NORDVIK

Børsteveien 11

3 soverom | 99 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Børsteveien 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Egenerklæringsskjema
39	Tilstandsrapport
61	Andre vedlegg
133	Vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.01.2026

Nøkkelinformasjon



Pen og svært godt utnyttet 4-roms hjørneleil. m/hybel! Ny i 2023 - Garasje m/lader - Balkong på 8m² - Kort vei til alt!

Prisantydning	**4 720 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**9 909 786,-**
Fellesgjeld	**5 180 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**26 867,-**
BRA-i	**99 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Børsteveien 11, en innholdsrik 4-roms leilighet med hybel!
Dette er en pen og svært godt utnyttet 4-roms hjørneleilighet, med hoveddel bestående av stue/kjøkken, bad, entré og to soverom, samt hybeldel med stue/kjøkken og bad.

Leiligheten ligger svært sentralt til med umiddelbar nærhet til et rikelig tilbud av service- og kollektivtilbud. T-banen er kun 450 m fra bygget.

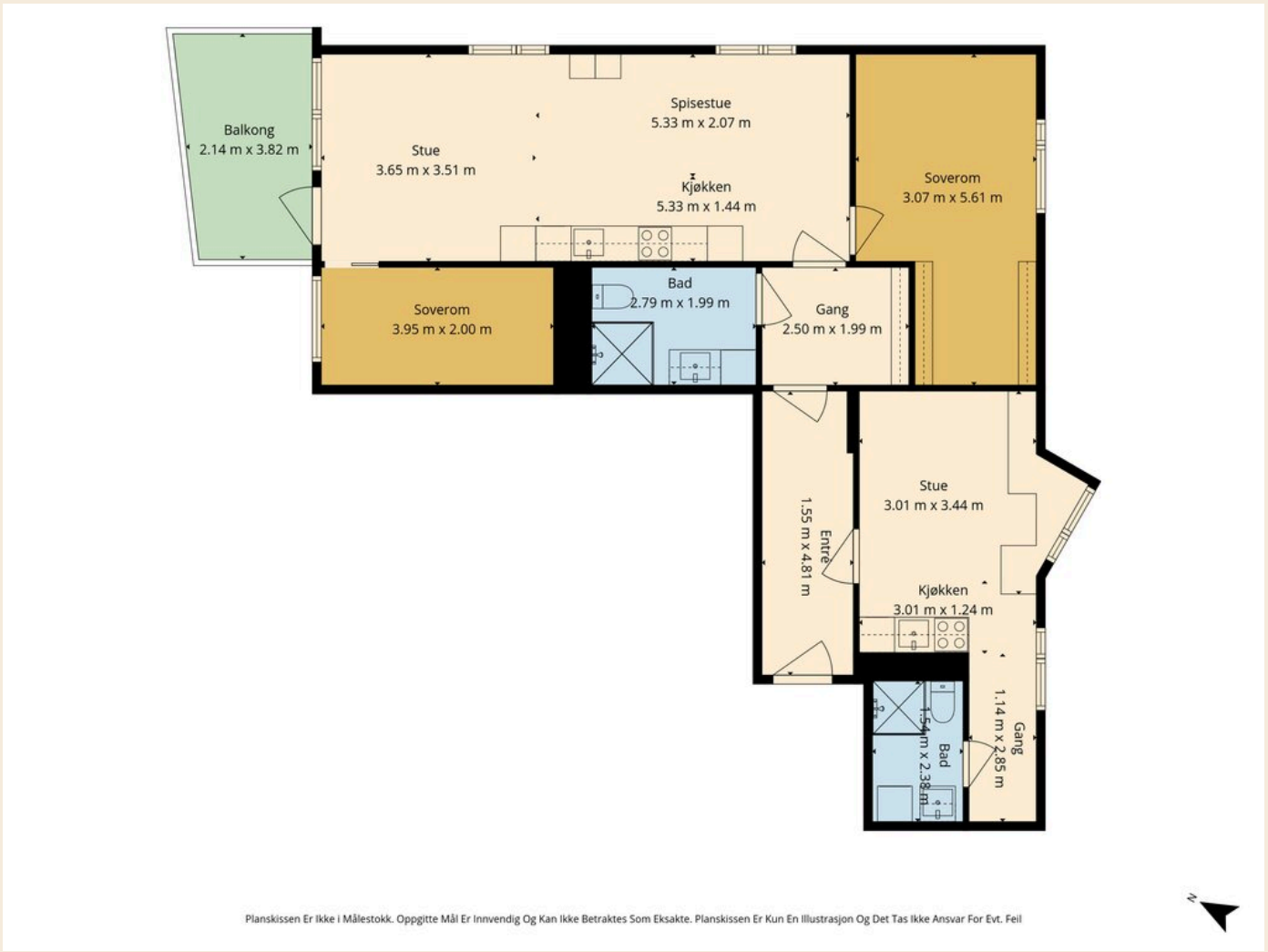
Kort fortalt:

- Moderne bygg fra 2023 med heis
- Hybeldel med skattefrie utleieinntekter på 13.000kr
- Nordvestvendt balkong på hele 8 m²
- Garasjeplass m/lader
- To delikate bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Hovedsoverom m/walk in-garderobe
- Kjellerbod på 6 m²
- Felles takterrasse

Ved innfrielse av andelens totale fellesgjeld vil felleskostnader per måned ligge på kr. 6.190,-

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 6 kvm

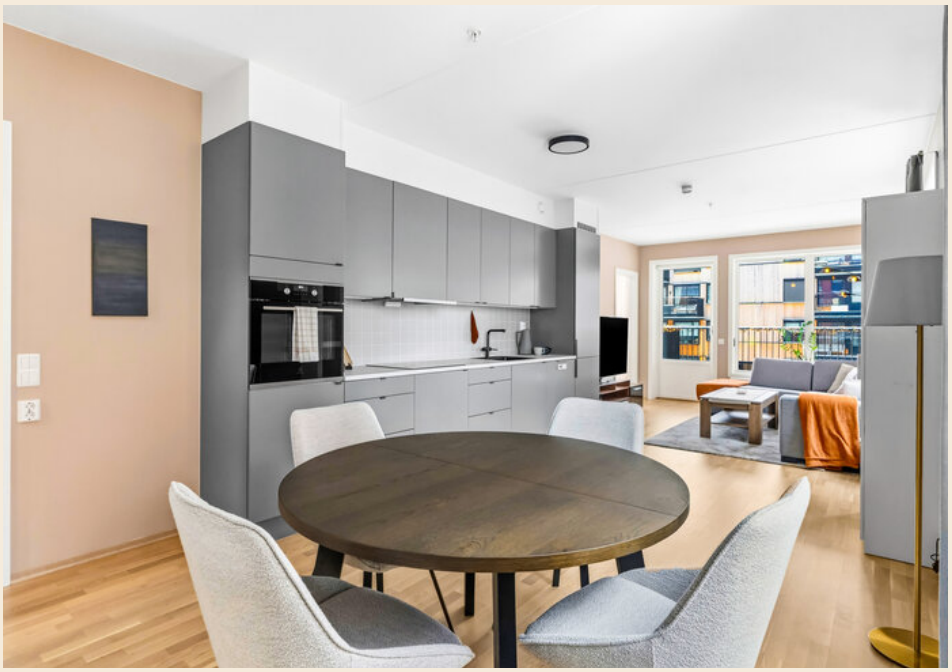









































ThinQ
LG



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0026/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Børsteveien 11, 0585 OSLO
Gnr 83, bnr 537, snr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 83, bnr 94 (ideell andel 1/1) / Gnr 83, bnr 535 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 38 i Enghumla Borettslag, org.nr. 930476919

Selgere
Fredrik Haugesten
Henriette Meier Helgesen
Roald Arne Haugesten

Kjøpesum og omkostninger
4 720 000,- (Prisantydning)
5 180 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 900 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 086,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 909 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 919 086,- (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
2023

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
5. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Hoveddel: entre, gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad. Hybel: Stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 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.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
5. etasje BRA-i 99 m²: Hoveddel: entre, gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad. Hybel: Stue/kjøkken og bad.

I tillegg disponeres:
- Garasjeplass med elbillader
- Ekstern bod på 6 m²

Standard
HOVEDDEL:
Entré:
Velkommen! Leiligheten har enkel adkomst med heis og trapp til 5. etasje. Vel inne i entréen er det felles gang, med inngang til både hoveddel og hybel. Innenfor fellesgangen er det egen gang for hoveddelen, hvor det er montert skapløsning. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Vel innenfor gangen er stuen. Rommet er i åpen løsning mot kjøkkenet, og har store vindusflater. I stuen er det plass til sofa, tv-møbel og spisegruppe. Rommet har pent malte vegg- og takflater, samt parkett på gulvet. I tillegg er det oppvarming med radiatorer, samt balansert ventilasjon. Fra stuen er det utgang til en balkong på 8 m². Her ute er det plass til utemøbler, samt gass-/elektrisk grill.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har skap med slette fronter, samt laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskapene. Videre er det montert en integrert oppvaskmaskin, kombiskap, stekeovn og nedfelt platetopp. Over platetoppen er det tilkoblet en ventilator.

Bad:
Badet i hoveddelen har fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med svingbare dusjvegger. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

To soverom:
Hoveddelen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det etablert en svært romslig garderobeløsning med mye skapplass. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

HYBEL:
Stue/kjøkken:
Fra entréen kommer man inn i en åpen stue-/kjøkkenløsning. Her er det plass til sittegruppe/sovesofa, spiseplass og oppbevaringsmøbel/kommode.

Kjøkkeninnredningen har skap med glatte fronter, samt laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplassen. Det er kjøkkenventilator med kullfilter, samt mekanisk avtrekk i rommet.

Bad:
Også dette badet har fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med svingbare dusjvegger. Videre har badet opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Innvendige overflater:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 128 i garasjeanlegg. Det påløper garasjekostnad på kr. 200,- per måned. Videre er det koblet til elbillader fra Aneo på plassen. Lading foregår via ladeabonnement fra Aneo mobility.

Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget disponeres av andelseiere i hus 1-7 på Løren botaniske, gjennom bruksrett til bestemte parkeringsplasser og boder. Oversikt over bruksrett til parkering ajourholdes av forretningsfører. Ajourhold av bruksrettsoversikt er ikke å anse som vedtektsendringer forstand, og gjøres av forretningsfører. Parkeringsarealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper.

Bruksretten til parkeringsplass kan omsettes innad i Løren botaniske. Parkeringsplasser og boder kan leies ut internt i Løren botaniske.

Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Hvis man har ladestasjon for elbil/ladbar hybridbil må eierskifte også meldes til pmv14-garasje@styrerommet.no og oef@obos.no.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
En liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen.
- Utleiedelen ble opprettet som tilvalg fra Obos. Oppgradert stikkontakt til platetopp kjøkken i utleiedel slik at det kunne være 4 plater her. Det ble gjort av elektriker fra TRG elektro.
- Malt stue/spisestue og hovedsoverom.

- Solskjerming/el-markise med fjernkontroll som tilvalg på stort vindu stue, medfølgende på hovedsoverom og begge vinduer i utleiedel.

Sammendrag selgers egenerklæring
- 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: Oppgradert stikkontakt og sikring til platetopp kjøkken 2 (utleiedel) slik at man kunne ha 4 plater. Gjort av elektriker.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bestilt som tilvalg på garasjeplass før overtagelse

- Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

- Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskriv: Er registrert og solgt av obos med egen utleiedel som tilvalg.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 06.01.2026
Bygning:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer og dører:
Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2021
En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2021
Innerdører i trekarm med malt listverk. Det er 2 innvendigdører av type B-30 og db-40.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue/kjøkken1 til en balkong på 8m2.

VVS-installasjoner:
Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.
Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer, panelovn og gulvvarme på badene. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon.

Elkraft:
Anlegg med automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av :
Kjøkken 1/ stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk. Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Dette gjelder inne på bad 2. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje. Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Hue-lamper medfølger ikke boligen ved salget.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet

fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer, panelovn og gulvvarme på badene.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk på 3 143 kWh (hoveddel + utleiedel). I tillegg kommer ANEO mobility: Ladeabonnement: 50,- + forbruk.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Styret inngått Norgespris avtale på strømmåler tilknyttet ladeplass i garasje frem til 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 26 867,- pr. mnd.
Inkluderer: Vask av fellesarealer, felles forsikring, drift og vedlikehold og andre statlige utgifter.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 26 866,53,-
Herav:
- Akto oppvarming: kr. 1 334,00,-
- Lån nr: 9820807359; IN lån 1 - Akonto renter: kr. 20 676,83,-
- Lån nr: 9820807359; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr. 0,00,-
- Felleskostnader: kr. 4 655,70,-
- Garasje kr. 200,-

Felleskostnadene økte med 5% fra 01.01.2026.

Borettslaget har ett felles lån, som har individuell nedbetalingsordning (IN).Dersom IN-lånet nedbetales i sin helhet vil kapitalkostnader for IN lån 1 bortfalle, og felleskostnadene vil ligge på kr. 6 190,17,-.

Avregning av energiforbruk gjøres av Techem Norge AS en gang i året. Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eieradminist rator/eierskifteskjema.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Det er avdragsfrihet på borettslagets lån fram til februar 2028. Når avdragsfriheten tar slutt vil felleskostnadene for denne andelen øke med kr. 4 150,- fra 30.03.2028, og vil dermed ligge på totalt kr. 31 017,- etter dagens satser.

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige fellesutgiftene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 398 597,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 594 389,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber: Obos Nett. 239,-/mnd for 500/500 Mb/s.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Enghumla borettslag består av 70 leiligheter sentralt plassert på Løren, og er en del av prosjektet Løren botaniske.

- Første innflytting skjedde i 2023. Tomten ble kjøpt i 2023.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Styret kan kontaktes på e-post enghumla@styrerommet.no.
- Drivhuset i bakhagen kan leies for kr. 25 i timen om man ønsker å benytte til f.eks. sosiale sammenkomster.
- Felles takterrasse med inngang fra Børsteveien 7 og 9.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser.

Hentet fra innkalling til årsberetning 2025:
Styrets arbeid 2024-2025:
Perioden som har vært:
- Vi har hatt 6 styre møter
- Styreleder har også har 6 andre møter med styrene i Løren Botaniske
- Oppfølging av skadesaker ved innbrudd og innbruddsforsøk.
- Oppfølging av skader på garasjeport
- Inngått avtale og samordnet med Norsk Brannvern
- Gått kvartalsmessige HMS runder
- Bidratt i 2 sosiale samlinger ved drivhuset
- Årsbefaring av uteareal og garasjeanlegg
- Besvare innkommende henvendelser og andre forefallende.
- Inngått noen nye avtaler.
- Dialog med OBOS og utbygger.
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

Forretningsfører
Obos BBL

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 5 180 000,-pr. 07.01.2026

Borettslaget har ett felles lån:

Lånenr.: 98208073591
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,79%
Restsaldo 217 487 000,00
Innfrielsesdato: 28.02.2063
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-lån: Ja
Avdragsfrihet t.o.m februar 2028.

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.

Borettslagets fellesgjeld har avdragsfrihet t.o.m februar 2028.
Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 28 545,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste er overskudd på kroner 11 430 134,-. I 2025 det budsjettert med et overskudd på kroner 243 500,-. Per januar 2026 er det ikke fremlagt budsjett for 2026 eller regnskap fra 2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Borettslagets forsikring
Trygg Forsikring
Polisenr. 8571376

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 273 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
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sentral beliggenhet på Løren med kort vei til offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud som barnehage, skoler, idrettsanlegg og forretninger. Løren ligger sentralt mellom Hasle, Refstad, Sinsen og Økern innenfor ring 3.

Nærmeste dagligvarebutikk, Meny, ligger kun ca. 290 meter fra leiligheten inne på Løren Torg. Her finner du også apotek, bokhandel, optiker, massasjestudio, treningssenter, Smak av Italia, legekontor, tannlegesenter, og blomsterbutikk. Det er gangavstand til Kiwi, Rema 1000, en rekke spisesteder og andre butikker. Vinmonopolet finner du på Hasle Torg som også bidrar til et enda større servicetilbud i nabolaget.

Fra leiligheten er det 450 m til Løren T-banestasjon. T-banen bruker ca. 5 minutter til Storo og 15 minutter til sentrum. Det nærmeste busstoppet er Lørenvangen, kun 150 m fra leiligheten. Herifra går buss nr. 23 og 24, samt flybussen. To stopp videre med bussen tar deg til Sinsenkrysset, hvor du kan ta bl.a. buss nr. 31, 33, 58 og 120. Det er ellers ikke langt å gå til hverken Carl Berners plass eller Hasle T-banestopp for ytterligere t-banetilbud.

På Løren er det opparbeidet en stor park (Peer Gynt Parken) med bla. skulpturer, klatrenett, ballbane, amfi og benker. Parken har universell utforming og tilbyr noe for alle aldersgrupper. Lørenparken er anlagt i den tidligere militærleiren Løren leir, som på 2000- tallet er utviklet til det nye boligstrøket Lørenbyen. Parken er 5,6 dekar stor og ligger rett ved leiligheten. Norges største klatrenett og flere andre lekeapparater inngår i parken.

Med bil bruker du ca. 5 minutter til Lillomarka med mange forskjellige innfarter. Her har du suverene tur og treningsmuligheter med lysløyper, stier, badevann, slalåmbakker m.m. Klubben Hasle/Løren har både fotballbane, håndballbane og ishockeyhall rett i nærheten og tilbyr fotball, ishockey, sykkel, ski, multisport, innebandy og håndball. Treningssenter finner du både på Løren, Hasle og Økern.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av to boligblokker (Hus B3 og B4) på eiendommen datert 08.09.2025. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting. Området rundt er regulert til bolig, forretning, uteoppholdsareal, gatetun, kjørevei, sykkelfelt, park mm.

Reguleringsplan: S-5039

Kommuneplan: KOMMUNEPLAN 2015-2030

Kommunedelplan: KDP-15 og KDP-17

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
- Børsteveien 13 - ombygging og innredning i næringslokale til kafé. Saksnummer: 202513784. Siste dok. 10.12.2025
- Børsteveien 25 - 31 - Oppføring av to boligblokker - A2 og A3. Saksnummer: 202509060
- Børsteveien - etablering av gatetun og torg. Saksnummer: 202508607. Siste dok. 06.01.2026
- Sinsenveien 51 - 53 - Gatetun, fortau mot Sinsenveien og gang- og sykkelvei. Saksnummer: 202508897. Siste dok. 25.11.2025
- Lille Løren park - etablering av offentlig park. Saksnummer: 202509820. Siste dok. 03.12.2025
- Peter Møllers vei 6 A - mulig ulovlig bruk og utleie av gjesteparkeringsplasser. Saksnummer: 202505115
- Peter Møllers vei 4 A - bruksendring av Kanonhallen til klatresenter. Saksnummer: 202522837. Siste dok. 08.01.2026
- Lørenveien 44 A-C - leyrins gate 2 - Vekslerveien 1 -

Oppføring av boligblokk - Tidligere adresse: Lørenveien 46 og gnr./bnr. 124/40 (gammel lov). Saksnummer: 202508234. Siste dok. 17.12.2025

Pågående reguleringssaker i området:
- Saksnr. 201610267. Saken gjelder SPIREAVEIEN 3 . GNR. 84 BNR. 153. Undervisningsbygg (UBF) har fått i oppdrag av UDE å bygge Refstad flerbrukshall. Sakstype: Detaljregulering
- Saksnr. 202102096. Saken gjelder Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype: Detaljregulering

Eiendommen ligger under marin grense.

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

1933/901488-1/105 10.03.1933 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1934/909712-1/105 24.08.1934 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 83 bnr 115
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1936/6269-1/105 03.06.1936 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra gnr 83 bnr 120
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1937/11582-1/105 25.10.1937 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 83 bnr 121
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1941/5800-1/105 07.06.1941 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra gnr 83 bnr 121
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1941/910381-1/105 30.07.1941 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra gnr 83 bnr 115
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1945/5142-1/105 05.09.1945 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledningerm.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1946/2699-1/105 12.04.1946 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

Megler har forsøkt å innhente servituttene med dagboknr. 901488, 909712, 6269, 11582, 5800, 910381, 5142 og 2699 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne dem. Heftelsene medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsenes ordlyd.

1957/3599-1/105 25.03.1957 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1958/13312-1/105 10.11.1958 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1959/15289-1/105 10.12.1959 ERKLÆRING/AVTALE VEDR. LAGERHUS
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1960/12215-2/105 04.10.1960 SKJØNN
Dok. tgl. m/dbnr. 12215 - 12239.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1963/13582-1/105 23.10.1963 ERKLÆRING/AVTALE VEDR. TAKREKLAME
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 83 bnr 121
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1967/14219-1/105 18.10.1967 ERKLÆRING/AVTALE VEDR. TILBYGG
Overført fra gnr 83 bnr 120
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1971/14268-1/105 24.08.1971 ERKLÆRING/AVTALE VEDR. TAKREKLAME
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1975/8655-1/105 14.05.1975 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 83 bnr 120
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1975/14676-1/105 11.08.1975 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1975/14676-1/105 11.08.1975 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1977/16320-2/105 27.07.1977 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1984/16395-1/105 04.04.1984 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

1996/5937-1/105 02.02.1996 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537

Servituttene fra 1957 til 1996 anses som utdatert, og har ingen øvrig betydning for kjøper av andelen. Servituttene er dermed ikke gjengitt i salgsoppgaven.

2018/1303827-1/200 21.09.2018 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om fri ferdsel for allmennheten
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537
Kommentar: EDRØRENDE GNR 83 / BNR 94 ALLMENNHETENS FERDSEL: Allmennheten skal ha rett til ferdsel på gnr 83 / bnr 94 i Oslo Kommune, innenfor opparbeidede gangareal («Intern Infrastruktur») i forlengelse av Kruttveien opp til Dag Hammarskjölds vei, som vist med rødt på kartskissen vedlagt som bilag 1. Allmennhetens rett til ferdsel gjelder fra det tidspunkt Intern Infrastruktur er etablert, og brukstillatelse er gitt. Allmennheten skal ha rett til ferdsel på gnr 83 / bnr 94 i Oslo Kommune, innenfor felles torg («Torget») som vist med gult på kartskissen vedlagt som bilag 1. Allmennhetens rett til ferdsel gjelder fra det tidspunktet Torget er etablert, og brukstillatelse er gitt.

2022/1209453-21/200 26.10.2022 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 535
Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 537
Kommentar:
1. Allmennhetens rett til gangatkomst: Allmennheten skal ha rett til å benytte gangforbindelse over gnr. 83 bnr. 94 i forlengelsen av Kruttveien opp til Dag Hammarskjølds vei som vist med rosa farge på kartet.
2. Felleseiendom (parkeringskjeller). Gnr. 83 bnr. 535 skal være til felles bruk for gnr. 83 bnr. 94, 536, 537, 538 og 539.
3. Biloppstillingsplass/Garasjeplass: Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 23 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535. Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 23 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535. Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 16 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535. Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 14 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535. Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 51 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535
4. Sykkeloppstillingsplass: Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 158 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94. Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 161 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94. Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 112 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 10 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94 Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 97 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 8 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94. Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 348 sykkelparkeringsplasser i gnr ./bnr. 83/535
5. Boder: Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 48 boder i gnr./bnr. 83/535. Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 70 boder i gnr./bnr. 83/535. Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 49 boder i gnr./bnr. 83/535. Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 42 boder i gnr./bnr. 83/535. Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 117 boder i gnr./bnr. 83/535.
6. Utkragende balkonger: Gnr. 83 bnr. 536 skal ha rett til ha liggende balkonger over eiendomsgrensen til gnr. 83 bnr. 94.
7. Reparasjoner og vedlikehold: Gnr. 83 bnr. 94 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse. Gnr. 83 bnr. 535 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 94, 536, 537, 538 og 539 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse. Gnr. 83 bnr. 536 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse. Gnr. 83 bnr. 537 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse. Gnr. 83 bnr. 538 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse. Gnr. 83 bnr. 539 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.
8. Uteoppholdsareal: Gnr. 83 bnr. 536,537,538 og 539 skal ha rett til bruk av uteoppholdsareal på gnr. 83 bnr. 94.
9. Bruksrett til takhage: Gnr. 83 bnr. 539 skal ha rett til

bruk av takhage på gnr. 83 bnr. 538, samt bruk av heis/trapperom for tilgang til takhagen.
10. Uteoppholdsareal (barnehage). Beboerne på gnr. 83 bnr. 94, 536, 537, 538 og 539 skal ha tilgang til areal avsatt til utearealer. for barnehage på gnr. 83 bnr. 94 etter barnehagens åpningstid som vist med gul farge på kart.
11. Vann og avløpsanlegg: Stikkledninger: Gnr. 83 bnr. 94, 535, 536, 537, 538 og 539 (ledningseiere) har rett til aha liggende/legge stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Peter møllers vei og etter følgende trase:
over eiendom 83/94 langs grensen mot 83/537 frem til felleseiendom 83/535 og videre frem til de enkelte eiendommene.
Gnr. 83 bnr. 94, 535, 536, 537, 538 og 539 (ledningseiere) har rett til ha liggende/legge stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Børsteveien og etter følgende trase: over eiendom 83/94 langs grensen mot 83/539, deretter innover på eiendommen frem til felleseiendom 83/535 og videre frem til de enkelte eiendommene. Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av felles ledninger.

2022/1370826-1/200 02.12.2022 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 5876/5988

Eiendommens rettigheter:

2023/328414-1/200 28.03.2023 BRUKSRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 535
Bestemmelse om bruksrett til parkeringskjeller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ORG.NR: 971 040 823

2023/328414-2/200 28.03.2023 BRUKSRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 554
Bestemmelse om bruksrett til uteoppholdsareal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ORG.NR: 971 040 823

2023/328414-3/200 28.03.2023 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 535
Gjelder 24 plasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ORG.NR: 971 040 823

2023/328414-9/200 28.03.2023 BRUKSRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 535
Bestemmelse om 159 sykkeloppstillingsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ORG.NR: 971 040 823

2023/328414-10/200 28.03.2023 BRUKSRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 554
Bestemmelse om 18 sykkeloppstillingsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ORG.NR: 971 040 823

2023/328414-28/200 28.03.2023 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 554
Besetemmelser om stikkledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ORG.NR: 971 040 823

2023/328414-29/200 28.03.2023 BRUKSRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 542 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 542 FNR: 0 SNR: 2
Bruksrett til uteoppholdsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ORG.NR: 971 040 823

Kommentar for 328414:
1. Felleseiendom (parkeringskjeller): Gnr./bnr. 83/535 skal være til felles bruk for gnr./bnr. 83/536, 537,538,539,540, 541 og 542.
2. Felleseiendom (uteoppholdsareal): Gnr./bnr. 83/94 skal være til felles bruk for gnr./bnr. 83/536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542.
3. Biloppstillingsplass/Garasjeplass: Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 24 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535. Gnr./bnr. 83/540 skal ha bruksrett til 28 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535. Gnr./bnr. 83/541 skal ha bruksrett til 12 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535. Gnr./bnr. 83/542 skal ha bruksrett til 11 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.
4. Sykkeloppstillingsplass: Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 156 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 17 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr.

83/94. Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 159 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 18 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94. Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 110 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 12 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94. Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 95 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 10 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94. Gnr./bnr. 83/540 skal ha bruksrett til 187 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 21 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94. Gnr./bnr. 83/541 skal ha bruksrett til 82 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 9 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94. Gnr./bnr. 83/542 skal ha bruksrett til 75 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 8 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.
5. Boder: Gnr/bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 67 boder i gnr./bnr. 83/535. Gnr/bnr. 83/540 skal ha bruksrett til 82 boder i gnr./bnr. 83/535. Gnr/bnr. 83/542 skal ha bruksrett til 35 boder i gnr./bnr. 83/535.
6. Reparasjoner og vedlikehold: Gnr./bnr. 83/535 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr/bnr. 540 og 542 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse. Gnr./bnr. 83/540 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr./bnr. 83/94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse. Gnr./bnr. 83/541 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr./bnr. 83/94 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse. Gnr./bnr. 83/542 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr./bnr. 83/94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.
7. Vann- og avløpsanlegg: Stikkledninger: Gnr./bnr. 83/535, 536,537,538,539, 540, 541 og 542 (ledningseiere) har rett til å ha liggende/legge stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Peter Møllers vei og etter følgende trase: over eiendom 83/94 langs grensen mot 83/537 frem til felleseiendom 83/535 og videre frem til de enkelte eiendommene. Gnr./bnr. 83/535, 536, 537,538,539, 540, 541 og 542 (ledningseiere) har rett til aha liggende/legge stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Børsteveien og etter følgende trase:
over eiendom 83/94 langs og rundt grensen mot 83/539 frem til felleseiendom 83/535 og videre frem til de enkelte eiendommene.
Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.
8. Uteoppholdsareal (barnehage): Beboerne på gnr./bnr. 83/536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542 skal ha tilgang til areal avsatt til utearealer for barnehage på gnr./bnr. 83/542 etter barnehagens åpningstid.

I tillegg er eiendommen tilknyttet gnr. 83, bnr. 94:

2023/328407-1/200 28.03.2023 ERKLÆRING/AVTALE
Gnr. 83 bnr. 543 fradelt ved en feil
09.05.2023 Arkivref. 23/16013-2
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2211494-1/200 07.11.2024 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT, TRAFOSTASJON/-KIOSK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 542 FNR: 0 SNR: 2
Adkomstrett til fots
Rett til å etablere og drifte ventilasjonsanlegg og overlys
Rett til å ha liggende renovasjonsanlegg
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg
Nødvendig kjøring over eiendommene for å utøve drift og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

I tillegg er eiendommen tilknyttet gnr. 83, bnr. 535.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Eierskiftegebyr garasje kr. 850,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 138 285,- 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
- Selgers egenerklæring, datert 04.12.2025
- Tilstandsrapport, datert 06.01.2026
- Energiattest, datert 12.01.2023
- Brev fra forretningsfører, datert 07.01.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 23.05.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 06.01.2026
- Ferdigattest, datert 08.09.2025
- Byggemeldte tegninger, datert 31.10.2019
- Servitutter

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 16. januar 2026

Ansvarlig megler
Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Børsteveien 11

Nabolaget Løren - vurdert av 395 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	7 min 0.5 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	12 min 0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.) 494 elever, 35 klasser	16 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Kuben videregående skole	21 min
Valle Hovin videregående skole	5 min

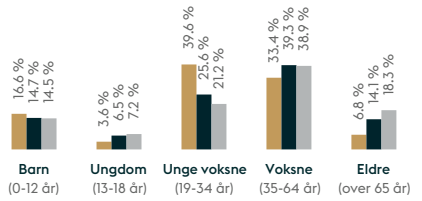
Offentlig transport

Lørenvangen Linje FB3, 23, 24	3 min 0.2 km
Løren T Linje 4	7 min 0.5 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	13 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

Barnehager

Espira Gartnerløkka barnehage ... 120 barn	3 min 0.2 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 0.5 km
Espira Spirea barnehage (1-5 å... 76 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Refstad. Roseveien ballplass.	2 min
Kruttverksveien balløkke	6 min
STERK treningssenter	5 min
EVO Løren	6 min

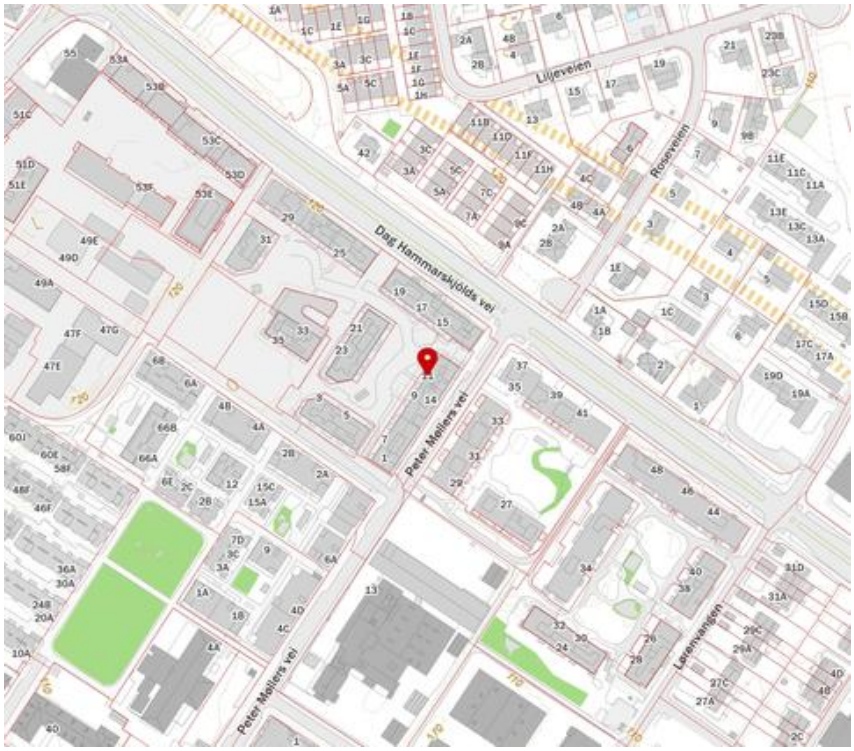
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. des. 2025

Oppdragsnummer
65-0026/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Børsteveien 11, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Fredrik Haugesten, Henriette Meier Helgesen, Roald Arne Haugesten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. februar 2023

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: 8571376
Forsikret i: Tryg forsikring AS

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Oppgradert stikkontakt og sikring til platetopp kjøkken 2 (utleiedel) slik at man kunne ha 4 plater. Gjort av elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bestilt som tilvalg på garasjeplass før overtagelse

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Er registrert og solgt av obos med egen utleiedel som tilvalg.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0026/25

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Børsteveien 11, 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 537
Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 **Rapportdato:** 06.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3320 **Referansenummer:** FR5787

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 5.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2021

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2021

Utgang fra stue/kjøkken1 til en balkong på ca. 8m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelemente.

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

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning 1 med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap.
Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Integrert kombiskap.

Kjøkkeninnredning 2 med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.
Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av ventilator på det mekanisk avtrekk,
Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov og koble sammen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Beskrivelse av eiendommen

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer, panelovn og gulvvarme på badene. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

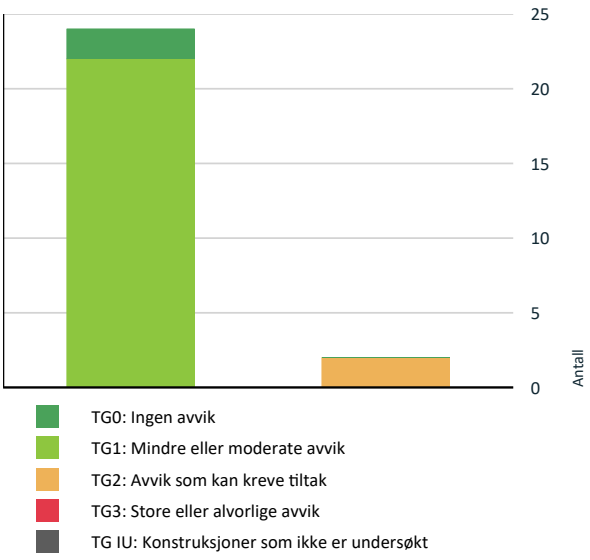
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2021

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2021

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken1 til en balkong på ca. 8m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelemente.

Tilstandsrapport

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

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

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Kjøkken 1/ stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.
Det er 2 innvendigdører av type B-30 og db-40.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.
Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte plater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater Gulv**

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,3cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

5. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke er et krav i henhold til ny avhendingsloven. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

5. ETASJE > BAD 1

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

5. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte plater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

5. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

5. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

5. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD 1

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

5. ETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke er et krav i henhold til ny avhendingsloven. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN 1/STUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap.
Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

5. ETASJE > KJØKKEN 1/STUE

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

5. ETASJE > KJØKKEN 2/STUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

5. ETASJE > KJØKKEN 2/STUE

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av ventilator på det mekanisk avtrekk,
Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov og koble sammen

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Dette gjelder inne på bad 2.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Merking av rør
Konsekvens:
Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:
Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer, panelovn og gulvvarme på badene. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Tilstandsrapport

TG 1 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.

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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
   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?
Nei

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Romerike Elektro AS. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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)**
5. Etasje	99			99	8
Kjeller		6		6	
SUM	**99**	**6**			**8**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Kjøkken 1/stue, bad 1, bad 2, kjøkken 2/stue, entré, gang, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg med elbil- lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	99	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Fredrik Haugesten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	537	0	0	1273.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Børsteveien 11

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
930476919		Obos Eiendomsforvaltning As	Fredrik Haugesten, Henriette Meier Helgesen, Roald Arne Haugesten,

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
38

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 1 273,60 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Utleiedel opprettet som tilvalg fra obos.
Oppgradert stikkontakt til platetopp kjøkken 2 ved overtagelse, gjort av elektriker.
Malt stue/kjøkken 1 og hoved soverom.
Solskjerming/el-markise med fjernkontroll som tilvalg på stort vindu stue, medfølgende på hoved soverom og begge vinduer i utleiedel.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring	15.03.2022	Romerike Elektro AS	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	05.12.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Ferdigattest		Det er opplyst at det er ferdigattest på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ikke vist		Nei
Eier	03.12.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	03.12.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.01.2026	

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FR5787

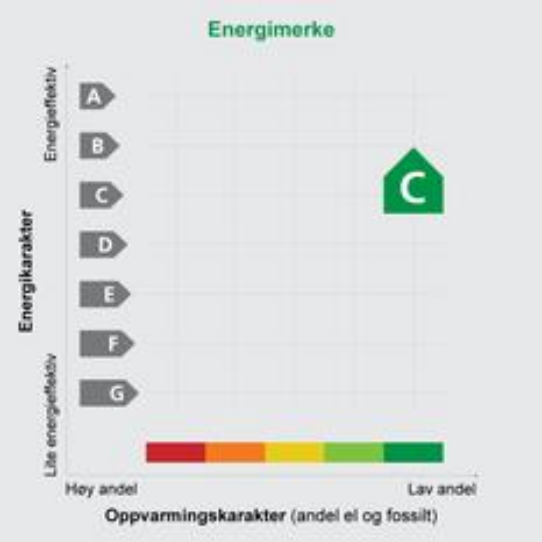
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Børsteveien 11
Postnr	0585
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	83
Bnr.	537
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300793355
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2023-1462339
Dato	12.01.2023



Innmeldt av	WSP Norge AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er 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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	99,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	03.01.2023	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Børsteveien 11
Postnr/Sted: 0585 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0503
Dato: 12.01.2023 11:26:19
Energimerkenummer: A2023-1462339
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: WSP Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 83
Bnr: 537
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300793355

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	83
Bnr.	537
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Børsteveien 11
Postnummer	0585
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	300793355
Bolignr.	H0503
Beskrivelse bolig/bygning	Leilighet
Dato fil opprettet	12.01.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	73 m²
Areal tak	1 m²
Areal gulv	1 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	99 m²
Totalt BRA	99 m²
Oppvarmet luftvolum	259 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	118,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,51 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	03.01.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,33 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,98
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,810
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.1.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	WSP Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	23,4

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	7,4
Varmtvann	29,8
Vifter	8,5
Pumper	1,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	99,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10452 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	105,47 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6638 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	105,47 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10452 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4530 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5922 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10452 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,7 %

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0026/25 . Vår ref.: 0758-1-5010 Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ENGHUMLA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	930476919
Andelseier:	Haugesten, Fredrik
Medeier:	Helgesen, Henriette Meier
Medeier:	Haugesten, Roald Arne
Leilighetsnummer:	5010
Adresse:	Børsteveien 11, 0585 OSLO
Andelsnummer:	38
Gnr.	83
Bnr.	94

Borettsinnskudd: Kr. 2 220 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Trygg Forsikring - polisenummer 8571376.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- 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.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5 % fra 01.01.26. Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema. Garasje: Enkelte har kjøpt bruksrett til garasjeplass, det trengs ingen tinglysing. Garasjeplassene befinner seg i Peter Møllers vei 14 garasjesameie (s.1863). Det må meldes særskilt fra om eierskifte av garasjeplasser til oef@obos.no og til pmv14-garasje@styrerommet.no. Det påløper eierskiftegebyr. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Plassene kan selges til andelseiere i borettslaget, og til eiere på ""Løren botaniske"". Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Hvis man har ladestasjon for elbil/ladbar hybridbil må eierskifte også meldes til pmv14-garasje@styrerommet.no og oef@obos.no. Bod følger leiligheten: Ja Nøkkelbestilling: Gjøres av eiere selv på Vibbo IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.04. og 30.10. på lånnr. 9820.80.73591. Opprinnelig lån fellesgjeld kr 255.843.000. Renten pr 01.02.24 er 5,45%. Forsikring: medforsikret i Børsteveien 1-11 eierseksjonssameies forsikring, polisenr. 8571376. Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter. Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i Bygr. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til beboerrepresentanter som legger disse inn i reklamasjonsportalen. Skader som er påført fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon. Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i Bygr slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på https://www.bygr.no/cm/login. Reklamasjonsfristen utgår 5 år etter dato for overlevering. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november Det vil bli krevd inn 125 kr i måneden i 12 måneder for nye ringetablåer - fra juni 2024 til og med mai 2025 Styret har vedtatt å øke felleskostnader med 5% 01.02.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208073591
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	217 487 000,00
Innfrielsesdato:	28.02.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN Lån: Ja
Avdragsfrie perioder t.o.m Februar 2028

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: 26 666,53,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akto oppvarming	1 334,00	
Lån nr: 9820807359; IN lån 1 - Akonto renter	20 676,83	
Lån nr: 9820807359; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 655,70	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	258,-
Fradragsberettigede kostnader:	281 058,-
Annen formue:	28 545,-
Gjeld:	5 180 001,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208073591
Restsaldo:	5 180 000,00
Kapitalkostnader:	20 208,98

IN Lån: Ja
Avdragsfrie perioder t.o.m Februar 2028

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 180 000,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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 Håkon Villanger Fiskeseth pr. e-post: hakon.fiskeseth@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Elin Lisa Josefin Ingvarsson, e-post: enghumla@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.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 758
ENGHUMLA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ENGHUMLA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/758

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.

Annen informasjon

Levering av skriftlige stemmesedler:

Disse kan leveres til Bjørnar Madsen Tellefsen

Børsteveien 11, Etasje 4, leilighet 0403

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av stilletid til kl 22
7. Røyking på takterrassen
8. Forslag om tillatelse til innglassing (helt eller delvis) av balkong
9. Valg av tillitsvalgte

10. Valgkomite

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ENGHUMLA 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.

Styrets innstilling

Josefin Ingvarsson

Forslag til vedtak

Josefin Ingvarsson er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Stian Madsen Tellefsen

Adriana Gasi

Forslag til vedtak

Stian Madsen Tellefsen og Adriana Gasi

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. Årsrapport fra styret 25.pdf
2. 0758 Enghumla Borettslag.pdf
3. 0758 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126 000 i borettslaget. I tillegg godkjennes kr 24 000 for styret i sameiet.

Forslag til vedtak
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126 000 i borettslaget. I tillegg godkjennes kr 24 000 for styret i sameiet.

Sak 6

Endring av stilletid til kl 22

Forslag fremmet av:
Prashant Sebastian Iyer Søegaard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om endring av stilletid til kl 22 i husordensreglene. Vet at det er andre borettslag i Oslo som har dette som tidspunkt og gitt at det bor mange barnefamilier her kan det kanskje være interesse for det her også. Det

bør jo i praksis ikke ha noe påvirkning på om folk kan ha besøk og sammenkomster men heller for å forhindre at man har store fester med høy musikk som kan forstyrre naboer som skal sove før kl 23 feks barn eller folk som jobber skiftarbeid.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å ikke endre til ny tid, vi oppfordrer til å snakke med naboer og ha respekt for hverandre.

Forslag til vedtak

Stilletid kl 22 for høy musikk eller bråk som kan høres utenfor leiligheten.

Sak 7

Røyking på takterrassen

Forslag fremmet av:
Marielle Pertold Just

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønske om at det innføres forbud mot røyking på takterrassen

Styrets innstilling

Styret sin instilling er at vi støtter dette forslaget.

Årskaken til at vi støtter dette, er for at røyken kommer inn i ventilasjonssystemet, av brannårsaker og generell trivsel.

Forslag til vedtak

Forbud mot røyking på takterrassen

Sak 8

Forslag om tillatelse til innglassing (helt eller delvis) av balkong

Forslag fremmet av:
Emina Meschan Hujdur

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at beboere i borettslaget skal få muligheten til å innglasse balkongen, helt eller delvis. Dette vil gjøre balkongen mer brukervennlig gjennom hele året ved å gi beskyttelse mot vær og vind, samt redusere effekten av vindtunnel, slik vi ser i nabobygget hvor en side allerede er innglasset. Innglassingen kan utføres med materialer som glass, som ikke vil endre byggets fasade. Dette kan være bestemt av styret, slik at beboerne som velger å gjøre dette alle velger lik løsning. Send gjerne en melding dersom dere har spørsmål.

Styrets innstilling
Styrets instilling er at det støttes men at det blir utarbeidet retningslinjer for bruk av selskap og standard.

Forslag til vedtak

Borettslaget vedtar å tillate innglassing av balkonger, helt eller delvis, etter søknad fra den enkelte andelseier. Innglassingen skal utføres med materialer som ikke endrer byggets fasade. Styret får fullmakt til å fastsette standard.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valg av repressentanter til Enghumla Brl og Børsteveien 1-11 eierseksjonssameie

På grunn av næringseiendom er det også et sameie som håndteres av styret. Derfor er styrets instilliing at det bør være samme representanter som i Enghumla Brl.

Roller og kandidater

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

- Maja Elgaaen

  Jeg ønsker å stille som styremedlem for å bidra til et trivelig og velfungerende borettslag. Jeg er opptatt av å lytte til beboernes ønsker og jobbe for praktiske løsninger som gagner oss alle. Med min erfaring og engasjement vil jeg bidra til et godt samarbeid i styret.
- Patrik Axelsson

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

- Jan-Ove Refsnes Geekie

Sak 10

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Jeanette Johnsen Bratli

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Josefin Ingvarsson

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

- Bjørnar Madsen Tellefsen

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elin Lisa Josefin Ingvarsson	Børsteveien 7
Styremedlem	Patrik Axelsson	Børsteveien 9
Styremedlem	Bjørnar Madsen Tellefsen	Børsteveien 11
Varamedlem	Jan-Ove Refsnes Geekie	Børsteveien 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Elin Lisa Josefin Ingvarsson	Børsteveien 7
Varadelegert	
Bjørnar Madsen Tellefsen	Børsteveien 11

Valgkomiteen

Kjell Erik L´abee-Lund	Børsteveien 9
Sara Amalie Solheim	Børsteveien 7

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post enghumla@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Enghumla Borettslag
Borettslaget består av 70 andelsleiligheter.
Enghumla Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 930476919, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
83 537

Første innflytting skjedde i 2023. Tomten ble kjøpt i 2023.

Borettslaget 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.

Enghumla Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid:

Perioden som har vært:

- Vi har hatt 6 styre møter
- Styreleder har også har 6 andre møter med styrene i Løren Botaniske
- Oppfølging av skadesaker ved innbrudd og innbruddsforsøk.
- Oppfølging av skader på garasjeport
- Inngått avtale og samordnet med Norsk Brannvern
- Gått kvartalsmessige HMS runder
- Bidratt i 2 sosiale samlinger ved drivhuset
- Årsbefaring av uteareal og garasjeanlegg
- Besvare innkommende henvendelser og andre forefallende.
- Inngått noen nye avtaler.
- Dialog med OBOS og utbygger.
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.04. og 30.10 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Enghumla Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: K9VBQ-ONCQD-389XX-VC13T-H1P59-OT2AN

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø, 23. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: K9VBQ-ONCQD-389XX-VC13T-H1P59-OT2AN

A member firm of Ernst & Young Global Limited

ENGHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 930 476 919, KUNDENR. 758

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 031 976**	**350 243**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		11 430 134	22 631 733
Tilført bygg		0	-328 941 000
Tilført tomt		0	-36 549 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	255 843 000
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-10 851 000	-21 950 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	109 647 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-536 775	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**42 360**	**681 733**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 074 336**	**1 031 976**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 171 421	2 129 027
Kortsiktig gjeld	-97 085	-1 097 051
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 074 336**	**1 031 976**

ENGHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 930 476 919, KUNDENR. 758

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		12 571 890	9 756 897	12 697 968	12 155 760
Innkrevde felleskostnader	2	3 039 470	2 670 790	3 108 032	3 167 240
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 611 360**	**12 427 687**	**15 806 000**	**15 323 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-17 766	0	-17 800	-18 000
Styrehonorar	4	-126 000	0	-126 000	-126 000
Revisjonshonorar	5	-7 994	-12 350	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-117 145	-100 323	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	6	-1 219	-688	-10 000	-10 000
Kontingenter		-14 000	0	-14 000	-14 000
Drift og vedlikehold	7	-445 505	-71 410	-100 000	-338 000
Forsikringer		0	-1 516	0	0
Kommunale avgifter		0	-68 902	-545 000	-284 000
Kostnader sameie	13	-1 405 994	-1 532 288	-1 670 000	-1 670 000
Energi/fyring	8	-138 222	-74 956	-65 000	-135 000
TV-anlegg/bredbånd		-21 000	-17 500	-21 000	-22 000
Andre driftskostnader	9	-180 619	-107 751	-160 000	-172 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 475 464**	**-1 987 683**	**-2 856 800**	**-2 923 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**13 135 896**	**10 440 004**	**12 949 200**	**12 399 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		10 851 000	21 950 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**23 986 896**	**32 390 004**	**12 949 200**	**12 399 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 131	8 813	0	0
Finanskostnader	11	-12 571 893	-9 767 084	-12 698 000	-12 156 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-12 556 761**	**-9 758 271**	**-12 698 000**	**-12 156 000**
ÅRSRESULTAT		**11 430 134**	**22 631 733**	**251 200**	**243 500**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		11 430 134	22 631 733		

ENGHUMLA BORETTSLAG
ORG.NR. 930 476 919, KUNDENR. 758

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	328 941 000	328 941 000
Tomt		36 549 000	36 549 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	536 775	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**366 026 775**	**365 490 000**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	66 580	73 697
Energiavregning	15	66 182	0
Driftskonto OBOS-banken		931 714	1 952 116
Sparekonto OBOS-banken		106 945	103 214
SUM OMLØPSMIDLER		**1 171 421**	**2 129 027**
SUM EIENDELER		**367 198 196**	**367 619 027**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 70 * 5 000		350 000	350 000
Annen egenkapital	16	34 062 110	22 631 976
SUM EGENKAPITAL		**34 412 110**	**22 981 976**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	223 042 000	233 893 000
Borettsinnskudd	18	109 647 000	109 647 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**332 689 000**	**343 540 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		30 660	1 241
Påløpte renter		66 425	1 086 801
Påløpte kostnader		0	8 998
Energiavregning		0	11
SUM KORTSIKTIG GJELD		**97 085**	**1 097 051**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**367 198 196**	**367 619 027**
Pantstillelse	19	365 490 000	365 490 000
Garantiansvar	13	30 973	0

Oslo, 22.04.2025
Styret i Enghumla Borettslag

Elin Lisa Josefin Ingvarsson | Patrik Nils Åke Axelsson | Bjørnar Tellefsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 978 220
Diverse	61 250
Kapitalkostnader på IN-lån	12 487 502
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	84 388
Overført til kapitalkostnader	-12 571 890
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 039 470**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 766
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 766**

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: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 126 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 105, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 994.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 219
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 219**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-62 528
Drift/vedlikehold elektro	-149 874
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 598
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 172
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 210
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 123
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-445 505**

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

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-78 018
Andre fyringskostnader	-60 204
SUM ENERGI / FYRING	**-138 222**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-24 688
Renhold ved firmaer	-108 675
Andre fremmede tjenester	-37 613
Trykksaker	-18
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 105
Andre kontorkostnader	-1 918
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-972
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-180 619**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 118
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 731
Andre renteinntekter	2 282
SUM FINANSINNTEKTER	**15 131**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-12 571 890
Andre rentekostnader	-3
SUM FINANSKOSTNADER	**-12 571 893**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2023	328 941 000
SUM BYGNINGER	**328 941 000**

Tomten ble kjøpt i 2023.
Gnr.83/bnr.537
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 5876/5988 av Børsteveien 1-11 ESEK
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Børsteveien 1-11 ESEK og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Børsteveien 1-11 ESEK.
og utgjør kr 30 973. Selskapets andel i Børsteveien 1-11 ESEK vises som anleggsmidler anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Børsteveien 1-11 ESEK er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	66 580
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**66 580**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-778 712
SUM INNTEKTER	**-778 712**

KOSTNADER

Overført	833 773
SUM KOSTNADER	**833 773**

Uoppgjorte avregninger utflyttere til gode 2023	11 121
SUM ENERGIAVREGNING	**66 182**

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

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 261 110
Egenkapital fra IN tidligere	21 950 000
Egenkapital fra IN 2024	10 851 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**34 062 110**

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig, 2023	-255 843 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	21 950 000	
Nedbetalt i år, IN	10 851 000	
		-223 042 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-223 042 000**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2028.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

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

Leilighetsnr	OBOS-banken	**Første avdrag er 30/03-2028**
		Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2028
3019		500
7015, 7020		1 150
7016, 7017		1 300
2010		1 550
7014		1 600
2017, 3017, 4017		1 700
1009		1 750
1010, 2011, 6017		2 000
3011, 4011		2 050
1012		2 150
3010		2 200
4019, 5012		2 250
1011, 4010, 7019		2 300
6012		2 350
2012, 5011		2 400
5019, 7012		2 450
1015, 6011, 6019		2 500

2014, 5018	2 550
6018, 7011	2 600
2014, 7018	2 650
1014	2 750
2019, 3014	2 800
4014	2 850
5015	3 050
6015	3 150
5020, 6010	3 200
2013	3 250
2015, 3013	3 300
1013, 6020	3 350
3012, 3015, 4013	3 400
4012	3 500
4015, 5014	3 550
2016	3 600
5016, 6014	3 650
3016	3 700
2009	3 750
6013, 6016	3 800
3009, 4016	3 850
5017	4 000
5010	4 150

FORKLARING AV ORD OG BEGREPER

Disponible midler/arbeidskapital

Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundefordringer)

Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifikasjon. Vi følger opp alle beløpene etter avtalen vår med selskapet.

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år 2023	-109 647 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-109 647 000**

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	109 647 000
Pantelån	223 042 000
Beregnede IN-forpliktelser	32 801 000
TOTALT	**365 490 000**

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

Bygninger	328 941 000
Tomt	36 549 000
TOTALT	**365 490 000**

Protokoll til årsmøte 2025 for ENGHUMLA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 930476919
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 09:00 til 23. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

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.

Styrets innstilling
Josefin Ingvarsson

> **Forslag til vedtak:**
> Josefin Ingvarsson er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Stian Madsen Tellefsen

Adriana Gasi

> **Forslag til vedtak:**
> Stian Madsen Tellefsen og Adriana Gasi
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
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: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
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: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126 000 i borettslaget. I tillegg godkjennes kr 24 000 for styret i sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126 000 i borettslaget. I tillegg godkjennes kr 24 000 for styret i sameiet.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av stilletid til kl 22

Fremmet av: Prashant Sebastian Iyer Søegaard

Forslag om endring av stilletid til kl 22 i husordensreglene. Vet at det er andre borettslag i Oslo som har dette som tidspunkt og gitt at det bor mange barnefamilier her kan det kanskje være interesse for det her også. Det bør jo i praksis ikke ha noe påvirkning på om folk kan ha besøk og sammenkomster men heller for å forhindre at man har store fester med høy musikk som kan forstyrre naboer som skal sove før kl 23 feks barn eller folk som jobber skiftarbeid.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å ikke endre til ny tid, vi oppfordrer til å snakke med naboer og ha respekt for hverandre.

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

Antall stemmer for vedtaket: **16**

Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Røyking på takterrassen

Fremmet av: Marielle Pertold Just

Ønske om at det innføres forbud mot røyking på takterrassen

Styrets innstilling
Styret sin instilling er at vi støtter dette forslaget.

Årskaken til at vi støtter dette, er for at røyken kommer inn i ventilasjonssystemet, av brannårsaker og generell trivsel.

> **Forslag til vedtak:**
> Forbud mot røyking på takterrassen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag om tillatelse til innglassing (helt eller delvis) av balkong

Fremmet av: Emina Meschan Hujdur

Jeg ønsker å foreslå at beboere i borettslaget skal få muligheten til å innglasse balkongen, helt eller delvis. Dette vil gjøre balkongen mer brukervennlig gjennom hele året ved å gi beskyttelse mot vær og vind, samt redusere effekten av vindtunnel, slik vi ser i nabobygget hvor en side allerede er innglasset. Innglassingen kan utføres med materialer som glass, som ikke vil endre byggets fasade. Dette kan være bestemt av styret, slik at beboerne som velger å gjøre dette alle velger lik løsning. Send gjerne en melding dersom dere har spørsmål.

Styrets innstilling
Styrets instilling er at det støttes men at det blir utarbeidet retningslinjer for bruk av selskap og standard.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget vedtar å tillate innglassing av balkonger, helt eller delvis, etter søknad fra den enkelte andelseier. Innglassingen skal utføres med materialer som ikke endrer byggets fasade. Styret får fullmakt til å fastsette standard.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Valg av representanter til Enghumla Brl og Børsteveien 1-11 eierseksjonssameie

På grunn av næringseiendom er det også et sameie som håndteres av styret. Derfor er styrets instilliing at det bør være samme representanter som i Enghumla Brl.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Patrik Axelsson (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Patrik Axelsson
Maja Elgaaen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan-Ove Refsnes Geekie (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan-Ove Refsnes Geekie

10. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jeanette Johnsen Bratli (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jeanette Johnsen Bratli

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Josefin Ingvarsson (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Josefin Ingvarsson

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørnar Madsen Tellefsen (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørnar Madsen Tellefsen

Transaksjon 09222115557547570809 Signert JI, SMT, AG

HUSORDENSREGLER FOR

ENGHUMLA BORETTSLAG

Vedtatt 20.10.2022 – endret på generalforsamling 18.04.24

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

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

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

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

Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller som ligger på egen anleggseiendom. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

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

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Glass og andre farlige gjenstander må leveres til nærmeste returpunkt for glass/metall.

§ 8 Fellesarealer

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

Barnevogner kan ikke plasseres i felles trapperom, men må settes i sykkelbod eller i privat sportsbod.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke takterrassen. Dersom man ønsker å benytte dyrkbart areal på takterrassen er det mulig å melde seg inn i Samdyrkelaget. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

Det er ikke tillatt å røyke nærmere enn 3 meter fra ytterdører.

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

…….

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

Utkast til vedtekter

for Enghumla borettslag org nr. 930 476 919

vedtatt i stiftelsesmøte 24.10.2022.
Endret på generalforsamling 18.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

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

(2) Borettslaget eier seksjon 1 i Enghumla eierseksjonssameie på gnr. 83 og bnr. 536 i Oslo kommune, som er en samleseksjon for borettslagets 70 boliger. I tillegg til boligseksjonen er det etablert en næringsseksjon i eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. (Det tas forbehold om organiseringen.

(3) Eierseksjonssameiet borettslaget er en del av har felles garasjeanlegg på gnr. 83 og bnr. 535 sammen med øvrige borettslag og eierseksjonssameier som er etablert i prosjektet Løren Botaniske. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og er organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Eierseksjonssameiet har felles grøntområde/utomhusareal på gnr. 83 og bnr. 94 sammen med øvrige borettslag og eierseksjonssameier som er etablert i prosjektet Løren Botaniske. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

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 5 000,-

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,

3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

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

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

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

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

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 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) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

(9) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én 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. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
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.

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 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-4 (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.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL
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, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Noen andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

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

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til parkeringsplass i felles anleggseiendom på gnr. 83 og bnr. 535. Det fremgår av egen liste hvem som har bruksrett til de ulike plassene. Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Parkeringsplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes innad i Løren botaniske. Parkeringsplassene kan leies ut innad i Løren botaniske.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget, eller innad i Løren botaniske. Dersom det finnes usolgte parkeringsplasser i prosjektet etter ferdigstillelse av siste byggetrinn, kan Peter Møllers vei 8-14 AS også selge parkeringsplassene til andre enn beboere i prosjektet, og har herunder rett til å tinglyse slike bruksretter.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Unntaket er boder som er kjøpt i tillegg til den tilknyttede boden, disse vil være omsettelige innad i borettslaget. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til ekstra boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget.

(10) Sykler kan parkeres i egne sykkelrom i garasjekjeller på gnr. 83 og bnr. 535 eller på utomhuseiendommen på gnr. 83 og bnr. 94.

Hobbyrom som ligger i garasjekjeller kan benyttes i henhold til gjeldende retningslinjer.

(11) Garasjen, samt innganger til boder og oppganger kan videoovervåkes med formål om å forhindre og avdekke innbrudd og hærverk.

Overvåking skal utføres i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk.

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 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 skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til 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 to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

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

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

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
- Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS BBL, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

VEDLEGG 1 ENGHUMLA BORETTSLAG

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER & SPORTSBODER

à jour pr: 07.05.2024

OBOS Leil.nr.	Andel	Bruksrett til garasjeplassnr.	Type	El-lader	Omsettelig plass	Bruksrett til bodnr.
1009	1	-	-	-	-	B099
1010	2	-	-	-	-	B101
1011	3	-	-	-	-	B100
1012	4	-	-	-	-	B130
1013	5	-	-	-	-	B129
1014	6	-	-	-	-	B148
1015	7	-	-	-	-	B150
2009	8	103	-	-	Ja	B105
2010	9	-	-	-	-	B102
2011	10	-	-	-	-	B103
2012	11	65	-	-	-	B111
2013	12	121	-	EL	Ja	B132
2014	13	-	-	-	-	B131
2015	14	-	-	-	-	B133
2016	15	-	-	-	-	B149
2017	16	-	-	-	-	B154
2019	17	-	-	-	-	B155
3009	18	105	-	EL	Ja	B112
3010	19	-	-	-	-	B104
3011	20	-	-	-	-	B106
3012	21	-	-	-	-	B114
3013	22	-	-	-	-	B134
3014	23	-	-	-	-	B138
3015	24	120	-	EL	Ja	B135
3016	25	119	-	-	Ja	B156
3017	26	-	-	-	-	B161
3019	27	-	-	-	-	B162
4009	28	102	-	EL	Ja	B115
4010	29	-	-	-	-	B107
4011	30	-	-	-	-	B108
4012	31	104	-	EL	Ja	B116
4013	32	123	-	EL	Ja	B137
4014	33	-	-	-	-	B139
4015	34	-	-	-	-	B143
4016	35	126	-	-	-	B163
4017	36	-	-	-	-	B164

4019	37	-	-	-	-	B165
5010	38	128	-	EL	Ja	B117
5011	39	-	-	-	-	B109
5012	40	-	-	-	-	B110
5013	41	106	-	-	-	B120
5014	42	-	-	-	-	B145
5015	43	-	-	-	-	B140
5016	44	110	-	-	Ja	B146
5017	45	118	-	-	Ja	B166
5018	46	-	-	-	-	B151
5019	47	-	-	-	-	B152
5020	48	-	-	-	-	B167
6010	49	127	-	-	Ja	B121
6011	50	-	-	-	-	B113
6012	51	-	-	-	-	B118
6013	52	-	-	-	Ja	B122
6014	53	-	-	-	-	B147
6015	54	-	-	-	-	B141
6016	55	111	-	EL	Ja	B160
6017	56	82	-	EL	Ja	B168
6018	57	-	-	-	-	B153
6019	58	-	-	-	-	B157
6020	59	-	-	-	-	B169
7010	60	124	-	-	Ja	B123
7011	61	-	-	-	-	B119
7012	62	-	-	-	-	B136
7013	63	125	-	-	Ja	B124
7014	64	122	HC	-	Ja	B158
7015	65	116	-	EL	Ja	B142
7016	66	-	-	-	-	B159
7017	67	117	-	EL	Ja	B173
7018	68	-	-	-	-	B172
7019	69	-	-	-	-	B171
7020	70	-	-	-	-	B170

VEDTEKTER

for

Peter Møllers vei 14 garasjesameie

Gnr. 83, bnr. 94 og 535 i Oslo kommune

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 30.01.2023
Endret på ekstraordinært sameiermøte 29.01.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn
Sameiets navn er Peter Møllers vei 14 garasjesameie, heretter: **Sameiet.**

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter et felles garasjeanlegg med boder, hobbyrom, sykkelparkering og tekniske rom for prosjektet Løren botaniske i Oslo kommune, samt felles utomhusareal. Løren botaniske består av 7 bygninger organisert som borettslag eller eierseksjonssameier. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr. 83 bnr. 535, mens utomhusarealet ligger på bakkeplan med gnr. 83 bnr. 94.

Eiendomsgrensene for anleggseiendommen fremgår av tegningene som inngår i disse vedtekter**.**

1-3 Sameiebrøk og sameiere
(1) Sameiebrøken gir uttrykk for sameiernes forholdsmessige eierandel i Sameiet.

(2) Nåværende og fremtidige eiere på Løren botaniske på eiendommer som er skilt ut fra gnr 83 bnr 94 er sameiere i anleggseiendommen. Sameierne representeres ved styrerepresentant fra to eierseksjonssameier og tre borettslag.

(3) Sameiebrøken bygger på leilighetsareal for samleseksjon bolig og næringsseksjonenes BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke tatt med. Hvis det gjøres endring av bebyggelse som gir påfølgende endring av areal hos den enkelte sameier, skal sameierbrøken endres tilsvarende. Endringen vil i så tilfelle gjelde fra overtakelse.

BESKYTTET

2. Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser gjennom å eie og forvalte eiendommene som er felles for sameiernes bebyggelse.

3. Sameiernes rett til bruk av Sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter pkt. 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre fordelingen av p-plasser og/eller boder mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, eller permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, men all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er satt av egne parkeringsplasser til lastesykler. Det er ikke tillatt å parkere moped eller MC på disse plassene, de skal utelukkende benyttes til lastesykler.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask.

På fellesarealene er det hobbyrom, sykkelverksted og ladeskap for elsykler. Den enkelte står fritt til å bruke disse, med mindre styret ser behov for å organisere bruken.

På utomhusarealet tillates det ikke, uten Sameiets skriftlige samtykke, etablering av faste installasjoner, bygningsmessige tiltak, legging av heller el.lign., lagring av utstyr med mer.

Hekker og beplantning som ligger på eller grenser til Sameiets eiendom tilhører Sameiet og skal vedlikeholdes av Sameiet. Det er ikke tillatt for Sameierne (eller beboere hos Sameierne) å etablere eller fjerne beplantning innenfor Sameiets eiendom eller i eiendomsgrensen. Det samme gjelder etablering av plattinger, levegger eller lignende. Bakgrunnen for dette er et ønske om en enhetlig utforming av hele utearealet, både når det gjelder typer beplantning og materialvalg.

Det tillates balkonger som krager ut over Sameiets eiendom. Sameierne har rett til å benytte nødvendig areal på Utomhuseiendommen til å vedlikeholde egen bygningsmasse.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

4. Rettslige disposisjoner
Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameiebrøk.

Den enkelte sameier kan bare pantsette eller selge sin sameieandel sammen med sameiers egen eiendom.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

BESKYTTET

5. Disposisjonsrett over parkeringsplasser og boder
Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget disponeres av andelseiere i hus 1-7 på Løren botaniske, gjennom bruksrett til bestemte parkeringsplasser og boder. Oversikt over bruksrett til parkering ajourholdes av forretningsfører. Ajourhold av bruksrettsoversikt er ikke å anse som vedtektsendringer forstand, og gjøres av forretningsfører. Parkeringsarealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper.

Bruksretten til parkeringsplass kan omsettes innad i Løren botaniske.
Parkeringsplasser og boder kan leies ut internt i Løren botaniske.

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer parkeringsplass i anlegget. Styret kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den parkeringsplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget, eller innad i Løren botaniske. Dersom det finnes usolgte parkeringsplasser i prosjektet etter ferdigstillelse av siste byggetrinn, kan Peter Møllers vei 8-14 AS også selge parkeringsplassene til andre enn beboere i prosjektet, og har herunder rett til å tinglyse slike bruksretter.

Peter Møllers vei 8-14 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført. Disse bruksrettene kan selges innad i Løren botaniske.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk. Kameraovervåkning kan kun etableres dersom dette kan virke preventivt mot innbrudd, tyveri og annen kriminalitet.

6. Vedlikehold
Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

BESKYTTET

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener de enkelte sameiernes bolig- og næringseiendommer, har de respektive Sameierne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

7. Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader
(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf 1-3 (3).

Som felleskostnader regnes bl.a.:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom,
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold felles tekniske installasjoner, drivhus, utemøbler og lekeapparater
e) renhold
f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar
g) grøntarealer
h) snørydding

(2) Andelseiere i hus 1-7 som har bruksrett til parkeringsplass, skal betale et fast månedlig beløp pr parkeringsplass. Beløpet kan kreves inn direkte til andelseier som har bruksrett eller via borettslaget/eierseksjonssameiet som sameier i Peter Møllers vei 14 garasjesameie. Beløpet er ment å dekke både løpende kostnader knyttet til bruk av garasjeanlegget og fremtidige kostnader som i all hovedsak er knyttet til bruk av p-plassene, som f.eks. større vedlikehold av garasjegulvet. Beløpet som innkreves vil dermed være høyere enn de årlige kostnadene knyttet til bruk av garasjeanlegget i et ordinært driftsår. Beløpet bør reguleres årlig for å hensynta generell prisendring.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte sameier eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk:
Dersom Sameiet er fakturadressat for kostnader til oppvarming og oppvarming av varmt tappevann til sameierne, skal Sameiet sørge for at fakturaene blir betalt. Det er installert individuell måling. Kostnaden fordeles på sameierne iht. målt forbruk. Sameiet innkrever et månedlig akontobeløp fra sameierne som avregnes iht. avtalt periode. Umålt forbruk/varmetap fordeles på sameierne etter sameierbrøk.

De som disponerer elbil/ladbar hybridbil-plass faktureres særskilt for strømforbruket knyttet til lading.

8. Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte sameier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på sameiermøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt en slik avsetning.

BESKYTTET

Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameierbrøk.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to til fire styremedlemmer med eventuelle varamedlemmer. Det er hensiktsmessig at styremedlemmene også er styremedlemmer i de respektive borettslagene eller eierseksjonssameiene på Løren botaniske. Det bør etterstrebes at samtlige boligselskap skal være representert i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke sameiermøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Sameiermøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Sameiermøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av sameiermøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Sameiermøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

BESKYTTET

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår eiendommene.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav sameierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved eiendommene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Sameierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

10. Sameiermøte

10-1 Sameiermøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Sameiermøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

(2) Et flertall på sameiermøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker den ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte.

10-3 Innkalling til sameiermøte
(1) Styret innkaller til sameiermøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene sameiermøte skal behandle. Skal sameiermøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2 (1).

BESKYTTET

10-4 Saker sameiermøtet skal behandle
(1) Sameiermøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøte:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært sameiermøte, kan sameiermøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle sameiere er til stede på sameiermøtet og stemmer for det, kan sameiermøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt sameiermøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-5 Hvem kan delta på sameiermøtet
(1) Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på sameiermøtet tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være sameier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på sameiermøtet. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på sameiermøtet
(1) I sameiermøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) For en sameier med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på sameiermøtet
(1) Beslutninger på sameiermøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i lov eller vedtekter.

BESKYTTET

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiermøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning

c) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

d) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

e) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 7

f) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere sameiere krever i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10-9 Beslutninger som krever enighet fra alle sameiere
(1) Alle sameiere må, enten på sameiermøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte sameiere.

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører.

11-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

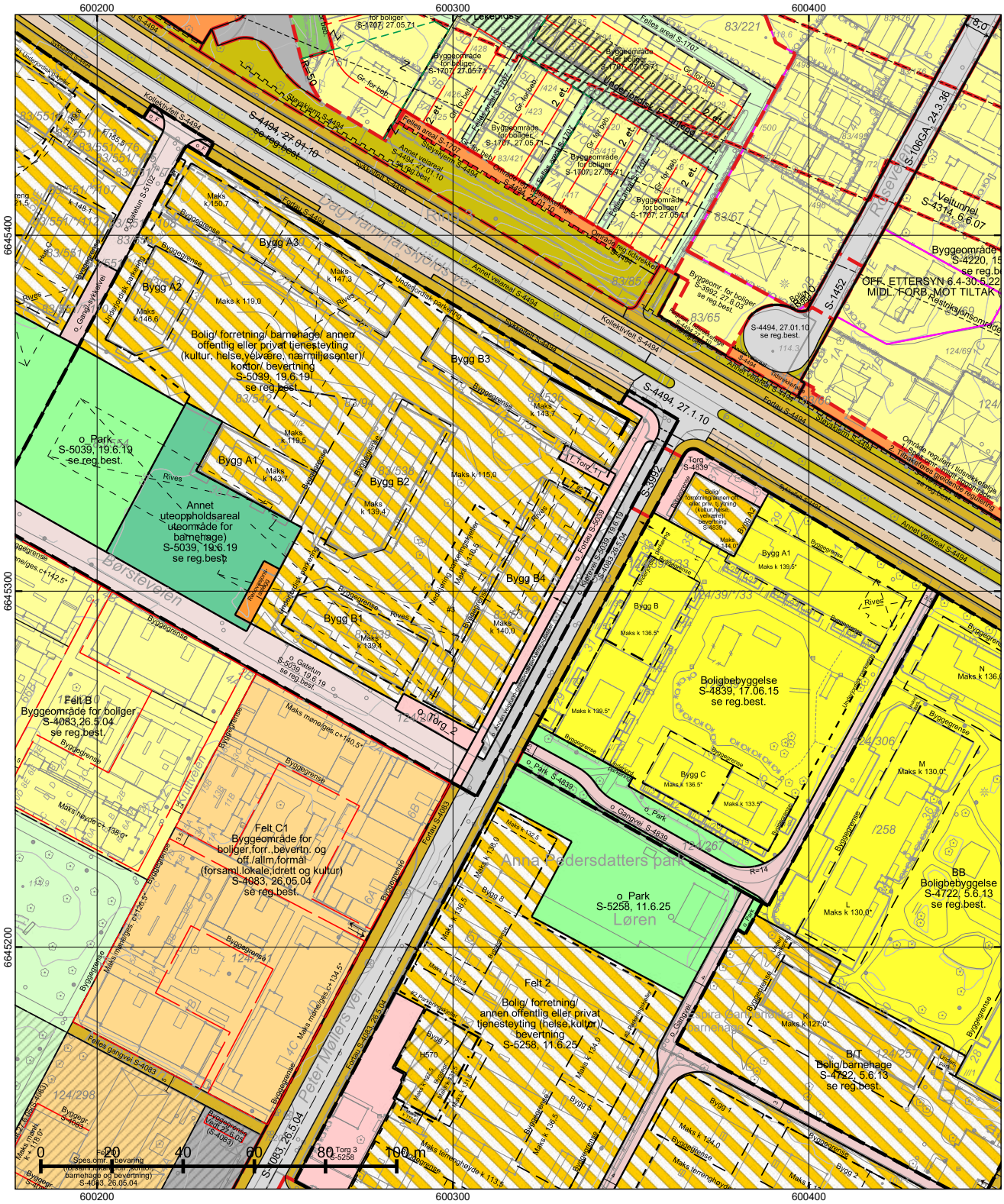
11-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommene til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

BESKYTTET

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge sameier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor sameiers ansvar.

12. Sameieloven
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

BESKYTTET



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

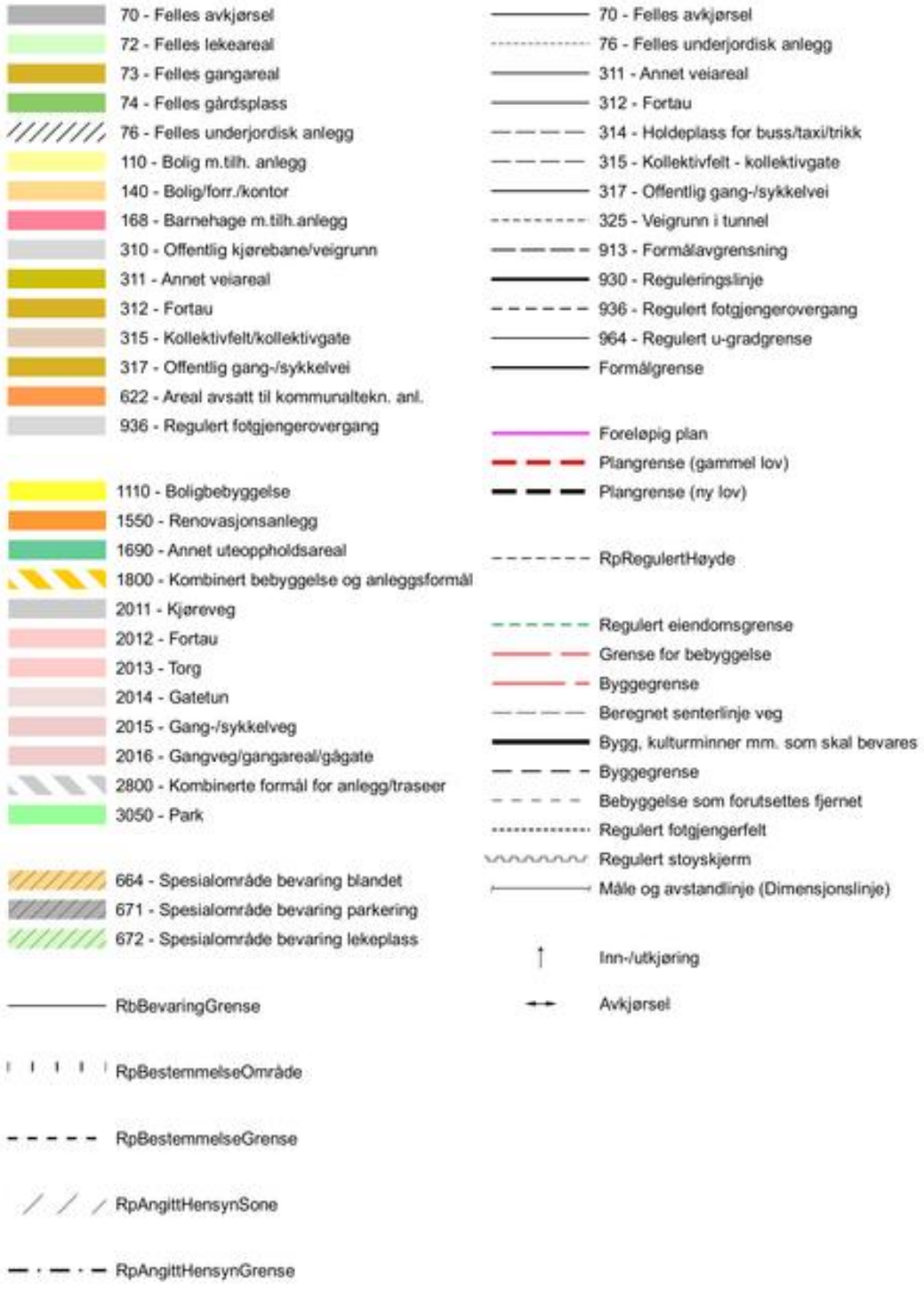
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

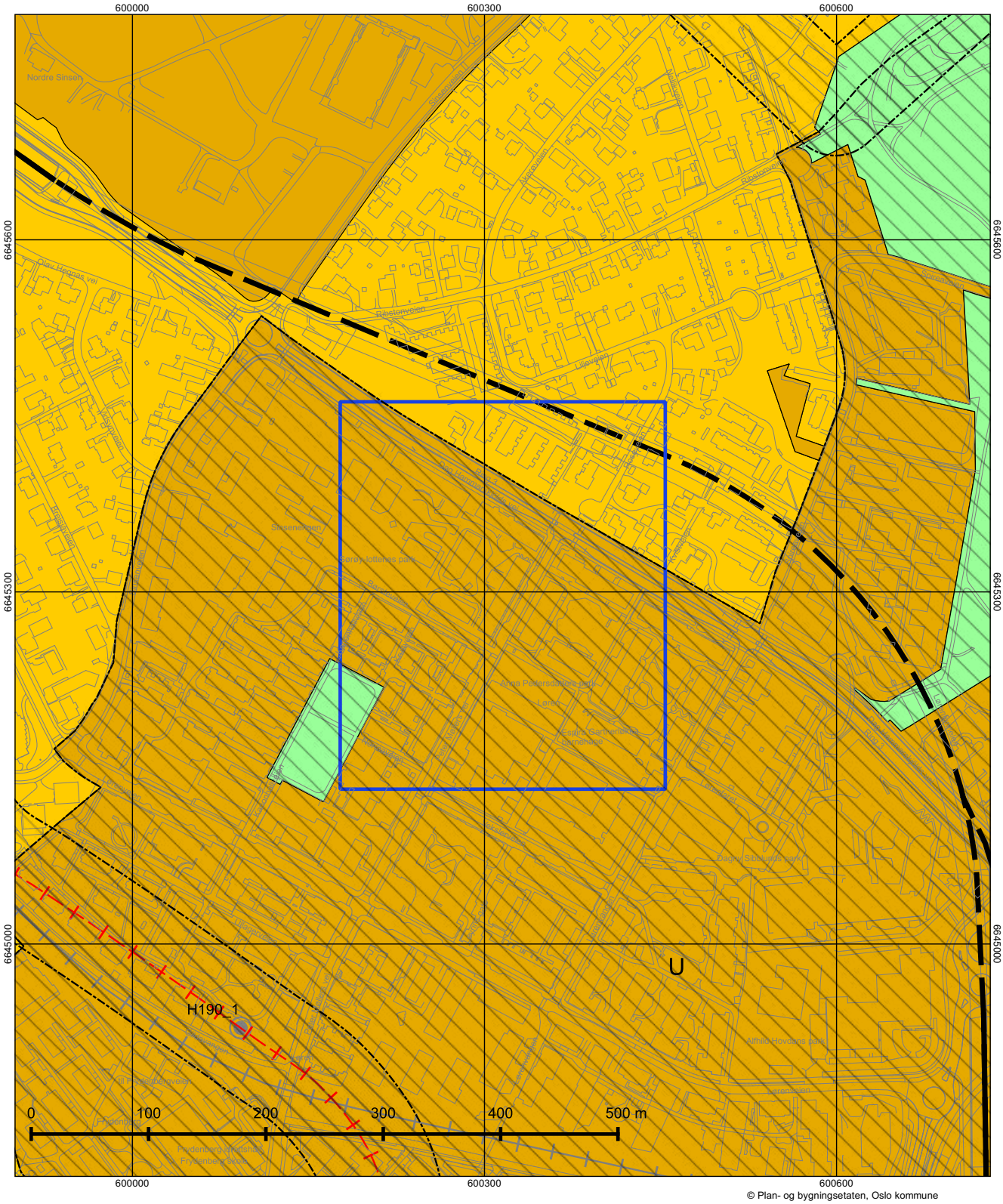
PlottID/Best.nr: 151322/ 86524510
Deres ref.:
Adresse: Børsteveien 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/537

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151322/86524510
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Oslo

TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.09.2025
Anne Halvorsen	201911414 - 162 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	BØRSTEVEIEN 1,7-19, PETER MØLLERS VEI 14	Eiendom:	83/94/0/0
Tiltakshaver:	PETER MØLLERS VEI 8-14 AS	Søker:	TAG ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Børsteveien 1,7-19, Peter Møllers vei 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker – Hus B3 og B4 og parkeringskjeller – Felt B, mottatt 19.05.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201911414			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kjeller U00	A-20-00-2U00	19.06.2019	25/14
Kjeller U01	A-20-00-2U01	31.10.2019	25/15
B3 plan 3 og 4	A-20-B3-202	31.10.2019	25/17
B3 plan 5 og 6	A-20-B3-203	25.10.2019	25/18
B3 plan 7 og 8	A-20-B3-204	31.10.2019	25/19
B3 plan 9 tak	A-20-B3-205	31.10.2019	25/20
Takplan	LA - 10-00-203	05.07.2019	25/25
Snitt	A-30-00-201	25.10.2019	25/27
Snitt B4	A-30-00-203	31.10.2019	25/30
Situasjonsplan		23.01.2020	42/6

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Teknisk plan	LA-10-00-202	24.01.2020	42/8
Plan 1 og 2 etasje - Hus B3	A-20-B3-201	24.01.2020	42/9
Snitt - Hus B3	A-30-00-202	24.01.2020	42/10
Fasader - Hus B3	A-40-00-203		42/11
B4 Plan 1 og 2	A-20-B4-201	15.11.2021	81/8
B4 Plan 3 og 4	A-20-B4-202	15.11.2021	81/9
B4 Plan 5 og 6	A-20-B4-203	15.11.2021	81/10
B4 Plan 7 og 8	A-20-B4-204	03.01.2022	87/3
Fasader B4	A-40-00-204	03.01.2022	87/4
Oversiktsplan	A-20-B4-201	15.11.2021	157/13
Plan	E01	05.06.2023	160/8

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.05.2025.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 19.05.2025.

Klagefristen er tre uker

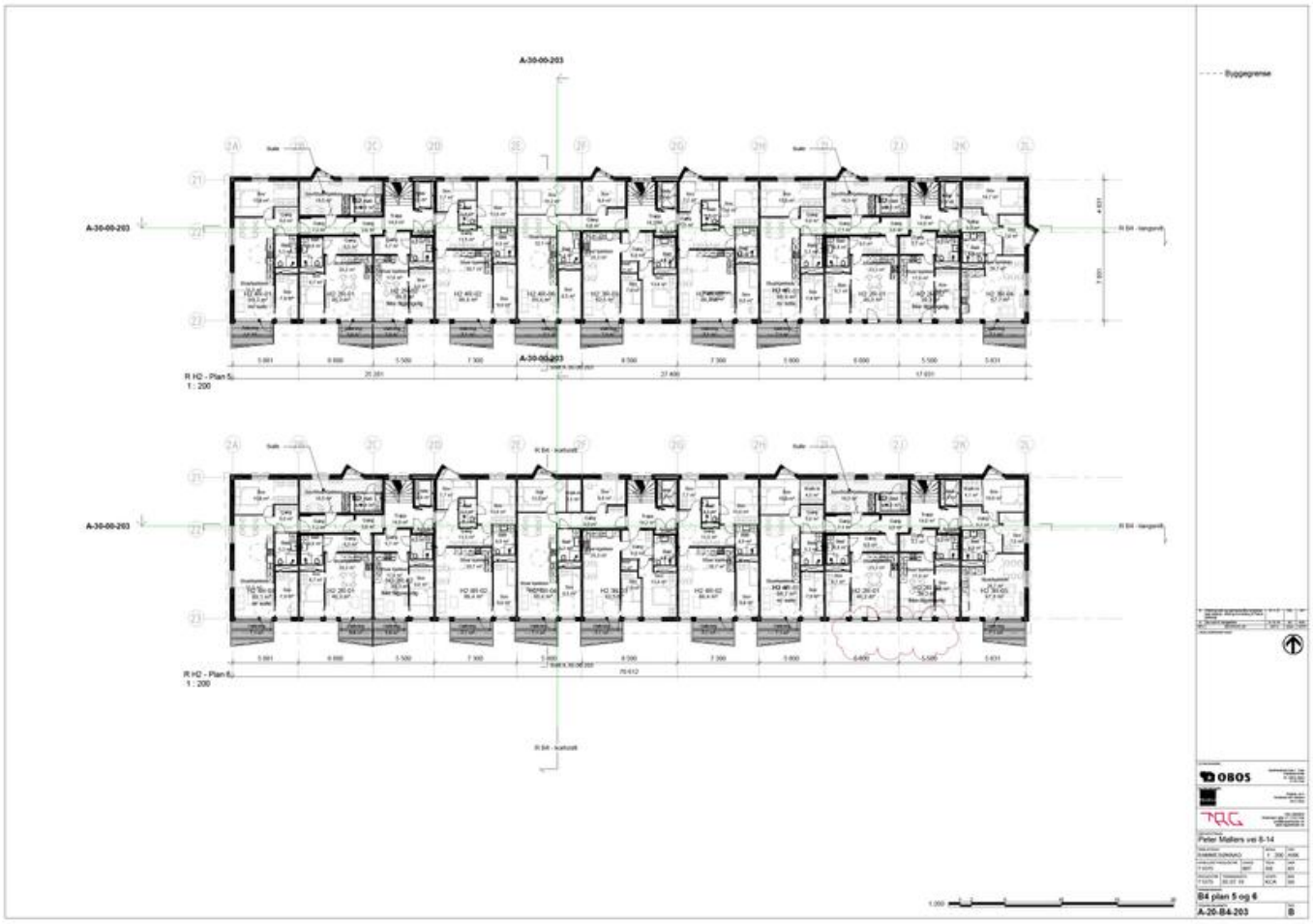
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende seksjonsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
PETER MØLLERS VEI 8-14 AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO


A-30-00-203
A-30-00-203
A-30-00-203
R H2 - Plan 5
1 : 200
R H2 - Plan 6
1 : 200
R B4 - hangarvik
R B4 - kortvisk
R B4 - kortvisk
Byggegrense
ØBOS
Peter Møllers vei 8-14
B4 plan 5 og 6
A-20-B4-203
B

Rekvirent ikke oppgitt
940531721
org.nr /fødselsnr

Dok.nr: 1303827 Tinglyst: 21.09.2018
STATENS KARTVERK

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR 83 / BNR 94

ALLMENNHETENS FERDSEL

Allmennheten skal ha rett til ferdsel på gnr 83 / bnr 94 i Oslo Kommune, innenfor opparbeidede gangareal («Intern Infrastruktur») i forlengelse av Kruttveien opp til Dag Hammarskjölds vei, som vist med rødt på kartskissen vedlagt som bilag 1.
Allmennhetens rett til ferdsel gjelder fra det tidspunkt Intern Infrastruktur er etablert, og brukstillatelse er gitt.

Allmennheten skal ha rett til ferdsel på gnr 83 / bnr 94 i Oslo Kommune, innenfor felles torg («Torget») som vist med gult på kartskissen vedlagt som bilag 1.
Allmennhetens rett til ferdsel gjelder fra det tidspunktet Torget er etablert, og brukstillatelse er gitt.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne som heftelse på gnr 83 / bnr 94 i Oslo Kommune, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo Kommune, org.no. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 11.09.18

For gnr. 83 / bnr 94

Erik Danielsen
Hjemmelshaver v/ Lørenvangen Utvikling AS
Org. nr. 940 531 721

Knut Ørn Collett
Hjemmelshaver v/ Lørenvangen Utvikling AS
Org. nr. 940 531 721

Rett kopi bekreftes:
Anna M. H. Møkkelgjerd
advokat
MNA



Rett kopi bekreftes:

Anna M. H. Møkkelgjerd

Anna M. H. Møkkelgjerd
advokat
MNA

Org.nr. 940 531 721

Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Saksnr. 202204194

Rettighetserklæring

Doknr: 1209453 Tinglyst: 26.10.2022
STATENS KARTVERK

1 Vedrørende følgende gnr./bnr.: 83/94, 535, 536, 537, 538 og 539

1. Allmennhetens rett til gangatkomst

Allmennheten skal ha rett til å benytte gangforbindelse over gnr. 83 bnr. 94 i forlengelsen av Kruttveien opp til Dag Hammarskjølds vei som vist med rosa farge på kartet.



Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign. Yvonne Olsen
21/10-2022

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 48 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

2. Felleseiendom (parkeringskjeller)

Gnr. 83 bnr. 535 skal være til felles bruk for gnr. 83 bnr. 94, 536, 537, 538 og 539.

3. Biloppstillingsplass/Garasjeplass

Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 23 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535

Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 23 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535

Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 16 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535

Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 14 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535

Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 51 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535

4. Sykkeloppstillingsplass

Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 158 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94

Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 161 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94

Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 112 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 10 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94

Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 97 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 8 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94

Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 348 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535

5. Boder

Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 48 boder i gnr./bnr. 83/535.

Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 70 boder i gnr./bnr. 83/535

Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 49 boder i gnr./bnr. 83/535

Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 42 boder i gnr./bnr. 83/535.

Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 117 boder i gnr./bnr. 83/535

6. Utkragende balkonger

Gnr. 83 bnr. 536 skal ha rett til å ha liggende balkonger over eiendomsgrensen til gnr. 83 bnr. 94.

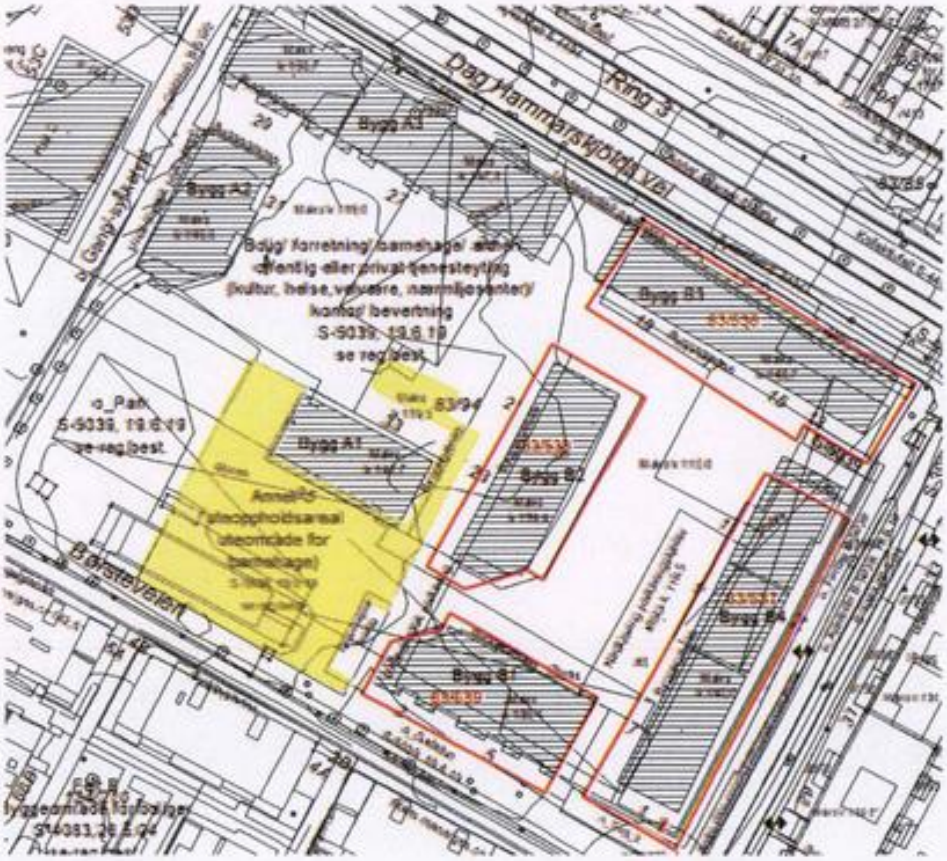
Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Vida Olsen
20.10.2022

Org.nr. 940 531 721
Saksnr: 202204194

10. Uteoppholdsareal (barnehage)

Beboerne på gnr. 83 bnr. 94, 536, 537, 538 og 539 skal ha tilgang til areal avsatt til utearealer for barnehage på gnr. 83 bnr. 94 etter barnehagens åpningstid som vist med gul farge på kart.



Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Vidar Olsen
20.10.2022

7. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr. 83 bnr. 94 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 83 bnr. 535 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 94, 536, 537, 538 og 539 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 83 bnr. 536 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 83 bnr. 537 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 83 bnr. 538 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 83 bnr. 539 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

8. Uteoppholdsareal

Gnr. 83 bnr. 536, 537, 538 og 539 skal ha rett til bruk av uteoppholdsareal på gnr. 83 bnr. 94.

9. Bruksrett til takhage

Gnr. 83 bnr. 539 skal ha rett til bruk av takhage på gnr. 83 bnr. 538, samt bruk av heis/ trapperom for tilgang til takhagen.

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekrefte...
Y. de Olsen
20.10.2022

Org.nr. 940 531 721
Saksnr: 202204194

Side 5 av 5

11. Vann og avløpsanlegg: Stikkledninger

Gnr. 83 bnr. 94, 535, 536, 537, 538 og 539 (ledningseiere) har rett til å ha liggende/legge stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Peter møllers vei og etter følgende trasé: over eiendom 83/94 langs grensen mot 83/537 frem til felleseiendom 83/535 og videre frem til de enkelte eiendommene.

Gnr. 83 bnr. 94, 535, 536, 537, 538 og 539 (ledningseiere) har rett til å ha liggende/legge stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Børsteveien og etter følgende trasé: over eiendom 83/94 langs grensen mot 83/539, deretter innover på eiendommen frem til felleseiendom 83/535 og videre frem til de enkelte eiendommene.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av felles ledninger.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
83	94, 535, 536, 537, 538 og 539

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For gnr./bnr. 83/94, 535, 536, 537, 538 og 539:

Sted	Dato	Navn med blokkbokstaver	Signatur	Org.nr. 9 siffer
OSLO	23/8-22	KAROLINE F. KROGSTAD **Hjemmelshaver:** *Lørenvangen Utvikling AS*		940 531 721
Sted	Dato	Navn med blokkbokstaver	Signatur	Org.nr. 9 siffer
		Hjemmelshaver: *Lørenvangen Utvikling AS*		940 531 721

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign. Vidar Olsen
20.10.2022

Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971040823

Oslo

Doknr: 328414 Tinglyst: 28.03.2023
STATENS KARTVERK

Side 1 av 4

Saksnr. 202211869-11

Rettighetserklæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 83/94, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542

1. Felleseiendom (parkeringskjeller)

Gnr./bnr. 83/535 skal være til felles bruk for gnr./bnr. 83/536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542.

2. Felleseiendom (uteoppholdsareal)

Gnr./bnr. 83/94 skal være til felles bruk for gnr./bnr. 83/536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542.

3. Biloppstillingsplass/Garasjeplass

Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 24 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

Gnr./bnr. 83/540 skal ha bruksrett til 28 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

Gnr./bnr. 83/541 skal ha bruksrett til 12 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

Gnr./bnr. 83/542 skal ha bruksrett til 11 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

4. Sykkeloppstillingsplass

Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 156 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 17 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 159 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 18 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 110 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 12 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 95 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 10 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Gnr./bnr. 83/540 skal ha bruksrett til 187 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 21 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

Gnr./bnr. 83/541 skal ha bruksrett til 82 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 9 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

Gnr./bnr. 83/542 skal ha bruksrett til 75 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 8 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

5. Boder

Gnr/bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 67 boder i gnr./bnr. 83/535.

Gnr/bnr. 83/540 skal ha bruksrett til 82 boder i gnr./bnr. 83/535.

Gnr/bnr. 83/542 skal ha bruksrett til 35 boder i gnr./bnr. 83/535.

6. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr./bnr. 83/535 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr/bnr. 540 og 542 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr./bnr. 83/540 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr./bnr. 83/94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr./bnr. 83/541 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr./bnr. 83/94 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr./bnr. 83/542 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr./bnr. 83/94 og 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

7. Vann- og avløpsanlegg: Stikkledninger

Gnr./bnr. 83/535, 536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542 (ledningseiere) har rett til å ha liggende/legge stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Peter Møllers vei og etter følgende trasé: over eiendom 83/94 langs grensen mot 83/537 frem til felleseiendom 83/535 og videre frem til de enkelte eiendommene.

Gnr./bnr. 83/535, 536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542 (ledningseiere) har rett til å ha liggende/ legge stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Børsteveien og etter følgende trasé: over eiendom 83/94 langs og rundt grensen mot 83/539 frem til felleseiendom 83/535 og videre frem til de enkelte eiendommene.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.



8. Uteoppholdsareal (barnehage)

Beboerne på gnr./bnr. 83/536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542 skal ha tilgang til areal avsatt til utearealer for barnehage på gnr./bnr. 83/542 etter barnehagens åpningstid.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
83	94, 535, 542

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Slettingsbegjæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 83/94, 535

Deler av erklæring tinglyst 26.10.2022 med dagboknr. 1209453 kan slettes når ny erklæring er tinglyst. Heftelser med følgende dagboknumre kan slettes:

2022/1209453-2/200 - Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 23 bil parkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-5/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 51 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-6/200 og **2022/1209453-7/200** - Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 158 sykkel parkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-8/200 og **2022/1209453-9/200** - Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 161 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-10/200 og **2022/1209453-11/200** - Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 112 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 10 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94

2022/1209453-12/200 og **2022/1209453-13/200** - Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 97 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 8 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-14/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 348 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-15/200 - Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 48 boder i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-19/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 117 boder i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-23/200 - Gnr. 83 bnr. 536, 537, 538 og 539 skal ha rett til bruk av uteoppholdsareal på gnr. 83 bnr. 94.

2022/1209453-25/200 - Beboerne på gnr. 83 bnr. 94, 536, 537, 538 og 539 skal ha tilgang til areal avsatt til utearealer for barnehage på gnr. 83 bnr. 94 etter barnehagens åpningstid som vist med gul farge på kart.

2022/1209453-26/200 – Bestemmelse om stikkledninger og vedlikehold av anlegg/ledninger for gnr/bnr. 83/535, 536, 537, 538 og 539 på 83/94.

2022/1209453-27/200 - Gnr. 83 bnr. 94 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi dok.
Signr. 23/3 - 23

Saksnr: 202211869-11 Side 4 av 4

Samtykke

Plan- og bygningsetaten samtykker i slettingen.

Oslo, den .....

Sofie Søiland

Enhetsleder

Underskrifter:

For eiend. 83/94, 535-542:

Oslo 14/3-23 Karoline F. Krogdahl KAROLINE FORSUES KROGSTAD

Sted	Dato	Lørenvangen Utvikling AS	940531721	Navn i blokkbokstaver
		Hjemmelshaver	Orgnr.	

For eiend. 83/536:

Sted	Dato	Kløverhumla Boretttslag	829835622	Navn i blokkbokstaver
		Hjemmelshaver	Orgnr.	

Karoline F. Krogdahl KAROLINE FORSUES KROGSTAD

For eiend. 83/537: Oslo 14/3-23 Anne Elisabeth Geitle ANNE ELISABETH GEITLE

Sted	Dato	Enghumla Borettslag	930476919	Navn i blokkbokstaver
		Hjemmelshaver	Orgnr.	

8. Uteoppholdsareal (barnehage)

Beboerne på gnr./bnr. 83/536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542 skal ha tilgang til areal avsatt til utearealer for barnehage på gnr./bnr. 83/542 etter barnehagens åpningstid.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
83	94, 535, 542

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Slettingsbegjæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 83/94, 535

Deler av erklæring tinglyst 26.10.2022 med dagboknr. 1209453 kan slettes når ny erklæring er tinglyst. Heftelser med følgende dagboknumre kan slettes:

2022/1209453-2/200 - Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 23 bil parkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-5/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 51 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-6/200 og **2022/1209453-7/200** - Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 158 sykkel parkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-8/200 og **2022/1209453-9/200** - Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 161 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-10/200 og **2022/1209453-11/200** - Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 112 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 10 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94

2022/1209453-12/200 og **2022/1209453-13/200** - Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 97 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 8 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-14/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 348 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-15/200 - Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 48 boder i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-19/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 117 boder i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-23/200 - Gnr. 83 bnr. 536, 537, 538 og 539 skal ha rett til bruk av uteoppholdsareal på gnr. 83 bnr. 94.

2022/1209453-25/200 - Beboerne på gnr. 83 bnr. 94, 536, 537, 538 og 539 skal ha tilgang til areal avsatt til utearealer for barnehage på gnr. 83 bnr. 94 etter barnehagens åpningstid som vist med gul farge på kart.

2022/1209453-26/200 – Bestemmelse om stikkledninger og vedlikehold av anlegg/ledninger for gnr/bnr. 83/535, 536, 537, 538 og 539 på 83/94.

2022/1209453-27/200 - Gnr. 83 bnr. 94 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign. 23/3-23

Saksnr: 202211869-11 Side 4 av 4

Samtykke

Plan- og bygningsetaten samtykker i slettingen.

Oslo, den .....

Sofie Søiland

Enhetsleder

Underskrifter:

For eiend. 83/94, 535-542:

Sted	Dato	**Lørenvangen Utvikling AS**	940531721	Navn i blokkbokstaver
		Hjemmelshaver	Orgnr.	

For eiend. 83/536: Oslo 19/3 Odd Lambertsen Tone Haugtvedt ODD LAMBERTSEN TONE HAUGTVEDT

Sted	Dato	**Kløverhumla Boretttslag**	829835622	Navn i blokkbokstaver
		Hjemmelshaver	Orgnr.	

For eiend. 83/537:

Sted	Dato	**Enghumla Borettslag**	930476919	Navn i blokkbokstaver
		Hjemmelshaver	Orgnr.	

8. Uteoppholdsareal (barnehage)

Beboerne på gnr./bnr. 83/536, 537, 538, 539, 540, 541 og 542 skal ha tilgang til areal avsatt til utearealer for barnehage på gnr./bnr. 83/542 etter barnehagens åpningstid.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
83	94, 535, 540, 542

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Slettingsbegjæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 83/94, 535

Deler av erklæring tinglyst 26.10.2022 med dagboknr. 1209453 kan slettes når ny erklæring er tinglyst. Heftelser med følgende dagboknumre kan slettes:

2022/1209453-2/200 - Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 23 bil parkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-5/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 51 bilparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-6/200 og **2022/1209453-7/200** - Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 158 sykkel parkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-8/200 og **2022/1209453-9/200** - Gnr./bnr. 83/537 skal ha bruksrett til 161 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 14 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-10/200 og **2022/1209453-11/200** - Gnr./bnr. 83/538 skal ha bruksrett til 112 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 10 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94

2022/1209453-12/200 og **2022/1209453-13/200** - Gnr./bnr. 83/539 skal ha bruksrett til 97 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535, og 8 sykkelparkeringsplasser på gnr./bnr. 83/94.

2022/1209453-14/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 348 sykkelparkeringsplasser i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-15/200 - Gnr./bnr. 83/536 skal ha bruksrett til 48 boder i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-19/200 - Gnr./bnr. 83/94 skal ha bruksrett til 117 boder i gnr./bnr. 83/535.

2022/1209453-23/200 - Gnr. 83 bnr. 536, 537, 538 og 539 skal ha rett til bruk av uteoppholdsareal på gnr. 83 bnr. 94.

2022/1209453-25/200 - Beboerne på gnr. 83 bnr. 94, 536, 537, 538 og 539 skal ha tilgang til areal avsatt til utearealer for barnehage på gnr. 83 bnr. 94 etter barnehagens åpningstid som vist med gul farge på kart.

2022/1209453-26/200 – Bestemmelse om stikkledninger og vedlikehold av anlegg/ledninger for gnr/bnr. 83/535, 536, 537, 538 og 539 på 83/94.

2022/1209453-27/200 - Gnr. 83 bnr. 94 skal ha rett til bruk av nødvendig areal på gnr. 83 bnr. 535 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi dokr...
Sign: 23/3-23

Saksnr: 202211869-11

Samtykke

Plan- og bygningsetaten samtykker i slettingen.

Oslo, den 2.2.2023

Sofie Søiland
Enhetsleder

Anne Torill Halse
Avdelingsdirektør

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Underskrifter:

For eiend. 83/94, 535, 540, 542:

OSLO 24/1-23 — ARVID-ANDRÉ ROSVOLD

Sted | Dato | Lørenvangen Utvikling AS (Hjemmelshaver) | 940531721 (Orgnr.) | Navn i blokkbokstaver

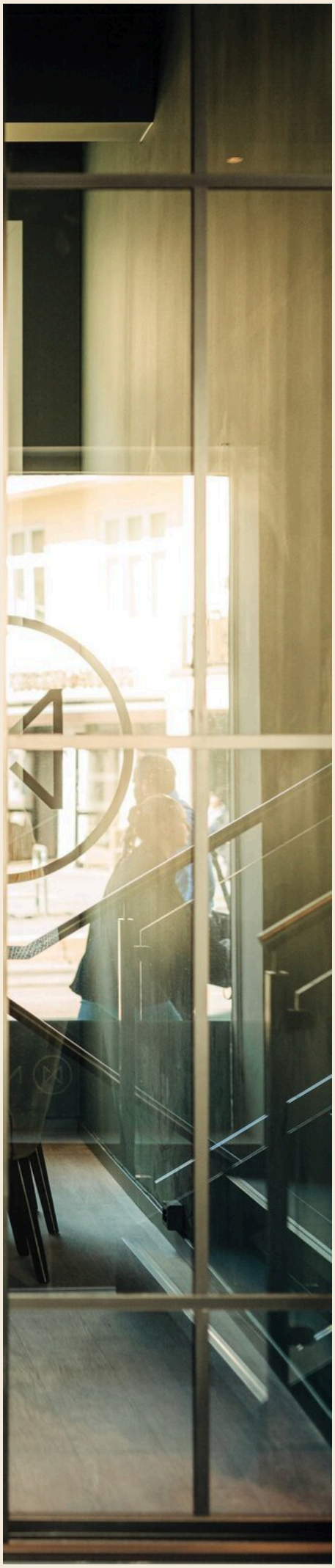


Velkommen til

Nordvik Lørenskog

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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

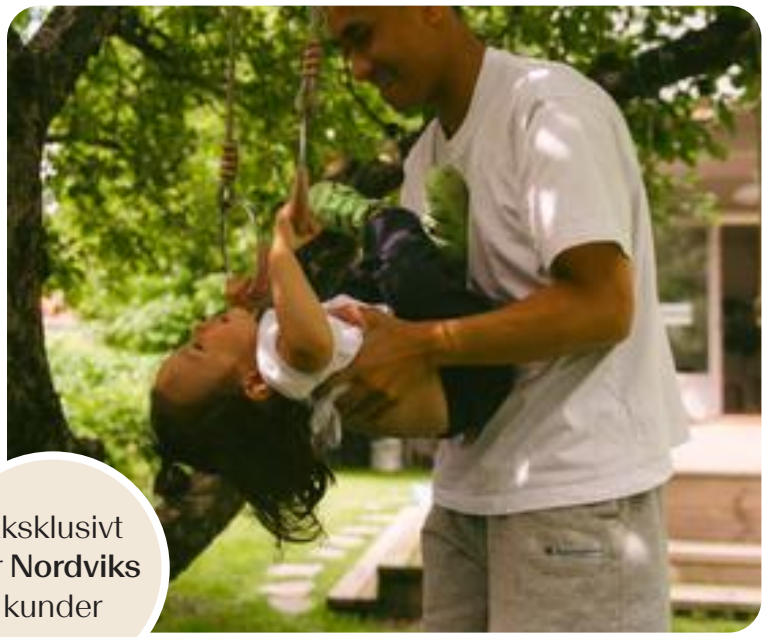


Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 65-0026/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Børsteveien 11 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 537, snr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 83, bnr 94 (ideell andel 1/1) / Gnr 83, bnr 535 (ideell andel 1/1) i Oslo kommun

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:

Silje Hanevik Eia

Eiendomsmegler / Partner
BG30 Eiendomsmegling AS
silje@nordvikbolig.no
918 60 848