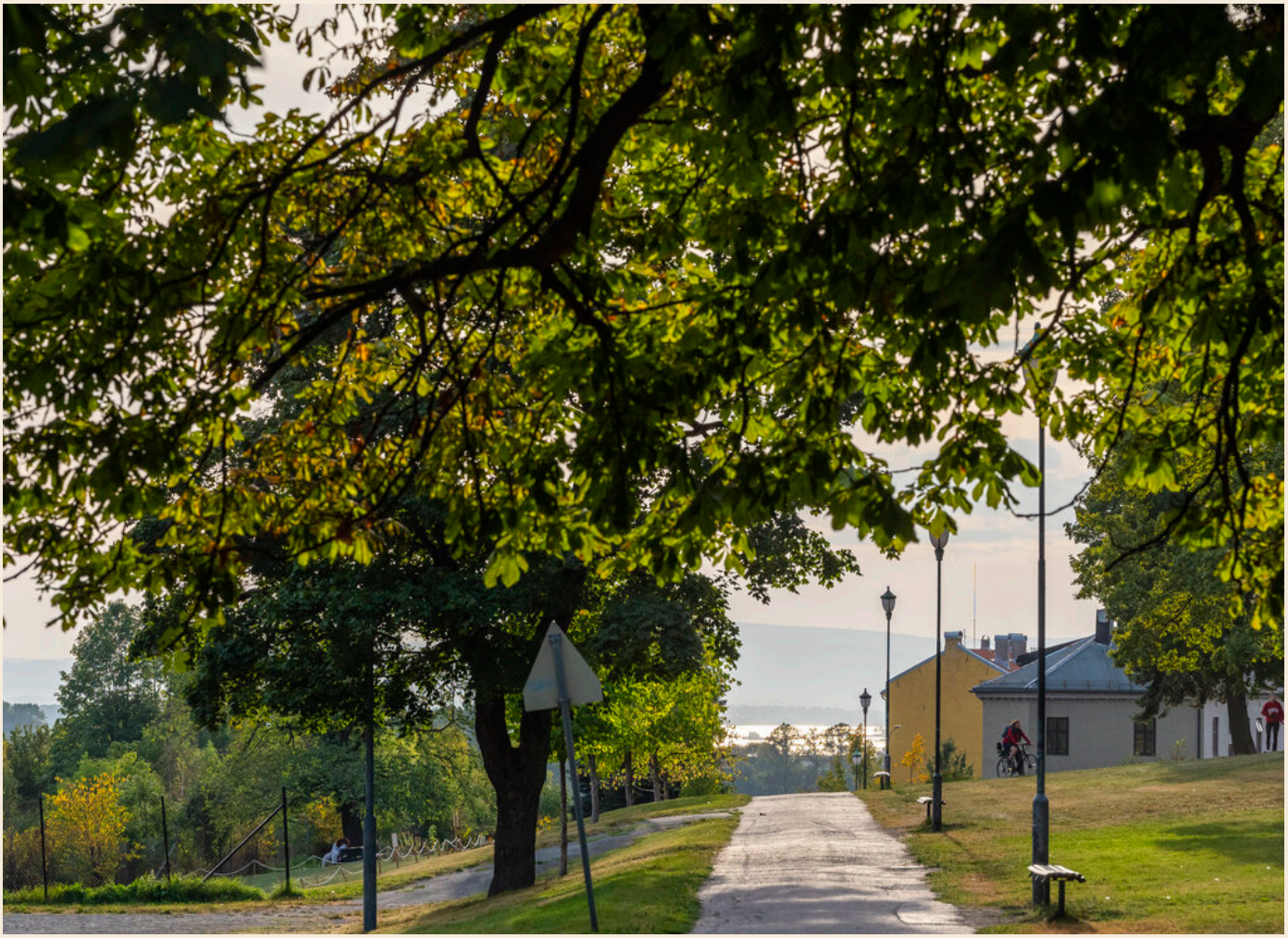







FELLESKASSE


Svartdalsparken
Bryn 1,8 km
Etterstad
TURVEI D10
Bryn
langs Alnaelva
1,5 km
MOTIMART.NO
Oslo kommune
TURVEI
D10
Oslo kommune
TURVEI
D10
Grønlandsleiret 1,5 km
via Enebakkveien






Alnastien
Bryn
langs Alna
1,1 km
D10
Svartdals-
parken
0,3 km
D10
KROLOFTET










BLOMSTERENGA
Nannestadgata
7 - 5





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0174/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Arnljot Gellines vei 23, 0657 OSLO
Gnr 236, bnr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 49 i Lodalen Borettslag, org.nr. 948152347

Selgere
Linn Marie Werner Kamsvåg
Kristian Lekang

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)
379 162,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 379 162,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 388 658,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 398 158,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 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:
Himlingshøyde er ca. 250 cm. i stuen.
Balkong (TBA) avrundet til 9 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 3,8 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 9,8 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 4 m². Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000

laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 3,8 kvm.
- 1 loftsbod med gulvareal på ca. 9,8 kvm (loftsboden har skråtak, målbart areal er avrundet til ca. 4 kvm).

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

Standard
Velkommen til Arnljot Gellines vei 23 og en flott 3-roms andelsleilighet høyt og fritt beliggende på en tilbaketrukket høyde i Lodalen/Etterstad. Her bor du skjermet til i stille, grønne omgivelser med vakker og vid utsikt mot Ekebergåsen og mot store grøntområder. Det er kort vei til sentrum, men her oppleves lokasjonen mer landlig og et sted for å senke skuldrene å trekke seg tilbake nydelige omgivelser. Leiligheten ligger fint til i 3. etasje og har et fritt og åpent utsyn som også er svært usjenert. En gjennomgående flott leilighet med god planløsning og fine kvaliteter i et veletablert og etterspurt borettslag med godt naboskap.
Leiligheten har også fordeler som at varmtvann, fyring samt fyring inkludert. I tillegg er det lave omkostninger uten dokumentavgift.
Velkommen!

Leiligheten inneholder:

Stue:
Romslig og lys stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og svært gode utsiktsforhold. Stuen er malt i moderne, tidsriktige fargetoner og har en-stavs laminatgulv fra BerryAlloc. Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter med plass til en større sofagruppe samt tilhørende møblement. Det er også god plass til et stort spisebord, perfekt for hyggelige middager og sosiale sammenkomster.

Balkong:
Fra stuen er det direkte utgang til en herlig, vestvendt og solrik balkong på ca. 9 kvm. Det er fine solforhold på balkongen og i juni måned kan solen nytes fra ca. 13:30 og helt frem til ca. kl. 21:00. Balkongen byr på en frodig og grønn utsikt, samtidig som den har god plass til utemøbler. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret, er delvis overbygd og har montert vegglampe. Gulvet er belagt med treplatting.

Kjøkken:
Kjøkkenet er separat fra stuen og oppleves som romslig med god plass til en mindre spisegruppe ved vinduet, med en trivelig utsikt. Innredningen er i lyse, tidløse fronter med gode skap- og benkeplassløsninger. Benkeplaten er i tre og er utstyrt med oppvaskkum og ettgreps, svingbart blandebatteri. Videre er det integrert induksjonstopp og stekeovn. Praktisk nisje for kjøl/frys og oppvaskmaskin gir en ryddig og funksjonell løsning.

Bad:
Flislagt og pent opparbeidet baderom med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger samt malt himling med downlights som gir et moderne uttrykk. Baderom ble renovert i 2010 i regi av borettslaget.

To soverom:
Boligen har to gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode eller kontorpult. En romslig skyvedørsgarderobe fra gulv til tak med speilfronter medfølger. Det andre soverommet egner seg godt som gjesteværelse, barnerom eller hjemmekontor, og har plass til seng, nattbord, kommode/kontorpult samt garderobeløsning ved behov.

Entré:
Innbydende og romslig entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Det er også plass til kommode eller skoskap etter ønske. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

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

Parkering
Styret tildeler parkerings- og garasjeplasser. Leieforholdet forutsetter at andelseier signerer leiekontrakt mellom borettslaget og andelseier. Ved opprettelse eller bytte av plass tilkommer et administrasjonsgebyr som i sin helhet belastes leietaker. Leietaker plikter å betale leie forskuddsvis. Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom regulerte oppstillingsplasser eller spesiell parkeringstillatelse gitt av styret. Feilparkerte biler på borettslagets eiendom vil bli borttauet for eiers regning og risiko. Se vilkår ved innkjørsel til borettslaget. Innkjøringen til blokkene er tillatt for vareleveranse eller av/påstigning av passasjerer alle dager mellom 0700-2200. All kjøring til og fra eiendommen utenom dette er ikke tillatt. Det må alltid være klaring for utrykningsbiler.

Oslo kommune har etablert ladestasjoner for el-biler i Arnljot Gellines vei.

Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Utbedringer i eiertiden:
- Høsten 2019 ble gulv i hele leiligheten skiftet av eier. Det ble samtidig montert nye gulvlister. Det ble benyttet BerryAlloc laminatgulv innkjøpt hos Byggmakker.
- Vegger og tak i hele leiligheten ble malt i 2019 og 2023.

- Vegger på begge soverom ble malt på nytt vår 2026
- Sommer 2022: bygd inn en integrert lounge-sofa på verandaen
- Kjøkkenbenken er pusset og olje i 2019, 2023 og 2026 som en del av normalt vedlikehold
- I regi av borettslaget ble det gjennomført etablering av bergvarmeanlegg i 2020 som oppvarmingssystem. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget
- I regi av borettslaget ble alle innvendige dører i fellesarealene skiftet i 2023. Det ble samtidig installert nytt klassesystem. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget.
- i regi av borettslaget ble det installert fibernett i 2023. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget.
- I regi av borettslaget ble alle vinduer og verandadører skiftet høsten 2025. Det ble installert støydemping vinduer med integrerte ventilasjonsluker. Som en del av samme prosjekt ble fasade på borettslagets bygninger rehabilitert. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert i 2010 som en del av et felles rehabiliteringsprosjekt i regi av borettslaget. Arbeidet omfattet alle leiligheter i borettslaget og ble utført av profesjonelle fagfolk engasjert av borettslaget. I forbindelse med rehabiliteringen ble også stigerør og soilrør rehabilitert. Dokumentasjon på arbeidene foreligger hos borettslaget.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Badet ble rehabilitert i 2010 før undertegnede overtok leiligheten (2019). Undertegnede har derfor ingen kjennskap til utførelsen av arbeidet, som er gjort i regi av borettslaget. Dokumentasjon av arbeidet er borettslaget i besittelse av, men ikke vært i stand til å fremskaffe tidsnok til tilsynet. I tilstandsrapporten datert 26.05.2026 er sluket på badet vurdert til TG2, som følge av badets alder (16 år). Takstmann kan ikke konkludere med at sluk er skiftet i 2010 uten å se dokumentasjon, men det er mulig å anta det er gjort da stigerør og soilrør er byttet.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble koordinert og gjennomført i regi av borettslaget som en del av et felles prosjekt for alle leiligheter. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: : I regi av borettslaget ble takene på alle tre blokkene skiftet i 2005. Dokumentasjon på arbeidene foreligger hos borettslaget. I regi av borettslaget ble radiatorene i bygningen skiftet i 2012 som del av et felles vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekt. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget. I regi av borettslaget ble det gjennomført etablering av bergvarmeanlegg i 2020. Bygningenes oppvarmingssystem ble samtidig omgjort og integrert med bergvarmeløsningen. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget. I regi av borettslaget ble alle innvendige dører i fellesarealene skiftet i 2023. Det ble samtidig installert nytt låsesystem. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget. I regi av borettslaget ble alle vinduer og verandadører skiftet høsten 2025. Det ble samtidig installert støydempende vinduer med integrerte ventilasjonsluker. Arbeidene ble utført av Palmgren AS. Som del av samme prosjekt ble fasadene på borettslagets bygninger rehabilitert av Palmgren AS. Dokumentasjon på arbeidene foreligger hos borettslaget.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget ble det gjennomført oppgradering av det elektriske anlegget, inkludert utskifting av sikringsskap, i alle leiligheter og fellesarealer i 2003. Arbeidene ble utført som et felles prosjekt for borettslaget. Borettslaget har opplyst at det opprinnelig skal ha foreligget dokumentasjon for arbeidene, men
denne har ikke latt seg fremskaffe.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Undertegnede overtok leiligheten i 2019 og er ikke kjent med at det elektriske anlegget har vært kontrollert i eiertiden. Eventuelle kontroller før 2019 er ukjent for undertegnede.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært: I regi av borettslaget ble stigerør og soilrør rehabilitert i forbindelse med badrehabiliteringen i 2010. Arbeidene ble utført av entreprenører engasjert av borettslaget. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenet ble oppgradert av tidligere eier omkring 2005. Undertegnede er ikke kjent med at det foreligger dokumentasjon på arbeidet. Høsten 2019 ble gulv i hele leiligheten skiftet av undertegnede og samboer. Det ble samtidig montert nye

gulvlister. Det ble benyttet BerryAlloc laminatgulv innkjøpt hos Byggmakker. Vegger og tak i hele leiligheten ble malt i 2019 og 2023. Veggene på begge soverom ble malt på nytt i vår 2026. Sommeren 2022: Bygd inn en integrert loungesofa på verandaen. Kjøkkenbenken er pusset og oljet i 2019, 2023 og 2026 som del av normalt vedlikehold. I regi av borettslaget ble det installert fibernett i 2023. Arbeidene ble utført av profesjonelle fagfolk engasjert av borettslaget. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Dusjdøren nærmest baderomsdøren har tidligere løsnet i nedre feste. Det er i etterkant utført en løsning hvor festet er fuget fast mot flisene. Det er synlige tegn til fuktpåvirkning nederst på innsiden av skapdørene under servanten, samt på høyre side av servantskapet. Døren inn til badet har synlige tegn til fuktpåvirkning nederst på dørbladet. Undertegnede er ikke kjent med aktive lekkasjer eller andre forhold utover det som er beskrevet ovenfor.

- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ingen ildsted. Fuget og malt generelle ujevnheter i mur.

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: : Undertegnede er ikke kjent med feil ved det elektriske anlegget i eiertiden fra 2019 til dags dato. Eventuelle forhold før overtakelsen i 2019 er ukjent for undertegnede.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Undertegnede er ikke kjent med setningsskader eller andre konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i en bygning oppført i 1958. Det forekommer enkelte mindre ujevnheter i vegger og tak, noe som er normalt for bygningens alder. Dette er noe mer synlig på det minste soverommet.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Det foreligger tilstandsrapport utarbeidet av Taksthuset Erik Øyum ved takstingeniør Erik Øyum (NITO). Rapporten ble utarbeidet 26.05.2026.

- 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?
Svar: Ja
Beskriv: Pågående byggesak i Arnljot Gellines vei 29, som er under behandling. Saken er pågått siden 2017.

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

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:

Utvendig:
Vinduer: 3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.
Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Dører: Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2025 med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 97 cm. Balkongen er på ca. 9,3 m². Det er lys på balkongen. Balkongen er omtrent vestvendt.

Se eget HMS- punkt om rekkverkshøyde annet sted i rapporten.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet på alle stikkmål. Størst avvik er målt i stuen med ca. 5 mm. gjennom hele rommet og ca. 6 mm. over 2 meter.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er

fullt møblert.

TG2
3. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Når det gjelder manglende høyde mellom slukrist og terskel så er dette et mindre bad og sluket er tett på døren. Det er målt ok fall på gulvet og det er vurdert at i praksis så vil ikke dette utgjøre noen risiko for at vann skal renne ut av rommet.

3. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det mangler sjekklister for utførelse, ukjent fuktsikring på veggflater.
Konsekvens/tiltak: 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 kan føre til vannlekkasjer. Per nå er det ingen indikatorer på at tiltak er nødvendig. Eier opplever ikke problemer ved daglig bruk.

3. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Krakellering i emaljen i servanten. Noe delaminering av belegget på servantskapet.
Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Det samme gjelder delaminering av belegg. Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering. Ved eventuell utbedring må skap og servant byttes.

3. etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.
Konsekvens/tiltak: For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

3. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Det er noen småskader i skapfronter. Dette er vurdert å være estetisk og med liten eller ingen praktisk betydning opp mot bruk.
Konsekvens/tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for bytte eller oppgradering av innredning.

3. etasje - kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Det mangler glass over det ene lyset i ventilatoren.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

Anskaffe glass hvis mulig.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik). Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Balkong: Rekkverk er målt til ca. 97 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Dagens krav er 100 cm. høyde opp til 10 meter over bakken og 120 cm. på balkonger som ligger høyere enn 10 meter over bakken.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

Inventar som ikke medfølger i handelen:
- Taklampe i stuen
- Taklampe på stort soverom
- Kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin medfølger ikke

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
Bruksoverlating er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret etter søknad fra andelseier. Ulovlig bruksoverlating, vil kunne medføre bortfall av andelseiers borett.

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

Oppvarming
Radiatorer tilkoblet fellesanlegg med jordvarme. Elektriske varmekabler i baderomsgulvet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 807 kWh / kr. 4.993,- for forrige år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 198,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming, varmtvann, fibernett (obos Open Net), nedbetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsfører og generelle driftskostnader m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 287 741,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 150 963,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 72 andelsleiligheter. Lodalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948152347, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Følgende informasjon er hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets årsrapport:
- Alle leiligheter har fått nye brannslukkere og bytte av batterier i røykvarslerne gjøres av beboere selv etter påminnelse fra styret.
- Styret har fått kontrollrapport fra Firesafe, og styret jobber med å utbedre dette etter å ha innhentet tilbud.
- Styret har også fulgt opp nabovarsler ang. byggingen av Arnljot Gellines vei 31
- Service av maskiner i vaskerom har blitt utbedret og reparert av Jako AS.
- OBOS prosjekt har i 2021 utarbeidet forslag til vedlikeholdsplan for borettslaget. Prosjekteringen av sammensatte arbeider som medfører nye vinduer i alle leiligheter og fellesområder, renovering av terrassene og inngangspartiene ble startet høsten 2025. Da ble alle vinduer i alle leilighetene skiftet ut. Loft, oppganger og kjellervinduer ble også byttet ut. Inngangspartiene ble pusset opp og malt, det ble lagt nytt membran og beslag over inngangspartiene. Alle verandaene ble malt og de som var seget ned ble rettet opp.

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2026:
- Utredning av ny plassering for container til papp&papir.

Styret skriver følgende pr. mail 04.06.2026:
"Det skal ikke være større arbeid som gjenstår nå. Allikevel vil man påberegne vanlig indeksjustering av fellesutgiftene."

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.
Kontakt megler eller se Obos sine hjemmesider for mer informasjon.

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 379 162,-pr. 21.05.2026

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 totale lån og vilkår:

Lån 1:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207367192
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 10 550 707,00
Innfrielsesdato: 30.06.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 147 063,97
Kapitalkostnader for leiligheten: 1 224,31

Lån 2:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208639269
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 16 652 198,00
Innfrielsesdato: 30.08.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 232 098,33
Kapitalkostnader for leiligheten: 1 402,02

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 52 295,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 3 949 804.
Årsresultatet pr. 31.12.2025 var på kr. -8 747 122 mot budsjettert 903 720 for året 2026.

Vedtekter og husordensregler
- 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.
- Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Det er forbudt å bruke kullgrill eller på annen måte tenne åpen ild på balkonger.
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å anskaffe hund eller katt. Den som bringer hund eller katt med seg ved tildeling av ny leilighet undertegner spesiell egenerklæring om at dyret ikke skal være til sjenanse for andre andelseiere. Styret kan gi dispensasjon fra hovedregler om dyrehold når særskilte grunner taler for det, og ved at andelseier signerer egenerklæring om at dyret ikke skal være til sjenanse for andre andelseiere.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90024816

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 822 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.

Adkomst
Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger flott til i attraktivt et boligområde på Etterstad/Lodalen. Boligen har en sentrumsnær beliggenhet, samtidig som den ligger godt tilbaketrukket med grøntområder i umiddelbar nærhet. Leiligheten ligger høyt og fritt til med flott utsikt mot det grønne nabolaget og mot Oslo by. Her bor du stille og tilbaketrukket i en grønn, stille oase, hvor byens hektiske liv virker veldig langt unna.

Nærområdet byr på flere flotte tur- og rekreasjonssteder som Vålerenga park, Kampenparken, Klosterenga, Botsparken, Tøyenparken og Svartdalsparken. Videre er det kort vei til Jordal sportspark med bl.a fotballbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg. Det er også en rekke badeplasser innen kort avstand. Det er heller ikke langt til Alnaelva, hvor man kan gå inn mot Svartdalen med flotte skogsområder og rekreasjonsmuligheter for både turgåere og mosjonister. Turen opp til Ekebergsletta og vakre Ekeberg skulpturpark kan også anbefales. I tillegg har man Kampen barnebondegård som er populær for de minste i nærområdet. Du har også fantastiske Østmarka som kan tilby nydelige turområder, lysløyper og badevann. På Kruttverket, kun få minutters gange unna finner du et både badstu og et hyggelig miljø - en perle i nærmiljøet.

Kort avstand er det til Idylliske Vålerenga og Kampen med sjarmerende trehusbebyggelse, og godt tilbud av kaféer og restauranter, så som Smia kunstgalleri og Kampen Bistro. Nærmeste handlesenter er Fyrstikktorget og Bryn Senter, hvor det er en rekke forretninger og servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000, Coop Prix, eller Kiwi. Kort vei til Brynseng skole, samt ulike barnehager. Bydelen har store idrettsanlegg, nye Vålerenga stadion (Intility Arena) på Valle Hovin og Jordal, som har aktiviteter som ishockey, håndball og fotball. Sandvolleyballbane er det også i umiddelbar nærhet (bak Etterstad skole). Sats treningssenter på Kampen.

Området har svært godt kollektivtilbud, knutepunkt på Helsfyr, med buss, t-bane og flybuss samt taxiholdeplass. Fra Helsfyr T-bane du ta linje 1, 2, 3 og 4 til Oslo S på bare 7 minutter. I tillegg til flybussen til Gardermoen, SL-busser og en rekke andre busser, har du blant annet 37-bussen som går til alle døgnets tider også i helgene. Det er også togforbindelser fra Bryn stasjon, som ligger i gangavstand fra eiendommen.
En sjelden kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til sentrum – ca. 8 minutter med sykkel til Oslo sentrum

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.01.1966.

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.

Byggetegning:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Rominndelingen er den samme som på byggetegninger, men opprinnelig er det en dør mellom stuen og det store soverommet. Dagens løsning har dør inn fra entréen. Det er ingen søknadsplikt å flytte en dør med mindre man gjør tiltak i bærende konstruksjoner. Tegning følger vedlagt.

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 byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-4426, datert 28.01.2009. 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.

Pågående plan- og byggesaker:
- Arnljot Gellines vei 29 - oppføring av boligblokk på elleve etasjer
Saksnummer: 2025/08934 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202200843

Status: Under behandling

- Arnljot Gellines vei 11 - 27 - Etablering av fortau
Saksnummer: 2025/16718 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202314785
Status: Under behandling
Søknaden gjelder opparbeidelse av fortau langs Arnljot Gellines vei på den del av strekningen der dette mangler i dag. Det nye fortauet planlegges fra Arnljot Gellines vei 5B, langs eksisterende garasjeanlegg, og frem til eksisterende fortau ved gangbru over jernbane. Lengden på strekningen er ca. 110 meter og bredden på fortauet vil være 2 meter. Dagens asfalterte kjørebane beholdes i hovedsak slik den er plassert i dag, med noe utvidelse mot nord.

Ombygging av jernbanesporene i Brynsbakken:
I Brynsbakken går sporene fra Oslo S ut gjennom Gamlebyen og fordeles ut på tre forskjellige baner; Hovedbanen, Gardermobanen og Gjøvikbanen. I dag går noen Gjøvik-tog mot kjøreretningen på Gardermobanen. Samtidig må mange tog på Gardermobanen dele spor med Hovedbanen. Dette gir trengsel på Hovedbanen og Gardermobanen. Ved å bygge om slik at Gardermobanen får egne spor og Gjøvikbanens og Hovedbanens tog kjører i samme retning på samme spor, så blir det mindre køkjøring og venting for togene i Brynsbakken. Det blir da plass til flere tog og dermed bedre kapasitet. Det bygges nytt spor for tog som går ut fra Oslo S til Lillestrøm på Hovedbanen. Det skal i tillegg bygges nytt spor for tog som kommer fra Gjøvikbanen og går inn på Oslo S. Disse to sporene må krysse hverandre i forskjellige nivåer. Det nye gjøvikbanesporet vil ligge i kulvert/betongtunnel under det nye hovedbanesporet.

Bygging av disse nye sporene vil kreve plass til rigg og anleggsgjennomføring. Det er lite areal tilgjengelig til anleggs og riggområder i tilgrensende byarealer utenfor sporområdet og togtrafikken er forutsatt opprettholdt med minst mulig stans i trafikken. Derfor kommer det meste av arealet mellom sporene til å bli brukt til bygg og anlegg.

Økt kapasitet på jernbanen gir økt togtrafikk og dermed mer jernbanestøy. Det forventes lokalt og av planmyndighet at ny plan inkluderer overbygget jernbane som reduserer jernbanestøyen i området. Lokalmiljøet forventer å bli tatt med på råd i arbeidet med støytiltak.

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/

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

301/236/2:

25.06.1958 - Dokumentnr: 409517 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 200
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

17.12.1895 - Dokumentnr: 993026 - Bestemmelse om vannledn.
06.04.1900 - Dokumentnr: 900335 - Bestemmelse om vannledn.
29.10.1929 - Dokumentnr: 912992 - Elektriske kraftlinjer

01.06.1934 - Dokumentnr: 910888 - Skjønn
Bestemmelser om felles vannverk/ledning

27.09.1956 - Dokumentnr: 411219 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

23.10.1957 - Dokumentnr: 414651 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

25.06.1958 - Dokumentnr: 409517 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK: 200
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

30.06.1958 - Dokumentnr: 409779 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

11.11.1958 - Dokumentnr: 518141 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.10.1999 - Dokumentnr: 58426 - Erklæring/avtale
PEAB AS og PEAB Norge AS gis rett til utføre entreprisene
for samtlige nybygg og ommbyggingsarbeider i eksisterende
bygg på eiendommen.
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
PEAB AS, org.nr. 981 032 411 står igjen alene som rettighetshaver.

18.05.2005 - Dokumentnr: 30677 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
for allmennheten til friområdet
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.1957 - Dokumentnr: 403852 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:236 Bnr:3

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 270,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - Veiledning - Gogstad Foto & design AS kr. 2 750,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til Obos kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører, Obos ca. (4.375,-) kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg interiørveiledning - Gogstad Foto & Design kr. 2 750,-
Utlegg tilstandsrapport ca. med målsatt plantegning kr. 11 250,-

Samlet skal selger betale kr. 165 170,- 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 8. juni 2026

Ansvarlig megler
Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Megler
Line Strifeldt Johansson, Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Tlf. 93095015

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Arnljot Gellines vei 23

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	**10 min** 0.8 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	**17 min** 1.2 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	**20 min** 1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**14 min** 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	**21 min** 1.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**10 min** 0.8 km
Hersleb videregående skole	**7 min**

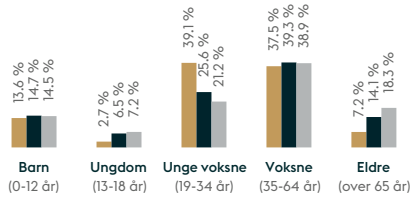
Offentlig transport

Etterstad vest Linje 37	**5 min** 0.4 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	**16 min** 1.2 km
Bryn stasjon Linje L1	**18 min** 1.5 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**22 min** 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 2.8 km

Barnehager

Eitillstad Fus barnehage (1-5 ... 72 barn	**3 min** 0.3 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (... 68 barn	**7 min** 0.5 km
Kværnerdalen barnehage (1-5 år... 300 barn	**7 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kværnerbyen/Svartdalspark	4 084	2 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Nygård terrasse ballpl./skøyte...	6 min
Vålerenga skole	10 min
Mudo Gym Etterstad	6 min
FitnessRoom Kværnerbyen	10 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Arnljot Gellines vei 23 , 0657 OSLO
OSLO kommune
gnr. 236, bnr. 2
Aksjenummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3382 **Eiendomsverdi ref nr:** LB6979

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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.

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

Boligen fremstår normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Skråtakskonstruksjon i tre.

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2025 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 9,3 m². Det er lys på balkongen. Balkongen er omtrent vestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat fra Barry Alloc. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Badet er fra 2010 i følge salgsannonse fra 2019. Det ligger også en byggesak i kommunens elektroniske arkiv fra 2010 på oppgradering av bad, rør og avløp i borettslaget. Det foreligger ferdigattest på tiltaket. Utførende var AF Entreprenør AS.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra omkring 2005 i følge eier.

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør med tettemuffer trukket ut fra veggen mot badet. Bad: Samlestokker med stoppekraner over luke i himling. Forkrommede rør trukket synlig på vegg frem til koblingspunkter.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Naturlig ventilasjon.

Spalteventiler i vinduer. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift. Friskluftsventiler på kjøkkenet og det ene soverommet.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Nyere radiatorer tilkoblet vannbåren varme. Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Arealer Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

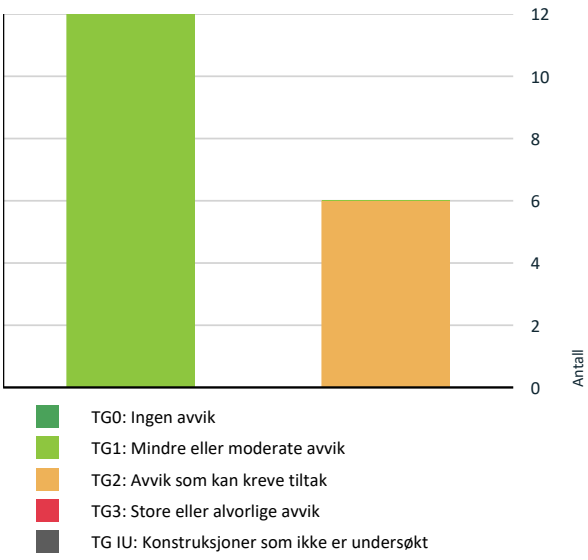
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Rominndelingen er den samme som på byggetegninger, men opprinnelig er det en dør mellom stuen og det store soverommet. Dagens løsning har dør inn fra entréen. Det er ingen søknadsplikt å flytte en dør med mindre man gjør tiltak i bærende konstruksjoner.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	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 > Overflater og innredning	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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2025 med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 97 cm. Balkongen er på ca. 9,3 m². Det er lys på balkongen.

Balkongen er omtrent vestvendt.

Se eget HMS- punkt om rekkverkshøyde annet sted i rapporten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat fra Barry Alloc. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Gulv er lagt i 2019. Vegg- og himlingsflater er malt i 2019 og 2023.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet på alle stikkmål. Størst avvik er målt i stuen med ca. 5 mm. gjennom hele rommet og ca. 6 mm. over 2 meter.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Badet er fra 2010 i følge salgsannonse fra 2019. Det ligger også en byggesak i kommunens elektroniske arkiv fra 2010 på oppgradering av bad, rør og avløp i borettslaget. Det foreligger ferdigattest på tiltaket. Utførende var AF Entreprenør AS.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 16 mm. Høyde på terskel er ca. 30 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

Det er lagt delvis ny silikonfuge (våtromssilikon) i overgang gulv/vegg etter befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Når det gjelder manglende høyde mellom slukrist og terskel så er dette et mindre bad og sluket er tett på døren. Det er målt ok fall på gulvet og det er vurdert at i praksis så vil ikke dette utgjøre noen risiko for at vann skal renne ut av rommet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med klemring og membranmansjett.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det mangler sjekklister for utførelse, ukjent fuktsikring på veggflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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 kan føre til vannlekkasjer. Per nå er det ingen indikatorer på at tiltak er nødvendig. Eier opplever ikke problemer ved daglig bruk.



Sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Krakellering i emaljen i servanten. Noe delaminering av belegget på servantskapet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Det samme gjelder delaminering av belegg. Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering. Ved eventuell utbedring må skap og servant byttes.



Delaminering på skapdør.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra omkring 2005 i følge eier.

Kjøkkenbenken er pusset og oljet i 2019, 2023 og 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noen småskader i skapfronter. Dette er vurdert å være estetisk og med liten eller ingen praktisk betydning opp mot bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte eller oppgradering av innredning.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Det mangler glass over det ene lyset i ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

Anskaffe glass hvis mulig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i rør med tettemuffer trukket ut fra veggen mot badet.

Bad: Samlestokker med stoppekraner over luke i himling. Forkrommede rør trukket synlig på vegg frem til koblingspunkter.

Det ligger en byggesak i kommunens elektroniske arkiv fra 2010 på oppgradering av bad, rør og avløp i borettslaget. Det foreligger ferdigattest på tiltaket. Utførende var AF Entreprenør AS. Det legges derfor til grunn at rørene er byttet i 2010.



Stoppekraner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Det ligger en byggesak i kommunens elektroniske arkiv fra 2010 på oppgradering av bad, rør og avløp i borettslaget. Det foreligger ferdigattest på tiltaket. Utførende var AF Entreprenør AS. Det legges derfor til grunn at avløpsrørene er byttet i 2010.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon.

Spalteventiler i vinduer. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet med naturlig oppdrift. Friskluftsventiler på kjøkkenet og det ene soverommet.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Nyere radiatorer tilkoblet vannbåren varme. Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

Det er opplyst at radiatorene i bygningen skiftet i 2012 som del av et felles vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekt i borettslaget.

Fra årsmøte i 2019: "Høsten 2018 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling for å avgjøre utbygging av ny varmekilde. Valget falt på bergvarmepumper og OBOS-prosjekt er engasjert for å lede prosjektet. I den forbindelse har Lodalen borettslag søkt om støtte fra OBOS og Oslo kommune, vi er tildelt støtte på ca 600 000kr. " Dette er realisert i 2020.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 kurser. Hovedsikring på 40 A.

I følge nettannonse fra salg i 2019 er det i 2002 utført følgende: "El-anlegg leiligheter og fellesanlegg. Rehabilitering av el-anlegg i alle leiligheter og fellesanlegg."

Styreleder opplyser i e-post til eier i forbindelse med dette oppdraget at: "Alt elektrisk ble byttet ut i leiligheter og fellesarealer i 2002."

Utførende firma:
Elektro-Sivert Installasjon AS".

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.
   2002 Kilde: Styreleder som skriver til eier at alt elektrisk er byttet i 2002.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført arbeider på anlegget etter 1999. Blant annet er det opplyst at anlegget er byttet i 2002, nytt bad i 2010 og sannsynligvis så er det utført noe på kjøkken etter 1999. Disse arbeidene finnes det ikke samsvarserklæring på.

   Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring av tidligere eiere.

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?
   Nei

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

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

Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

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

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

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

Balkong: Rekkverk er målt til ca. 97 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Dagens krav er 100 cm. høyde opp til 10 meter over bakken og 120 cm. på balkonger som ligger høyere enn 10 meter over bakken.

Konsekvens/tiltak

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

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	65			65	9
Kjeller		4		4	
Loft		4		4	
SUM	**65**	**8**			**9**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue		
Kjeller		Kjellerbod	
Loft		Loftsbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 250 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 9 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 3,8 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 9,8 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 4 m². Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Rominndelingen er den samme som på byggetegninger, men opprinnelig er det en dør mellom stuen og det store soverommet. Dagens løsning har dør inn fra entréen. Det er ingen søknadsplikt å flytte en dør med mindre man gjør tiltak i bærende konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nye vinduer. Se konkrete punkter annet sted i rapporten for oppgraderinger.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Kristian Lekang og Linn Marie Werner Kamsvåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	2		0	12822.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Arnljot Gellines vei 23

Hjemmelshaver
Lodalen Borettslag, Usbl Utbygging AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
314/LODALEN BORETTSLAG	948152347	314	OBOS	Lekang Kristian, Kamsvåg Linn Marie Werner

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
49	100	8 200	52 295	*31.12.2025*	379 162	*21.05.2026*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Lodalen i Oslo i blindvei. Kort vei til Svartdalsparken, Kværnerparken, Kværnerdalen, Vålerenga og Etterstad. Godt utbygget kollektivtilbud i området med buss og T- bane fra Etterstad. Nærmeste matforretning er Rema på Etterstad. Området er godt dekket med skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Regulert til bolig/offentlig formål. Reguleringsplan S-4426.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til Skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	90024816			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/LB6979

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linn Marie Werner Kamsvåg	9578-5999-4-1019331	2026-06-08 12:37:08
Kristian Lekang	9578-5999-4-1756015	2026-06-08 12:17:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
8. juni 2026

Oppdragsnummer
21-0174/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arnljot Gellines vei 23, 0657 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Linn Marie Werner Kamsvåg, Kristian Lekang

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2019

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: 90024816
Forsikret i: Gjensidige

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: Badet ble renovert i 2010 som en del av et felles rehabiliteringsprosjekt i regi av borettslaget. Arbeidet omfattet alle leiligheter i borettslaget og ble utført av profesjonelle fagfolk engasjert av borettslaget. I forbindelse med rehabiliteringen ble også stigerør og soilrør rehabilitert. Dokumentasjon på arbeidene foreligger hos borettslaget.

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet ble rehabilitert i 2010 før undertegnede overtok leiligheten (2019). Undertegnede har derfor ingen kjennskap til utførelsen av arbeidet, som er gjort i regi av borettslaget. Dokumentasjon av arbeidet er borettslaget i besittelse av, men ikke vært i stand til å fremskaffe tidsnok til tilsynet. I tilstandsrapporten datert 26.05.2026 er sluket på badet vurdert til TG2, som følge av badets alder (16 år). Takstmann kan ikke konkludere med at sluk er skiftet i 2010 uten å se dokumentasjon, men det er mulig å anta det er gjort da stigerør og soilrør er byttet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble koordinert og gjennomført i regi av borettslaget som en del av et felles prosjekt for alle leiligheter. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget ble takene på alle tre blokkene skiftet i 2005. Dokumentasjon på arbeidene foreligger hos borettslaget. I regi av borettslaget ble radiatorene i bygningen skiftet i 2012 som del av et felles vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekt. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget. I regi av borettslaget ble det gjennomført etablering av bergvarmeanlegg i 2020. Bygningenes oppvarmingssystem ble samtidig omgjort og integrert med bergvarmeløsningen. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget. I regi av borettslaget ble alle innvendige dører i fellesarealene skiftet i 2023. Det ble samtidig installert nytt låsesystem. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget. I regi av borettslaget ble alle vinduer og verandadører skiftet høsten 2025. Det ble samtidig installert støydempende vinduer med integrerte ventilasjonsluker. Arbeidene ble utført av Palmgren AS. Som del av samme prosjekt ble fasadene på borettslagets bygninger rehabilitert av Palmgren AS. Dokumentasjon på arbeidene foreligger hos borettslaget.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I regi av borettslaget ble det gjennomført oppgradering av det elektriske anlegget, inkludert utskifting av sikringsskap, i alle leiligheter og fellesarealer i 2003. Arbeidene ble utført som et felles prosjekt for borettslaget. Borettslaget har opplyst at det opprinnelig skal ha foreligget dokumentasjon for arbeidene, men denne har ikke latt seg fremskaffe på nåværende tidspunkt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Undertegnede overtok leiligheten i 2019 og er ikke kjent med at det elektriske anlegget har vært kontrollert i eiertiden.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget ble stigerør og soilrør rehabilitert i forbindelse med badrehabiliteringen i 2010. Arbeidene ble utført av entreprenører engasjert av borettslaget. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget.

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenet ble oppgradert av tidligere eier omkring 2005. Undertegnede er ikke kjent med at det foreligger dokumentasjon på arbeidet. Høsten 2019 ble gulv i hele leiligheten skiftet av undertegnede og samboer. Det ble samtidig montert nye gulvlister. Det ble benyttet BerryAlloc laminatgulv innkjøpt hos Byggmakker. Vegger og tak i hele leiligheten ble malt i 2019 og 2023. Veggene på begge soverom ble malt på nytt i vår 2026. Sommeren 2022: Bygd inn en integrert loungesofa på verandaen. Kjøkkenbenken er pusset og oljet i 2019, 2023 og 2026 som del av normalt vedlikehold. I regi av borettslaget ble det installert fibernett i 2023. Arbeidene ble utført av profesjonelle fagfolk engasjert av borettslaget. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Dusjdøren nærmest baderomsdøren har tidligere løsnet i nedre feste. Det er i etterkant utført en løsning hvor festet er fuget fast mot flisene. Det er synlige tegn til fuktpåvirkning nederst på innsiden av skapdørene under servanten, samt på høyre side av servantskapet. Døren inn til badet har synlige tegn til fuktpåvirkning nederst på dørbladet. Undertegnede er ikke kjent med aktive lekkasjer eller andre forhold utover det som er beskrevet ovenfor.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen ildsted. Fuget og malt generelle ujevnheter i mur

---

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

Eventuell kommentar: Undertegnede er ikke kjent med feil ved det elektriske anlegget i eiertiden fra 2019 til dags dato. Eventuelle forhold før overtakelsen i 2019 er ukjent for undertegnede.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Undertegnede er ikke kjent med setningsskader eller andre konstruksjonsmessige forhold. Det forekommer enkelte mindre ujevnheter i vegger og tak, noe som er normalt for bygningens alder (1958). Dette er noe mer synlig på det minste soverommet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport utarbeidet av Taksthuset Erik Øyum ved takstingeniør Erik Øyum (NITO). Rapporten ble utarbeidet 26.05.2026.

---

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? Arealmåling av leiligheten og tilhørende boder ble gjennomført og dokumentert i tilstandsrapport utarbeidet 26.05.2026.

---

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?

Ja

Beskriv: Pågående byggesak i Arnljot Gellines vei 29, som er under behandling. Saken er pågått siden 2017.

---

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: 21-0174/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristian Lekang	**2026-06-08**	**Linn Marie Werner Kamsvåg**	**2026-06-08**

Identifikasjon

Kristian Lekang

Identifikasjon

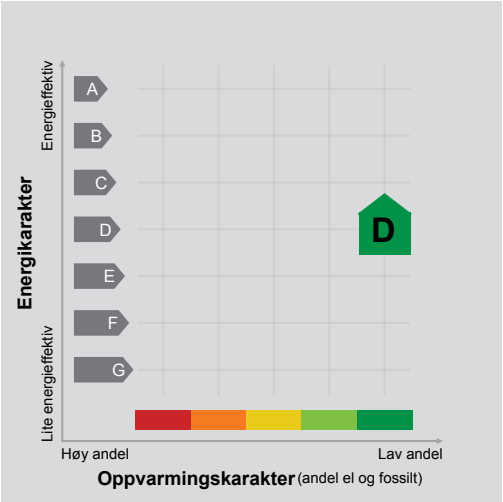
Linn Marie Werner Kamsvåg

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LODALEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	24
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80658354
Merkenummer	Energiattest-2025-238879
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 167
LODALEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LODALEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. april kl. 18:00 og lukker 9. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/167

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 styrehonorar
6. Fastsettelse av andre honorar
7. Container for papp&papir
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomité
11. Valg av velforening

Med vennlig hilsen,
Styret i LODALEN 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

Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en andelseier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Godkjent

Forslag til vedtak

Maria Cecilia Larsson og Helga Smari Hanssen 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. 0167 Lodalen Borettslag.pdf
2. 167 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 170 000.

Sak 6

Fastsettelse av andre honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andre honorar foreslås satt til kr. 50 000.

Styret har i forbindelse med utskifting av vinduer og dører, samt rehabilitering av balkonger hatt en økt arbeidsbelastning, som anses ut over normalt styrearbeid.

Forslag til vedtak
Andre honrar settes til kr. 50 000.

Sak 7

Container for papp&papir

Forslag fremmet av:
Frode Markhus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kunne det vært mulig å ha containeren på et annet sted? Siden den står midt i inngangen til det fineste området i borettslaget. Jeg skjønner jo at ett sted må den jo stå! Men kunne det f.eks gått an å ha den ved siden av nedre innkjørsel? Da ville man muligens måtte bygge opp et platå da det er skrått der, men ville vel vært en god investering. Og kunne ikke selve containeren og vært litt penere? :)

Styrets innstilling

Styret stiller seg negativ til forslaget da det på nåværende tidspunkt er stor usikkerhet knyttet til bygging av Arnljot Gellines vei 29 og om det lar seg gjøre å finne et mer egnet sted.

Forslag til vedtak

Utredning av ny plassering for container til papp&papir.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Paul Gunnar Smith

  Ønsker å bidra kommende periode
  Som styreleder i flere perioder har jeg god oversikt av saker pågående og planlagt arbeid i borettslaget. Jeg har også som beboer i mange år god kjennskap til borettslaget generelt når det gjelder bygningsmasse og teknisk innsikt.

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

- Gunborg Brekka Isaksen

  Jeg stiller meg til disposisjon som styremedlem. Vi har bodd i nr 27 siden 1998, og jeg kjenner borettslaget godt. Vi har vært gjennom mange prosjekter her siden vi flyttet inn, og jeg syns det er et veldrevet og trivelig borettslag å bo i. Jeg jobber som fylkeskoordinator i NRK TV-aksjonens Oslo-team, og er også avdelingsleder og kursholder i Voldsavsnittet, et privat initiativ som jobber for å forebygge vold for kommunalt ansatte. Jeg gjør gjerne en innsats for borettslaget ved å ta en plass i styret.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anje Lyssand
- Jostein Hilde
- Niels Edward Appéll

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Paul Gunnar Smith

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

- Krishnan Kavungal Anat

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Hege Lien-Krogstad
- Maria Larsson

Sak 11

Valg av velforening

Roller og kandidater

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

- Ivar Hyllseth Matsen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid, Lodalen borettslag 2026

Styret har siden generalforsamlingen 2025 hatt 10 styremøter i perioden mai 2025-april 2026, ukentlige sms/mailkontakt og 1 regnskapsmøte i OBOS.

Styret har avholdt 2 dugnader. Det har blitt leid containere og bur til elektrisk avfall i forbindelse med dugnader.

Det har blitt godkjent søknader av nye andelseiere. Styret har lagt inn nyttig informasjon for beboere på vår hjemmeside www.vibbo.no/lodalen. Klager og spørsmål fra beboere er blitt behandlet fortløpende.

Informasjon vil i all hovedsak bli lagt ut på hjemmesiden på Vibbo. Akutte beskjeder vil også sendes på sms. Viktig informasjon vil fortsatt henges opp på informasjonstavlene i hver oppgang.

Styret har gjennomført halvårlige HMS-runder i borettslaget. Noen beboere har derfor fått pålegg om å fjerne personlige eiendeler som står i oppgangene.

Alle leiligheter har fått nye brannslukkere og bytte av batterier i røykvarslerne gjøres av beboere selv etter påminnelse fra styret.

Brannslokningsapparater og røykvarslere tilhører borettslaget, og skal IKKE fjernes fra leilighetene eller oppgangene. Borettslaget har i forbindelse med befaring med Norsk Brannvern AS fått anmerkning på hensetting av diverse (akebrett, sykler, barnevogner etc) i oppgangene. Det skal ikke hensettes utstyr i oppgangene pga blant annet skadelige gasser ved branntilløp og pga hindring av nødutganger og nødetater.

Styret har fått kontrollrapport fra Firesafe, og styret jobber med å utbedre dette etter å ha innhentet tilbud.

Styret har også fulgt opp nabovarsler ang. byggingen av Arnljot Gellines vei 31

Service av maskiner i vaskerom har blitt utbedret og reparert av Jako AS.

Borettslaget har avtale med Kan Renhold AS for matteskift og vask av oppganger.

Fryserommet har hatt nødvendig reparasjon og service. Borettslaget har serviceavtale på fryseanlegget med firmaet 2 Snømenn.

Dråpe AS har ansvaret for drift og vedlikehold av fyranlegget.

OBOS prosjekt har i 2021 utarbeidet forslag til vedlikeholdsplan for borettslaget. Prosjekteringen av sammensatte arbeider som medfører nye vinduer i alle leiligheter og fellesområder, renovering av terrassene og inngangspartiene ble startet høsten 2025.
Da ble alle vinduer i alle leilighetene skiftet ut. Loft, oppganger og kjellervinduer ble også byttet ut.
Inngangspartiene ble pusset opp og malt, det ble lagt nytt membran og beslag over inngangspartiene.
Alle verandaene ble malt og de som var seget ned ble rettet opp.

Til generalforsamlingen i Lodalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lodalen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 for MKE, 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, 19. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

LODALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948152347, KLIENTNR. 167

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**346 495**	**1 125 053**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 747 122	-271 877
Tilbakeføring av avskrivning	13	9 370	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	16 874 653	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-4 489 672	-502 486
Innsk. øremerk. bankkto		-2 795	-4 196
Fradrag for aktivering av anleggsmiddel		-41 125	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 603 309**	**-778 559**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 949 804**	**346 494**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 849 096	467 936
Kortsiktig gjeld		-1 899 292	-121 441
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 949 804**	**346 495**

LODALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948152347, KLIENTNR. 167

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 376 932	4 729 485	5 375 000	5 580 000
Andre inntekter	3	59 068	400	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 436 000**	**4 729 885**	**5 375 000**	**5 580 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-21 150	-80 000	-88 000
Styrehonorar	5	-160 000	-150 000	-160 000	-170 000
Avskrivninger	13	-9 370	0	0	0
Revisjonshonorar		0	-9 125	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-137 960	-132 655	-141 000	-144 000
Konsulenthonorar		-46 402	-149 263	-55 000	-60 000
Drift og vedlikehold	6	-10 462 616	-1 358 006	-359 000	-292 000
Forsikringer		-292 273	-252 473	-307 000	-326 000
Kommunale avgifter	7	-877 522	-808 702	-901 000	-922 000
Energi/fyring	8	-417 504	-455 030	-504 000	-504 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 712	-199 450	-187 000	-182 000
Andre driftskostnader	9	-544 822	-598 370	-595 500	-591 980
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 147 739**	**-4 134 224**	**-3 299 500**	**-3 290 280**
DRIFTSRESULTAT		**-7 711 739**	**595 661**	**2 075 500**	**2 289 720**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	36 043	31 453	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-1 071 426	-898 990	-1 571 000	-1 406 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 035 383**	**-867 537**	**-1 551 000**	**-1 386 000**
ÅRSRESULTAT		**-8 747 122**	**-271 877**	**524 500**	**903 720**
Overføringer:					
Udekket tap:		-8 862 901	-372 482		
Til egenkapital Garasjelaget		115 779	100 605		

LODALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948152347, KLIENTNR. 167

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	10 242 940	10 242 940
Andre varige driftsmidler	13	31 758	3
Aksjer og andeler	14	1 485	1 485
Øremerkede bankinnskudd		97 595	130 340
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 373 778**	**10 374 767**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		12 489	11 880
Driftskonto OBOS-banken		5 804 319	434 426
Sparekonto OBOS-banken		32 288	21 630
SUM OMLØPSMIDLER		**5 849 096**	**467 936**
SUM EIENDELER		**16 222 874**	**10 842 703**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Egenkapital Garasjelaget	15	435 549	319 770
Udekket tap	16	-14 282 584	-5 419 684
SUM EGENKAPITAL		**-13 839 835**	**-5 092 714**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	27 485 146	15 100 165
Borettsinnskudd	18	590 400	590 400
Annen langsiktig gjeld		87 871	123 411
SUM LANGSIKTIG GJELD		**28 163 417**	**15 813 976**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 891 476	116 614
Påløpte renter		7 816	4 827
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 899 292**	**121 441**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 222 874**	**10 842 703**
Pantstillelse	19	698 790 400	21 190 400
Garantiansvar		0	0

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	43 536
Felleskostnader	5 131 296
Garasje	120 804
Parkering	81 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 376 932**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøtilskudd	58 220
Nøkler	848
SUM ANDRE INNTEKTER	**59 068**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

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 2024/2025	-160 000
SUM STYREHONORAR	**-160 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Obos Prosjekt AS	-682 447
Oslo Kommune, Plan og bygningsetaten	-25 879
Palmgren AS	-9 563 468
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-10 271 795**
Drift/vedlikehold bygninger	-41 969
Drift/vedlikehold VVS	-17 780
Drift/vedlikehold elektro	-8 381
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 800
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-69 627
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 184
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 705
Kostnader dugnader	-376
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-10 462 616**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-512 745
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-364 534
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-877 522**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-413 570
Fyringsolje	-3 935
SUM ENERGI / FYRING	**-417 504**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-23 354
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 060
Vaktmestertjenester	-200 630
Renhold ved firmaer	-157 744
Snørydding	-74 453
Gressklipping	-36 320
Andre driftskostnader	-16 383
Trykksaker	-1 366
Andre kontorkostnader	-1 647
Porto	-210
Kontingenter	-14 400
Bank- og kortgebyr	-2 461
Velferdskostnader	-795
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-544 822**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	25 552
Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 788
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 703
SUM FINANSINNTEKTER	**36 043**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-614 925
Pantegjeldsrenter	-149 835
Pantegjeldsrenter	-306 522
Renter på leverandørgjeld	-144
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 071 426**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 572 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	6 670 940
SUM BYGNINGER	**10 242 940**

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Fryseboks		
Tilgang 2015	169 724	
Avskrevet tidligere	-169 723	
Avskrevet i år	-1	
		0
Grill		
Tilgang 2025	41 125	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-9 367	
		31 758
Vaskemaskin		
Tilgang 2000	41 114	
Avskrevet tidligere	-41 113	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2000	40 895	
Avskrevet tidligere	-40 894	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**31 758**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-9 370**

NOTE 14
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Garasjelaget. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Den samlede aksjekapitalen i laget er 1 485 kr.

NOTE 15
GARASJELAGET

IB Egenkapital 01.01.2025	319 770
Inntekter	
Garasje	120 804
Kostnader	
Strømkostnader	-5 025
Egenkapital 31.12.2025	**435 549**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2010	-16 200 000	
Nedbetalt tidligere	5 016 437	
Nedbetalt i år	465 045	
		-10 718 518
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	483 398	
Nedbetalt i år	3 916 602	
		0

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2025	-16 874 653	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	108 025	
		-16 766 628
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-27 485 146**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1959	-582 200
Opprinnelig 2006	-8 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-590 400**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	590 400
Pantelån	27 485 146
TOTALT	**28 075 546**

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

Bygninger	10 242 940
TOTALT	**10 242 940**

Protokoll til årsmøte 2026 for LODALEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948152347
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. april kl. 18:00 til 9. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

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:**
> Christoffer Tuft er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en andelseier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Godkjent

> **Forslag til vedtak:**
> Maria Cecilia Larsson og Helga Smari Hanssen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
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: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 170 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av andre honorar

Andre honorar foreslås satt til kr. 50 000.

Styret har i forbindelse med utskifting av vinduer og dører, samt rehabilitering av balkonger hatt en økt arbeidsbelastning, som anses ut over normalt styrearbeid.

> **Forslag til vedtak:**
> Andre honrar settes til kr. 50 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Container for papp&papir

Fremmet av: Frode Markhus

Kunne det vært mulig å ha containeren på et annet sted? Siden den står midt i inngangen til det fineste området i borettslaget. Jeg skjønner jo at ett sted må den jo stå! Men kunne det f.eks gått an å ha den ved siden av

nedre innkjørsel? Da ville man muligens måtte bygge opp et platå da det er skrått der, men ville vel vært en god investering. Og kunne ikke selve containeren og vært litt penere? :)

Styrets innstilling
Styret stiller seg negativ til forslaget da det på nåværende tidspunkt er stor usikkerhet knyttet til bygging av Arnljot Gellines vei 29 og om det lar seg gjøre å finne et mer egnet sted.

> **Forslag til vedtak:**
> Utredning av ny plassering for container til papp&papir.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Paul Gunnar Smith (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Paul Gunnar Smith

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gunborg Brekka Isaksen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gunborg Brekka Isaksen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Niels Edward Appéll (22 stemmer)
Jostein Hilde (22 stemmer)
Anje Lyssand (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Niels Edward Appéll
Jostein Hilde
Anje Lyssand

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Paul Gunnar Smith (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Paul Gunnar Smith

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Krishnan Kavungal Anat (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Krishnan Kavungal Anat

10. Valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Maria Larsson (26 stemmer)
Hege Lien-Krogstad (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maria Larsson
Hege Lien-Krogstad

11. Valg av velforening

Velforening (1 år)

Følgende ble valgt:
Maria Larsson (25 stemmer)
Ivar Hyllseth Matsen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maria Larsson
Ivar Hyllseth Matsen

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0174/26 . Vår ref.: 0167-1-314 Dato: 21.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	LODALEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948152347
Andelseier:	Lekang, Kristian
Medeier:	Kamsvåg, Linn Marie Werner
Leilighetsnummer:	314
Adresse:	Arnljot Gellines Vei 23, 0657 OSLO
Andelsnummer:	49
Gnr.	236
Bnr.	2

Borettsinnskudd: Kr. 8 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90024816.
- 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.

På generalforsamling 23. mai 2016 ble det vedtatt at vinduer som ikke kan lukkes og/eller er punktert skal skiftes. Styret vil kartlegge antall vinduer, og hvorvidt de kan repareres. På generalforsamling 12. mai 2015 ble det vedtatt at endeleilighetene i 4 etasje skal få muligheten til å kjøpe fellesareal (gammelt tørkeloft) over leilighetene.Dette kan ikke finne sted før styret har fått på plass kontrakter og prinsipper som regulerer salg, pris, ansvar med mer. Det er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling (06.11.18) at borettslaget skal gå over fra fyrkjele til bergvarme. Prosjektet vil lånefinansieres med et lån på kr 4 400 000. Lånet er utbetalt, og fordelt på andelene. For spørsmål, kontakt styret. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november Felleskostnader øker med 14% fra 01.01.25. Parkering og bodleie øker med 5% fra 01.01.25. Tilgang til vaskeriet (rød nøkkelbrikke) og tilhørende månedlig kostnad videreføres til ny eier dersom selger har dette. Hvis ny eier ikke ønsker tilgang, må avtalen sies opp direkte til styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207367192
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	10 550 707,00
Innfrielsesdato:	30.06.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208639269
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	16 652 198,00
Innfrielsesdato:	30.08.2050
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: 6 198,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 198,40	

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:	502,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 934,-
Annen formue:	52 295,-
Gjeld:	383 096,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207367192
Restsaldo:	147 063,97
Kapitalkostnader:	1 224,31
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208639269
Restsaldo:	232 098,33
Kapitalkostnader:	1 402,02
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 379 162,31,-, 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 Christoffer Nordby Tuft pr. e-post: christoffer.tuft@OBOS.no eller telefon: 22 89 62 79.

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/Paul Gunnar Smith, e-post: lodalen@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

Vedtekter

for Lodalen borettslag org nr 948 152 347

vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.05.2006.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 06.05.2013.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 05.05.2021.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 28.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lodalen 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 5 % 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 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører

bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet

er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 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
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
LODALEN BORETTSLAG S167

Vedtatt av generalforsamlingen 2. juni 2004.
Siste endringer vedtatt av generalforsamlingen 05. mai 2021, 27.04.2023

1. Innledning 1
2. Generelle ordensregler ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
3. Regler om ro i leiligheten 1
4. Dyrehold 3
5. Søppel ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
6. Flytting ……..2
7. Hygiene 3
8. Vaskerommet 3
9. Bilplasser og garasjeanlegg..... 4
10. Andelseier..... 4
11. Fremleie……..3
12. Forskjellige bo råd **.....** 4

Innledning
Å bo i Lodalen borettslag reguleres av det ordinære lovverket, spesielt Borettslagsloven, samt egne vedtekter og husordensregler.

1. Formål og omfang
Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og skal fremme et godt bomiljø og trivsel i borettslaget. Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstandsmedlemmer og andre som gis adgang til boligen.

Endringer i husordensreglene vedtas av generalforsamlingen. Husordensreglene kan utdypes i egne tillegg vedtatt av styret. Henvendelser til styret angående husorden skal gjøres skriftlig. Brudd på husordensreglene i Lodalen Borettslag er å betrakte som mislighold.

2. Regler om ro i leiligheten
Det skal være nattero i leiligheten fra kl. 22.00 til 07.00 på hverdager og kl. 23.00 til 08.00 i helgene. Det anbefales å varsle naboer dersom man skal ha større selskap, men man må fremdeles vise hensyn.
Støyende aktiviteter må ikke finne sted etter kl. 16.00 lørdag fram til mandag morgen kl. 07.00. Støyende aktiviteter skal ikke finne sted på helligdager. Spesielt støyende arbeid er kun tillatt hverdager mellom kl 8.00 og 17.00 og lørdager mellom kl 10.00 og 17.00. Prosjekter som vil medføre stor støybelastning over flere dager, kan kun påbegynnes etter styrets samtykke. Berørte naboer skal informeres om planene i forkant.

Naboer har alltid rett til å klage på det de anser som unormal støy, selv til tider utenom de som er nevnt i disse avsnittene. Alle beboere må vise hensyn til at de bor i blokk. Ved uenighet gjelder styrets vurdering.

3. Bruken av boligen
Andelseier plikter å påse at enhver endring av bad/kjøkken/elektriske installasjoner blir forskriftsmessig utført. Andelseier er ansvarlig for eventuelle. følgeskader dersom slike arbeider ikke er forskriftsmessig utført.

Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkasse og dør-telefonanlegget.

Oppdages det veggdyr, kakerlakker eller lignende i en leilighet, plikter beboer straks å melde om dette til styret. Mat skal ikke legges ut på borettslagets eiendom, da det kan tiltrekke seg skadedyr.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Montering av utendørs antenner er ikke tillatt, dette gjelder også parabolantenner.

Ved opphold i rommene vil luften bli tilført vanndamp som under visse omstendigheter vil danne kondens, først og fremst på de kaldeste steder av yttervegger og tak. Det er viktig å få skiftet den fuktige luften med tørr luft utenfra. Ved dårlig oppvarming vil ytterveggene være kalde og kondens kunne oppstå.

Ved lengre periode med regn kan ytterveggene suge til seg en del fuktighet utenfra, samtidig som fuktig luft tilføres veggen innenfra. Blir ikke veggen tilstrekkelig uttørket ved oppvarming vil fukten gi nedsatt isolasjonsevne og etterfølgende kondens.

Sett vinduene helt opp – gjerne med gjennomtrekk en kort tid om gangen, men bruk ellers friskluftventilene. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig i soverommene at det oppstår kondens, og friskluftventilene bør derfor alltid stå åpne hele natten. Hvis rommet ikke brukes om dagen kan ventilen lukkes, men i alle tilfelle bør rommet holdes godt oppvarmet hele dagen. En rask utluftning gjennom vinduene om kvelden vil være bra. Ved utlufting om vinteren, må radiatoren under det åpne vinduet holdes stengt. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

Det er i eieres egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, og det må bare brukes toalettpapir. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Andelseier må påse jevnlig rens av sluk for å hindre tette rør. Påse at det ikke kan skje lekkasje fra vaskemaskin, oppvaskmaskin og lignende, plassert i leiligheten.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom borettslagets styre vedtar dette.

4. Fellesarealer

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboere. Sykler og barnevogner skal plasseres i angitte rom. Fellesdører skal holdes låst. Takluker på loft skal være lukket.

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og skal ikke utsettes for hærverk. Hærverk vil bli anmeldt. Ballek er ikke tillatt på borettslagets beplantede og asfalterte områder.

5. Sikkerhet
Andelseiere, beboere og alle andre som ferdes i borettslaget skal opptre slik at ikke andre utsettes for skade eller fare for skade. Dersom man oppdager noe i borettslaget som kan være farlig, skal dette rapporteres til styret så fort som mulig.

Andelseier er ansvarlig for at rømningsveier er fri for alle typer hindringer og at brannvernutstyr som røykvarsler og brannslukkingsapparat er hensiktsmessig plassert og fungerende. Alle voksne beboere må gjøre seg kjent med borettslagets gjeldende brannverninstruks.

Det er forbudt å bruke kullgrill eller på annen måte tenne åpen ild på balkonger. Brannfarlig materiale skal oppbevares forsvarlig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Truende atferd fra dyr eller beboere er ikke akseptabelt.

6. Avfall
Søppel og avfall må ikke hensettes på borettslagets område. Husholdningssøppel kildesorteres og kastes i avfallsdunker som er plassert ved hver oppgang. Pappesker brettes sammen og kastes i egen container for papir.

Borettslagets avfallshåndtering er beregnet på vanlig husholdningsavfall. Det er den enkelte beboers eget ansvar å håndtere avfall som måtte oppstå utenom vanlig husholdningsavfall, for eksempel ved oppussing eller opprydding. Borettslaget vil imidlertid forsøke å skaffe containere 1-2 ganger i året i forbindelse med dugnad som kan benyttes av beboere til mindre opprydding. Beboere som flytter må selv leie container og kaste det de ikke vil ha med seg. Om eiendeler hensettes på borettslagets fellesarealer, vil styret leie vaktmestertjeneste for opprydding og faktura vil belastes beboer som har hensatt eiendeler.

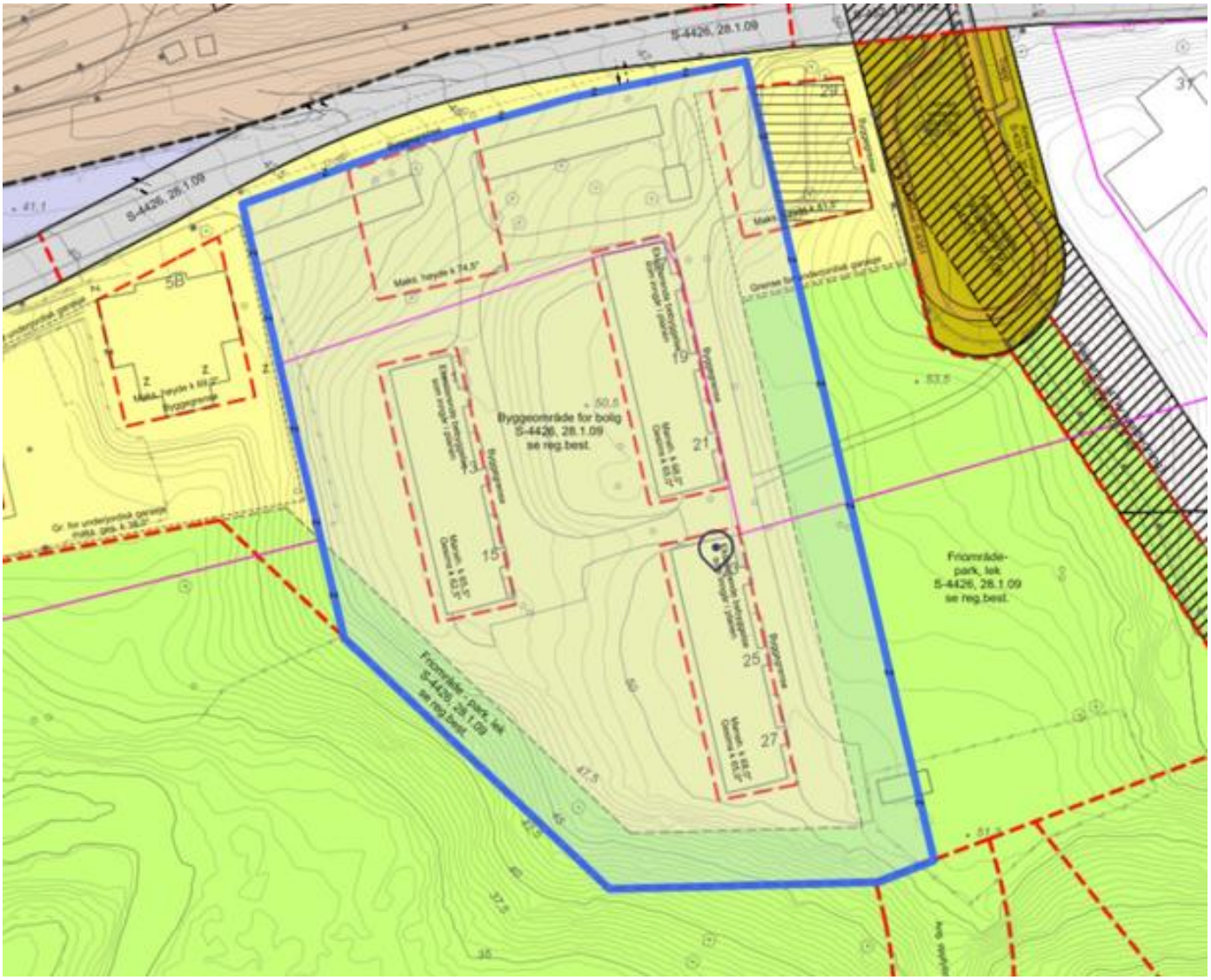
7. Dyrehold
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å anskaffe hund eller katt. Den som bringer hund eller katt med seg ved tildeling av ny leilighet undertegner spesiell egenerklæring om at dyret ikke skal være til sjenanse for andre andelseiere. Styret kan gi dispensasjon fra hovedregler om dyrehold når særskilte grunner taler for det, og ved at andelseier signerer egenerklæring om at dyret ikke skal være til sjenanse for andre andelseiere.

8. Vaskerommet

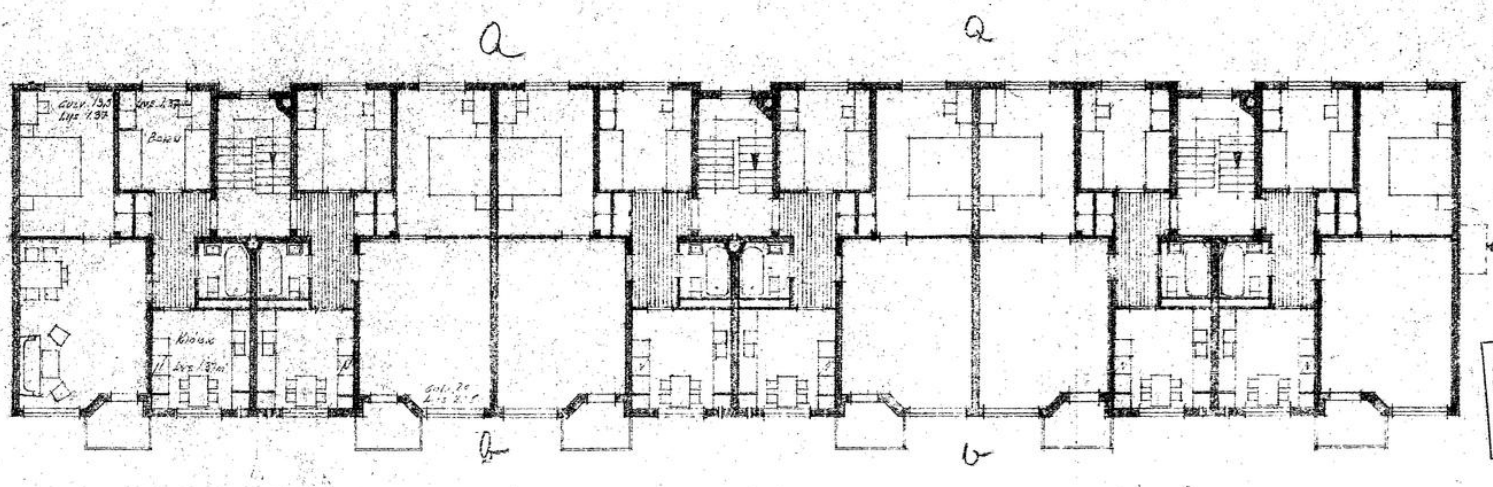
Instruks for bruk av vaskemaskiner må følges.(se oppslag i vaskekjeller) Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.
Tørkeplassen ute skal brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær.
Tørkeplassen ute skal ikke brukes på søndager og helligdager. Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten tilsyn av voksne.
Det er tillat med en hengelås pr leilighet for vasking. Blir maskinen ikke benyttet innen 1 time, kan en annen benytte vasketiden. Gjeldende vasketider og regler vil til enhver tid være regulert av oppslag i vaskeriene.

9. Bilplasser og garasjeanlegg
Styret tildeler parkerings- og garasjeplasser. Leieforholdet forutsetter at andelseier signerer leiekontrakt mellom borettslaget og andelseier. Ved opprettelse eller bytte av plass tilkommer et administrasjonsgebyr som i sin helhet belastes leietaker. Leietaker plikter å betale leie forskuddsvis.
Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom regulerte oppstillingsplasser eller spesiell parkeringstillatelse gitt av styret. Feilparkerte biler på borettslagets eiendom vil bli borttauet for eiers regning og risiko. Se vilkår ved innkjørsel til borettslaget.
Innkjøringen til blokkene er tillatt for vareleveranse eller av/påstigning av passasjerer alle dager mellom 0700-2200. All kjøring til og fra eiendommen utenom dette er ikke tillatt. Det må alltid være klaring for utrykningsbiler.

10. Fremleie
Bruksoverlating er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret etter søknad fra andelseier. Ulovlig bruksoverlating, vil kunne medføre bortfall av andelseiers borett.


S-4426, 28.1.09
S-4426, 28.1.09
Byggeområde for bolig
S-4426, 28.1.09
se reg.best.
Friområde-
park, lek
S-4426, 28.1.09
se reg.best.
Friområde - park, lek
S-4426, 28.1.09
se reg.best.
Maks. høyde k 74.5'
Maks. høyde k 61.5'
Maks. høyde k 61.5'
Maks. gesims k 58.0'
Maks. gesims k 58.0'
Maks. gesims k 58.0

-13x



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
31 MAJ 1956

BLOKK - 1 - 2 - 3

	RETTET	TEGNET
KVÆRNER BOLIGSELSKAP C.NR 135 BNR 3. Ø AKER	16-1 56	12-5-55
Etasjeplan		M.1:100
NISSEN OG BRYNNING ARKITEKTER M.N.A.L.		NR. 7

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 tlf. * 41 72 60

KOPI

Oslo, den 21/1-66.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Arnljot Gellines vei 23-25-27.

Journalnr.
56/335

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
5/2-59.

Byggherre
A/S Kværner Brug, Kværnerveien 10, Oslo 1.

Arkitekt
Arkitektene Nissen og Brynning, Rådhusgaten 21, Oslo 1.

Siv.ing. Karl.O.Stenerud, Louises gate 28, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
G.Heber

bygningsinspektør.
Knare Regbo

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.

Stjørna C-38. 2000. E. A. 4004/64. —

Arnljot Gellines vei 15. 9517 1958
avskrift 25/6-58

Festekontrakt

Gl. lir. 1.000,-

§ 1.

Arealet.

A/S Kværner Brug som grunneier bortfester med dette til Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) på vegne av stiftendes datterselskap en del av sin eiendom Nygård gnr. 135 bnr. 3 og av Enebakveien 64b, Oslo

Denne har fått ~~gnr.~~ matr.nr. 15 ~~bnr.~~ ✓ til Arnljot Gellines vei og er 12.830 m² stor. Målebrev datert 13/8.1956 tinglyst 1958 er vedlagt grunneierens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Grunneieren har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden skal være 99 år og regnes fra 1/10-1956. Arealet stilles til festerens rådighet når kontrakten er undertegnet.

§ 3.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 200,- uten tillegg for utgifter som grunneieren måtte bli belastet for i forbindelse med offentlige gater og ledninger.

Festeavgiften betales etterskuddsvis til grunneieren hver 31. desember, første gang den 31. desember 1956.

§ 4.

Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren med unntak av de i § 3 nevnte utgifter til offentlige gater og ledninger.

§ 5.

Byggearbeidet.
Festetomten skal av festeren nyttes til oppförelse av boligbygg. Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av grunneieren.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet igang innen 1.10.1956.

Han forplikter seg til å la byggearbeidet bli utfört kontinuerlig.

§ 6.

Haven.
Innen 1 år etter innflytningen skal det areal som er bestemt til have være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan grunneieren la arbeidet utföre på festerens bekostning. Dersom veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt.

§ 7.

Vedlikehold, gjærder.
Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er forsåvidt underkastet det ettersyn som grunneieren måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsömt, kan grunneieren la det utföre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjörslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjærder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjærder tillates dog ikke oppsatt uten etter Veivesenets bestemmelse. Delgjærder skal være ensartede. Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjærde, dog har grunneieren ingen gjærdeplikt.

§ 8.

Forsikring

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret i Norges Brannkasse eller annet norsk forsikringsselskap. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppföre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at grunneieren på og over den ubebygde del av tomten sörger for adkomst og lar utföre ledningsarbeid med vedlikehold som er nödvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utföre anlegg som hindrer eller unödig vanskeliggjör tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjörelse der i mangel av enighet fastsettes av en voldgiftsrett bestående av 3 medlemmer, hvorav formannen oppnevnes av Byfogden.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at grunneieren utförer slike arbeider på denne til fordel for festeren. Grunneieren skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

§ 10.

Fremleie og fremlån el. salg m.v.

Ved bortleie eller fremleie av enkeltrom eller ved bortleie, fremleie eller salg av leilighet i nybygget til andre enn leieboernes eller deres ektefellers slektninger i rett opp eller nedstigende linje - skal folk som utpekes av grunneieren være fortrinnsberettigede eller ha forkjöpsrett. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån. Når det gjelder bortleie, fremleie eller fremlån av enkeltrom som utgjör en del av en leilighet, bortfaller grunneierens nevnte rett når det er gått 10 år fra tinglysningen av Husbankens obligasjon. De leieboere som önsker å bortleie eller bortlåne sin leilighet helt eller

delvis, skal gi grunneieren underretning herom. Grunneieren plikter deretter innen 14 dager å si ifra om han önsker å benytte sin fortrinnsrett. Den som grunneieren således velger, skal få fremleie vedkommende rom eller leilighet for en leie som maksimum utgjör den leie som på lovlig vis ellers kan oppnås i markedet.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er fört opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.
Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan grunneieren heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av en voldgiftsrett oppnevnt som nevnt i § 9, jfr. § 16.

§ 12.

Fornyelse av festet, innlösning av bygningene m.v.
Grunneieren skal innen 1 år för festetidens utlöp gi festeren underretning om at han på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet, og grunneieren er berettiget til å fastsette avgift på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på den tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde.

Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt ved skjönn som omtalt i §§ 9 og 16.

§ 13.

Forkjöpsrett.
Önsker festeren eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, hans eller hennes ektefellers etterkommere i rett nedstigende linje, har grunneieren forkjöpsrett.

I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjönn som nevnt i § 9 og 16. Etter at prisen er fastsatt, treffer grunneieren bestemmelse om han vil overta. Andre overdragelser enn de som er nevnt i 1. punktum skal godkjennes av grunneieren.

§ 14.

Omkostninger.
Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysning av festekontrakt og målebrev.

§ 15.

Ikrafttreden.
Denne festekontrakt trer i kraft straks ved kontraktens undertegnelse.

§ 16.

Voldgiftsrett.
Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjöres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 9, (med formann oppnevnt av Byfogden i Oslo og en representant valgt av hver av partene). Voldgiftsretten avgjör også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjörelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav festeren og grunneieren hver beholder ett.

§ 17.

Særbestemmelser.
Hvis, og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på den festede grunn, skal:
a) Festekontrakten ikke utlöpe selv om kortere festetid er avtalt.

6.

b) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
c) Husbanken i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets löpetid.
d) Den panterett som grunneieren har betinget seg i bygningene på tomten for festeavgiften, skal bare ha prioritet for forfallen festeavgift for 1 år foruten retten til fremtidig festeavgift.
e) Grunneierens forkjöpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjöpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadeslös og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 13. juni 1958.

Som fester:
OSLO BOLIG OG SPARELAG (OBOS)
på vegne av et stiftendes datterselskap.
Arnfinn Sældvoll
Bolgy Halvorsen

Som grunneier:
A/S Kværner Brug
Frithjof Lindvoll
Harald Diesen

Jeg bekrefter med dette at underskriverne har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 21 år.
JARAND AAS
O.R.SAKFØRER
M.N.S.

Mi 10291 ng 59 ✓

avskrift 29. juni Tgl. påt. sål:

i nærværende festekontrakt gjøres følgende endringer:

1 §10: Grunneierens rett til å utpeke fremleiere av enkeltrum bortfaller 5 år etter tinglysingen av Husbankens obligasjon.

1 § 13: Følgende setning utgår: "Andre overdragelser enn de som er nevnt i 1. punktum skal godkjennes av grunneieren."

1 § 17: Det tilføyes et nytt punkt f : "Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke." Oslo, den 20. juni 1959.

Som fester: Oslo Bolig og Sparela g (Obos) på vegne av et stiftendes datterselskap. P. N. Birkeland /s/ Georg Falsen /s/

J. Aas /s/

Som grunneier: A/S Kværner Brug, Frithjof Lind /s/ E. Anker /s/

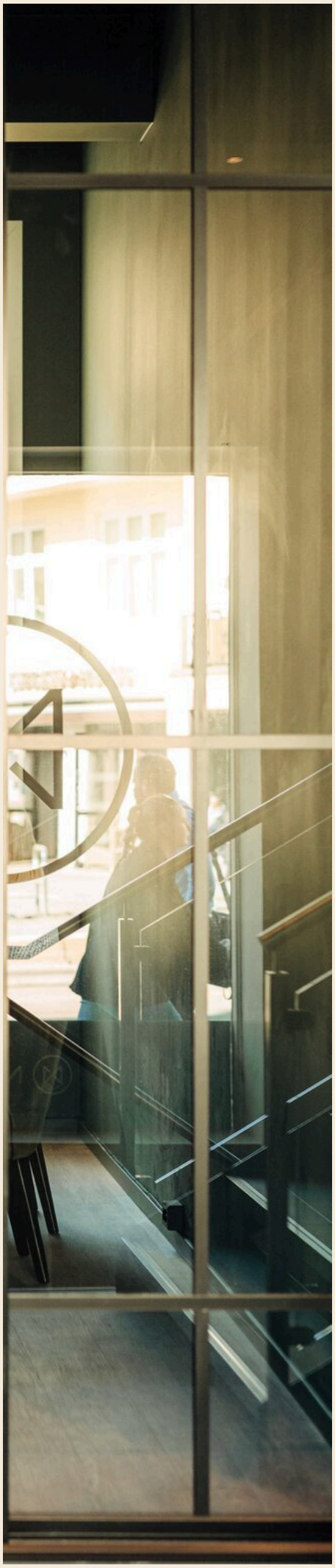
Jeg bekrefter ~~herved~~ med dette at underskriverne har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 21 år. J. Aas /s/ Jarand Aas, o.r.sakfører M.N.S.

Velkommen til

Nordvik Løren

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

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



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: 21-0174/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Arnljot Gellines vei 23 0657 OSLO
Matrikkel: Gnr 236, bnr 2 (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:

Sylvia Post

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
s.post@nordvikbolig.no
414 78 478