NORDVIK

Avstikkeren 11

1 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Avstikkeren 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
46	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
96	Vedlegg
151	Nabolagsprofil
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og lys 2-roms leilighet med solrik, sydvestvendt balkong på 11 m² | Varmtvann, tv og internett inkl.| Garasjeplass

Prisantydning	**4 240 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 497 627,-**
Fellesgjeld	**248 131,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 966,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

VELKOMMEN HJEM TIL AVSTIKKEREN 11 - Presentert av Camilla Pitz Jacobsen v/Nordvik Nordstrand

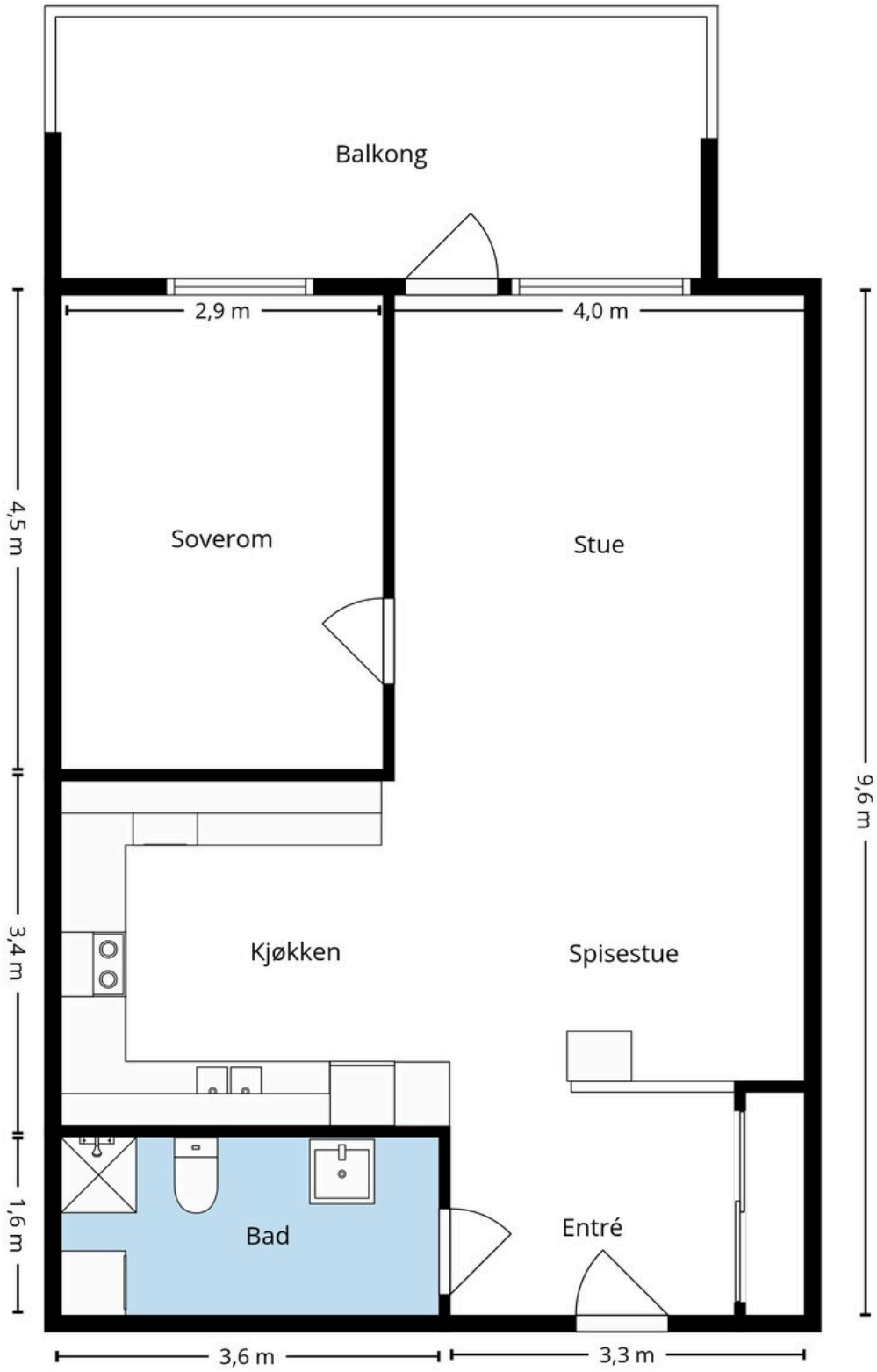
Dette er leiligheten for deg/dere som ønsker å bo i et rolig, grønt boligområde, men sentralt med nærhet til off.transport og dagligvare. Leiligheten har en lys og innbydende atmosfære med stilrene farge- og interiørvalg. Her kan man flytte rett inn!

HIGHLIGHTS

- Romslig 2-roms med god planløsning
- Stor Sydvestvendt balkong på ca. 11 m²
- Egen garasjeplass medfølger
- To boder: en på balkong og en i oppgangen
- Kort vei til t-bane/buss
- Gangavstand til dagligvare
- Flotte turområder i nærområdet
- Nærhet til Lambertseter senter
- Lave felleskostnader inkl. varmtvann, tv/internett
- Mulig m/innflytning før jul
- Meget veldrevet borettslag

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 72 kvm



Bildet Er Kun Ment Som Illustrasjon, Avvik På +/- 10 Cm Kan Forekomme





Stuen har en god og gjennomtenkt romfordeling, med store vindusflater som slipper inn naturlig lys og skaper en lys og luftig atmosfære.



Leiligheten har vinduer og balkongdør i 2-lags pressglass, prod. 2011.

På vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, med god plass til utemøbler, grønne planter og gass- eller elektrisk grill.

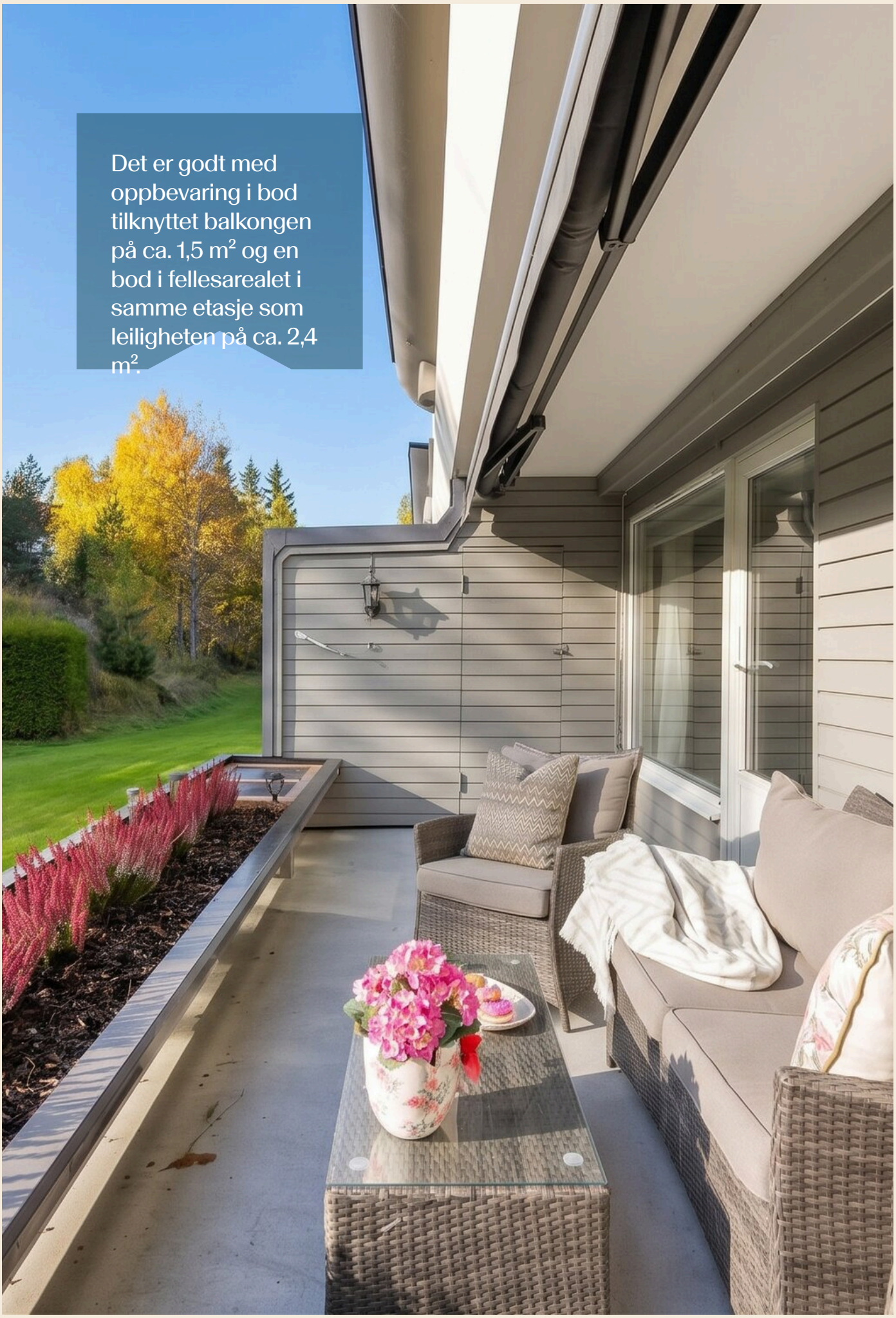




Dette er en flott uteplass for rolige morgenstunder, avslappende ettermiddager og lange, hyggelige sommerkvelder i godt selskap.

Avstikkeren Borettslag er et meget veldrevet borettslag som består av 120 andelsleiligheter. De har nylig inngått serviceavtale med Firesafe for nylig installerte brannluker.




Det er godt med oppbevaring i bod tilknyttet balkongen på ca. 1,5 m² og en bod i fellesarealet i samme etasje som leiligheten på ca. 2,4 m².



Stuen har laminat gulv og vegger/tak i malt betong/plater. Takhøyden er 2,41m.

Fra stuen er det direkte utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 11 m², hvor solforholdene midt på sommeren er gode, noe som gjør balkongen til et flott sted å nyte sommerkvelder.





Boligen varmes opp av elektrisk varme, og selger har hatt et årlig forbruk på ca. 6044 kWh. Norgespris-avtale er inngått. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Borettslaget har inngått kollektiv avtale med Telia om bredbånd over fiber samt en TV-pakke inkludert, dekket via felleskostnadene. Produktet heter "Telia Bredbånd Flex Max".



Fra stuen er det adkomst til leilighetens romslige soverom.





Her er det god plass til en stor dobbeltseng (180x200) samt nattbord. Det er også varmefolie i gulvet.

Videre medfølger det et stort skyvedørsgarderobeskap som har godt med oppbevaringsplass.





Leiligheten har en naturlig soneinndeling, og har god plass til større møblement og praktisk plassering av spisegruppe ved kjøkkenet som ligger delvis åpent mot stuen.



Her er det godt med plass til å invitere venner/familie til hyggelige sammenkomster, og føler man behov for å sette vekk bake-jobben så er det verdt å vite at populære Edens Kaker befinner seg også i Avstikkeren 11.





Her får du et innbydende og funksjonelt kjøkken som passer perfekt for deg som liker å tilbringe tid med matlaging, samle familie og venner rundt gode måltider og nyte hyggelige stunder i hjemmet.

Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap. Det er avtrekk over kokeplassen.



Kjøkkeninnredning har glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask og blandebatteri med sensorstyrt vannavtapning.





24300924973442

Det er mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken.





Fra entréen er det adkomst til baderommet som er av god størrelse.



Badet er innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med glassfelt og forheng.

Stort og funksjonelt flislagt baderom med elektrisk gulvvarme.





Opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.



Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i den romslige skyvedørsgarderoben.





Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter, og det er smartlås på egen inngangsdør. Videocalling.

Det medfølger parkeringsplass i underliggende garasjeanlegg merket nr. 1011. En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil.



Dette er en bolig hvor lys, ro, natur og nærhet til service møtes – en flott mulighet for deg som ønsker en god hverdag i trivelige omgivelser.





Nabolaget er rolig og lite preget av støy, samtidig som naboene oppleves som hyggelige og lette å komme i kontakt med i følge selger.

Omgivelsene byr opp til sosiale treff og glade barn som leker i nærområdet.



Det er godt med dagligvare i nærområdet, som bla denne KIWI butikken.





Lambertseter løpebane ligger i gangavstand fra boligen.

Bergkrystallen T-bane ligger ca. 8 minutter unna leiligheten. Foto: Diana Sedysheva



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0101/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Avstikkeren 11, 1156 OSLO
Gnr 159, bnr 301 i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Avstikkeren Borettslag, org.nr. 950944196

Selger
Martin Vinje

Kjøpesum og omkostninger
4 240 000,- (Prisantydning)
248 131,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 488 131,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 497 627,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 507 127,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue
BRA-e: 4 kvm. Bod på terrassen, bod i felles oppgang
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Velkommen til en lys og innbydende 2-roms leilighet på Lambertseter!
Denne lyse og romslige leiligheten byr på en gjennomgående god standard, i et nabolag selger har satt stor pris på. Store vindusflater slipper inn naturlig lys og skaper en luftig atmosfære i hele boligen, med en planløsning som gir rom for å sette ditt eget personlige preg.

Fra stuen er det direkte utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 11 m², hvor solforholdene midt på sommeren er gode, noe som gjør balkongen til et flott sted å nyte sommerkvelder.

Nabolaget er rolig og lite preget av støy, samtidig som naboene oppleves som hyggelige og lette å komme i kontakt med i følge selger. Omgivelsene byr på vakker skog med lysløype rett utenfor døren, og det er kun 20 minutters gange til Østmarka. Lambertseter senter ligger bare 10 minutter unna, og løpebane, basketballbane og treningssenter finnes i umiddelbar nærhet. Området oppleves som mer åpent og luftig enn sentrum, men likevel med kort vei til det meste av service og aktivitetstilbud.

Som en ekstra detalj har selger oppgradert flere av lampene i leiligheten til Philips Hue smartbelysning, en moderne løsning som følger med til ny eier.

Dette er en bolig hvor lys, ro, natur og nærhet til service møtes – en flott mulighet for deg som ønsker en god hverdag i trivelige omgivelser.

ENTRÉ:
Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i den romslige skyvedørsgarderoben. Interiøret i hele leiligheten preges av lyse, moderne flater. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape sitt personlig preg. Videre holder leiligheten en gjennomgående god standard - her kan du flytte rett inn! Byggemeldte plantegninger viser at det opprinnelig var et kott i entréen. Kottet er i dag revet, og arealet er innlemmet i entréen. Bruksendring fra kott til entré er søknadspliktig, men ikke omsøkt kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen har en god og gjennomtenkt romfordeling, med store vindusflater som slipper inn naturlig lys og skaper en lys og luftig atmosfære. Den romslige planløsningen gir gode møbleringsmuligheter, med plass til både en komfortabel sofagruppe, TV-løsning og spisebord med tilhørende stoler. Her ligger alt til rette for hyggelige stunder og sosialt samvær med familie og venner. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,41 m av takstmann.

Fra stuen er det direkte utgang til en herlig, sydvestvendt balkong på ca. 11 m². Her kan du nyte gode solforhold og et hyggelig utsyn. På vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, med god plass til utemøbler, grønne planter og gass- eller elektrisk grill. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Dette er en flott uteplass for rolige morgenstunder, avslappende ettermiddager og lange, hyggelige sommerkvelder i godt selskap.

KJØKKEN:
Stort og delikat kjøkken med svært god skap- og benkeplass. Her får du et innbydende og funksjonelt kjøkken som passer perfekt for deg som liker å tilbringe tid med matlaging, samle familie og venner rundt gode måltider og nyte hyggelige stunder i hjemmet. Den gode arbeidsplassen og de praktiske oppbevaringsløsningene gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt i boligen.

Kjøkkeninnredning har glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask og blandebatteri med sensorstyrt vannavtapning. Videre er det integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap. Det er avtrekk over kokeplassen.

SOVEROM:
Romslig og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Her ligger alt til rette for en behagelig og avslappende atmosfære. Soverommet har også god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap, som gir praktisk oppbevaring av klær og personlige eiendeler.

BADEROM:
Stort og funksjonelt flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med glassfelt og forheng. Opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

ØVRIG INFORMASJON
Oppbevaring: En bod tilknyttet balkongen på ca. 1,5 m² og en bod i fellesarealet i samme etasje som leiligheten på ca. 2,4 m².
Vinduer: 2-lags pressglass, prod. 2011.
Gulv: Laminat
Vegger: malte plater og malt betong
Himling: malt betong
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert
Balkongdør: 2-lags pressglass, prod. 2011.
Innvendige dører: Malte fyllingsdører
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken
Elektrisk anlegg: Sikringskap plassert i fellesoppgang. Skru og- automatsikringer.

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

Parkering
Det medfølger parkeringsplass i underliggende garasjeanlegg merket nr. 1011. De som disponerer garasjeplass må sørge for at plassen er fri for avfall, og at utgangsdører til enhver tid er låst. Garasjeplass kan bare leies ut til beboere i borettslaget.

Utdrag fra vedtektene:
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Modernisering og påkostninger
Byttet en del lamper rundt om så alt er Philips Hue smartlys.

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

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2011.

Ytterdører: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2011.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: En sydvestvendt balkong av betonkonstruksjoner på ca. 11 m^2. Rekkverk av blomsterkasser av betong. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,49 m.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere av betong.

TG2
Overflater
Det er lagt laminat på gulvet. Det er observert enkelte gulvskjøter som har svellet, noe som indikerer at laminatet har tatt opp fuktighet og utvidet seg.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut laminatgulvet der det er observert svelling i skjøtene, for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på gulvet.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stuen.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

1. etasje - bad - Overflater, vegger og himling
Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

1. etasje - bad - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

1. etasje - bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt på vegg. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt. Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet. Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk.

Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

1. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. etasje - bad - Ventilasjon
Det mangler ventilhette på ventilasjonsrøret på badet over dusjhjørnet. Dette kan medføre redusert funksjon på ventilasjonen og økt risiko for fuktskader i området.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres ventilhette på ventilasjonsrøret over dusjhjørnet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader i området. Manglende ventilhette kan føre til dårligere luftutskifting og økt fare for fuktproblemer.

1. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Det registreres svelling i tre skapfronter samt i skjøten på undersiden av benkeplaten.

Det er også registrert riss i vasken av keramikk, og blandebatteriet sitter litt løst.
Konsekvens/tiltak: Skapfronter og benkeplate bør utbedres eller byttes for å hindre videre svelling og skadeutvikling, da fukt kan føre til redusert levetid og funksjon.

Riss i vasken bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå lekkasje og ytterligere skade.

Blandebatteriet bør festes for å sikre stabilitet og forhindre lekkasje eller skade på tilkoblinger.

Innvendige vannledninger
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.
Konsekvens/tiltak: Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Innvendige avløpsrør
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Konsekvens/tiltak: Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Ventilasjon
Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre ventilasjonsløsning i boligen for å sikre tilstrekkelig luftutveksling i oppholdsrom og soverom.
Begrenset ventilasjon kan føre til dårligere inneklima, økt risiko for fukt, mugg og helsemessige plager.

TGIU
1. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Helse, miljø og sikkerhet
Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m". Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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
Energimerking på boligen er D
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.
Selger opplyser at det også er varme folie i gulv på kjøkken, spisestue, stue og soverommet. Bryterne man kan stille varmen med er ved siden av baderomsbryteren, og inne på soverommet.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 6044 kWh | Strømkostnad forrige år: 4000 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 10.01.2026

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 966,- pr. mnd.
Inkluderer: Strøm motorvarmer kr. 5,-
Trappevask kr. 196,84,-
Øvrige felleskostnader kr. 4 763,53,- (Inkl. Grunnpakke tv/internett, varmtvann, vaktmester, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring m.m.)

Andre utgifter
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. Innmeldingen koster kr. 500,- per d.d.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 347 556,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 390 223,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd (fiber) + TV-pakke i kollektiv avtale. Ca. 350kr/mnd. pr. boenhet.

Borettslaget inngår kollektiv avtale med Telia om bredbånd over fiber samt en TV-pakke inkludert, dekket via felleskostnadene. Produktet heter "Telia Bredbånd Flex Max" og bygger på prinsippene vi har i dag med Telia, der man kan flekse mellom maks bredbånd og ingen TV (1000Mbit/s og 0 TV-poeng), hybrid med noe TV og redusert bredbånd (100Mbit/s og 15 TV-poeng), eller maks TV og lite bredbånd (30Mbit/s og 60 TV-poeng) uten ekstra kostnad. I tillegg så kan man selv utvide innholdet mot individuell tillegg i kost.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.

Avstikkeren Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950944196, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Egen ansatt vaktmester, Dag Jahren:

vaktmester@avstikkeren.no

Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Styrets arbeid i regnskapsåret 2025 i korte trekk:
- Helse, miljø og sikkerhet viktig fokus
- Brannteknisk vurdering av bygningsmassen utført 2024 som la utgangspunkt for styrets videre planer om vedlikehold
- Utført oppgradering av brannlukene i blokkene som har vært defekt
- Jobber med nye løsninger for mer stabil ladning og infrastruktur for ladere i garasjen
- Forhandle ny avtale om TV/Internett-leverandør
- Jobber med å oppgradere til fiber nett
- Jobbet med risikoanalyse
- Traktoren har fått en tilstandsrapport og skal leve mange år til med en signert årlig serviceavtale
- Jobber med å signere ny kollektiv avtale for bestilling av markiser, arbeidet ble startet før sommeren 2025, og styret forventer ny avtale signert i løpet av 2026
- Inngått serviceavtale med Firesafe for nylig installerte brannluker
- Tegnet norgespris på strømmen som går på felleskostnadene og vi har fått til en ekstra rentenedsettelse på de lån borettslaget har i OBOS banken

Forretningsfører
OBOS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 248 131,-pr. 07.10.2026

Borettslaget har to lån i OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207987026
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 32 527 772,00
Innfrielsesdato: 29.02.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo andel: 225 234,78
Kapitalkostnader andel: 1 365,95

Lånenr.: 98208200984
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 3 304 475,00
Innfrielsesdato: 30.10.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo andel: 22 896,61
Kapitalkostnader andel: 267,10

Vi gjør oppmerksom på at forretningsfører kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato. Det er ikke mulig med individuell nedbetaling av lån.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
BUDSJETT 2026

Sum driftsinntekter kr. 8 645 000,-
Sum driftskostnader kr. -5 607 000,-
Driftsresultat kr. 3 038 000,-
Resultat finansinntekter/kostnader kr. -1 853 000,-
ÅRSRESULTAT KR. 1 185 000,-

Mer informasjon om budsjett og regnskap ligger i årsinnkallingen for 2026 vedlagt salgsoppgaven.

Mail fra styret 14.10: Det er ikke vedtatt noen konkrete planer eller prosjekter i borettslaget på nåværende tidspunkt. Budsjettmøtet er planlagt avholdt i starten av november. Det er heller ikke vedtatt noen endringer i felleskostnadene per nå. Eventuelle fremtidige justeringer vil avhenge av budsjettbehandlingen.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Interessenter, og ny eier, oppfordres til å sette seg inn i disse.

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.

Mer informasjon om dyrehold i husordensregler § 11.

Borettslagets forsikring
TRYG Forsikring
Polisenr. 8564690

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 301 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med NORDVIK visningsskilt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv leilighet i veletablert boligområde på Lambertseter!

Avstikkeren 11 ligger i et ettertraktet og veletablert boligområde på Lambertseter, kjent for sin gode balanse mellom byliv og naturnære omgivelser. Området byr på romslige grøntarealer, god avstand mellom blokkene, mye lys, luft og sol.

Boligen har en svært praktisk plassering med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Dagligvareforretninger, treningssentre og Lambertseter senter med sitt brede tilbud av butikker, spisesteder, kino og bibliotek, ligger kun en kort spasertur unna. I tillegg finner du en av Norges største Rema 1000-butikker like i nærheten. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med kun få minutters gange til Bergkrystallen T-banestasjon – endestasjonen for linje 1 og 4.

For den aktive finnes det flotte fritidsmuligheter rett utenfor døren. Gangavstand til Ekeberg, Østensjøvannet og Østmarka gir tilgang til turstier, lysløyper og vakker natur året rundt. Om vinteren er det kort vei til lokale alpinbakker i Leirskallen og Sloreåsen. Lambertseter idrettsforening tilbyr friidrettsanlegg og fotballbaner, samt en svømmehall i tilknytning til Lambertseter skole.

Dette er et perfekt hjem for deg som ønsker å bo i et rolig og naturskjønt område med nødvendige fasiliteter like i nærheten.

- Butikker og caféer -
Rema 1000 gåavstand, ca. 8 min. Rett ved t-banen.
(Større Rema 1000 ved Lambertseter senter)
Kiwi, gåavstand ca. 8 min. (Større Kiwi ved Lambertseter senter)
Lambertseter senter med shopping- og spisemuligheter,
Meny med ferskvaredisk, caféer og vinmonopol,
gåavstand ca. 15 min, to stopp med t-bane.
Sæter torg, cafe og spisemulighet, gåavstand ca. 30-35 min
Bølgen Kro (Café) gåavstand ca. 12-15 min.
POWER Skullerud, gåavstand ca. 5-6 min
Skeidar Skullerud, gåavstand ca. 5-6 min.
Thansen Skullerud, gåavstand ca. 5-6 min.

- Treningsstudio og svømmehall -
Sats Lambertseter, gåavstand ca. 15 min, to stopp med t-bane
Sats Karlsrud, gåavstand ca. 25-30 min, tre stopp med t-bane.
Evo Lambertseter, gåavstand ca. 15 min, to stopp med t-bane.
Skullerud klatrepark, gåavstand ca. 25 min.
Lambertseter bad, gåavstand ca. 12 min.
Manglerud bad, med sykkel ca. 20 min, 6 stopp med t-bane

- Andre tilbud -
Symra kino, gåavstand ca. 15 min, to stopp med t-bane.
Deichmanske bibliotek med egen barneavdeling,
gåavstand ca. 15 min, to stopp med t-bane.

- Skogsturer og skimuligheter -
Lambertseter lysløpye, en fin skogsrunde. Løypen starter rett utenfor inngangsdøra.
Østmarka, gåavstand ca. 30-40 min.
Østensjøvannet, gåavstand ca. 40 min.
Skullerud skianlegg, gåavstand ca. 30- 40 min.

- Bademuligheter -
Skraperudtjern, gåavstand ca. 30 min
Nøklevann Rustadsaga, gåavstand ca. 45 min

Offentlig kommunikasjon
Bergkrystallen T - ca. 8-9 minutters gåavstand via Mellombølgen
Linje 1 og Linje 4

Buss 75C (Lambertseter ring), gåavstand ca. 8 min til Feltspatveien

Langerudhjemmet Bussholdeplass - ca. 20 min i gåavstand via Lambertseter lysløype
Buss 70, 79

Buss 4N. Nattbuss til Bergkrystallen i helgene.

Skoler og barnehager
Tre barnehager i nærområdet.
Lambertseter barne- og ungdomsskole, gåavstand ca. 12 min.
Lambertseter VGS, gåavstand ca. 25-30 min, to stopp med t-bane.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert:

07.10.1983: Avstikkeren 11-15 - Terrasseblokk

Plantegninger 28.09.1981: Avstikkeren 11 - 15 - Terrasseblokk - Plan 1. etg

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.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Byggemeldte plantegninger viser at det opprinnelig var et kott i entréen. Kottet er i dag revet, og arealet er innlemmet i entréen. Bruksendring fra kott til entré er søknadspliktig, men ikke omsøkt kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger (S-2478). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i nærområdet:

Detaljregulering - Mellombølgen 141 (endring av S-5080)
Hensikt: Hensikten med reguleringsendringen er å endre parkeringsbestemmelsen til gjeldende parkeringsnorm. Vedtatt reguleringsbestemmelse for parkering har også som intensjon å imøtekomme den gjeldende parkeringsnormen, men en uttalelse fra KDD har endret praksis til at normen som gjaldt på det tidspunktet planen ble vedtatt er gjeldende. Derfor er det behov for reguleringsendring.
Status 04.09.26: PBE skal gjøre en vurdering av søkers kommentarer og forslag til endringer, og forespeiler søker en tilbakemelding ila jan/feb 2027.

Detaljregulering - Glimmerveien 44G med flere
Hensikt: Hensikten med reguleringsplanen er å muliggjøre en økt utnyttelse av eiendommen til boligformål. Eksisterende bebyggelse på to etasjer har et omfattende vedlikeholdsetterslep. Ved å tilrettelegge for flere boliger kan dagens utdaterte bebyggelse erstattes og eiendommens boligpotensiale utnyttes bedre.
Status 25.09.2026: Det er kunngjort oppstart av planarbeid på etatens nettsider samt at annonsen kommer i Aftenposten 29.09.2026 og det sendes varslingsmaterialet ut via digital planvarslingsportal samme dag. Varslingsperioden blir da 29.09.2026-20.10.2026.
Informasjonsmøte holdes 08.10.2026 i «Krystallen» i Feltspatveien 29.

Langbølgen 22 med flere - Dialogfase før offentlig ettersyn - Rehabilitering og utvidelse av Lambertseter skole
Status 24.06.2026 : Endringer av planforslag til politisk behandling

Enebakkveien 310 - Driftsbase for Sporveien - Bestilling av oppstartsmøte
Hensikt: Planinitiativet har til hensikt å samlokalisere flere av Sporveiens avdelinger i en kombinasjon av verksted, lager og kontor. Flere av
trikkens lager- verkstedarealer er allerede lokalisert på den aktuelle tomten på Skullerud, og det er ønsket å samlokalisere ytterligere flere
av trikkens arealer i form av verksted og kontorarbeidsplasser, som i dag befinner seg på Majorstuen og Holtet. Det er også ønsket å samordne lagerbehov på tomten, for å dekke lagerbehovet til både T-bane og trikk, samt IE-utsyr. I tillegg ønsker Sporveien å flytte
bygningsavdelingen fra Etterstad til Skullerudtomten, med sine verksted og kontorarealer.
Statens vegvesen har i sitt prosjekt for Ny E6 Manglerud laget et forprosjekt med ny avkjørsel med rundkjøring for nordgående kjøretøy.
Konseptskisse 2 legger til grunn etablering av denne avkjørselen fra E6 som Statens vegvesen har tegnet, og tilpasser nye bygningsmasser- og funksjoner til denne.
Status 01.12.2025: E-postkorrespondanse om reguleringsformål, referat oppstartsmøte og varslingsliste

Pågående byggesaker i nærområdet:

Bergkrystallen - Oppføring av to boligbygg - Nye Bergkrystallen Torg
Saksnummer: 2025/08699 (Fortsettelse av sak: 202304813)
Status: Under behandling - siste vedlegg om saken er fra 05.09.2023 - et referat fra underveismøte

Saksnummer: 2026/06574
Mellombølgen 133 - etablering av målestasjon for luftkvalitet
Status: Tillatelse til tiltak per 24.08.2026

Saksnummer: 2025/10811
Mellombølgen 12 - nytt bygg, t-banestasjon, foreløpig sak
Status: Under behandling, ingen saksbehandler, men gitt automatisk samtykke fra arbeidstilsynet 24.09.2025

For mer informasjon om plansaker/byggesaker eller lignende, se PBE sine nettsider:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/
Kontakt megler ved spørsmål.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/159/301:
22.03.1983 - Dokumentnr: 8553 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

16.07.1986 - Dokumentnr: 43044 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1982 - Dokumentnr: 1248 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:207

26.01.1982 - Dokumentnr: 2207 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.159 bnr.302 og 303.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol.

Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 22 500,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 108 850,- 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. 3 625,-.

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

Følgende vedlegg skal følge denne salgsoppgaven:
- Tilstandsrapport
- Egenerklæringsskjema
- Energimerke
- Vedtekter
- Husordensregler
- Innkalling årsmøte 2026
- Protokoll fra årsmøte 2026
- Arealbekreftelse
- Reguleringskart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattester
- Byggemeldt plantegning
- Nabolagsprofil

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. oktober 2026

Ansvarlig megler
Camilla Pitz Jacobsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90913164

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Avstikkeren 11 , 1156 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 301

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1902 **Referansenummer:** ER2427

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Bygningen ble bygget i 1982. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

Andelsleilighet - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

En sydvestvendt balkong av betonkonstruksjoner på ca. 11 m². Rekkverk av blomsterkasser av betong. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,49 m.

Boligblokk bygget i 1982. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon med sperrer , antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,41 m.

VÅTROM Gå til side

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med glassfelt og forheng. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask og blandebatteri med sensorstyrt vannavtapning. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

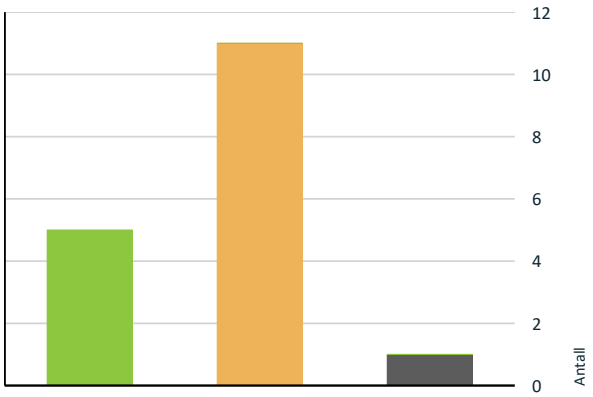
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig kott er revet og arealet innlemmet i dagens entré. Dersom kottet opprinnelig var godkjent som tilleggsdel (bod), innebærer endringen en søknadspliktig bruksendring til hoveddel (entré), jf. SAK10 § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt og godkjent. Forholdet bør avklares med kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1982

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2011.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

En sydvestvendt balkong av betonkonstruksjoner på ca. 11 m². Rekkverk av blomsterkasser av betong. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,49 m.

Vurdering av avvik:

• Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1982. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon med sperrer , antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,41 m.

Vurdering av avvik:

• Det er lagt laminat på gulvet. Det er observert enkelte gulvskjøter som har svellet, noe som indikerer at laminatet har tatt opp fuktighet og utvidet seg.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut laminatgulvet der det er observert svelling i skjøtene, for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på gulvet.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stuen.

Konsekvens/tiltak

• Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på

Tilstandsrapport

innredning og dusjhjørne med glassfelt og forheng. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt 15 mm fall utenfor dusjsonen mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er løstliggende banemembran under påstøp på gulv, men det mangler vanntett sjikt på vegg eller det vanntette sjiktet er ukjent. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt på vegg.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler ventilhette på ventilasjonsrøret på badet over dusjhjørnet. Dette kan medføre redusert funksjon på ventilasjonen og økt risiko for fuktskader i området.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres ventilhette på ventilasjonsrøret over dusjhjørnet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader i området. Manglende ventilhette kan føre til dårligere luftutskifting og økt fare for fuktproblemer.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask og blandebatteri med sensorstyrt vannavtapning. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:

• Det registreres svelling i tre skapfronter samt i skjøten på undersiden av benkeplaten.

Det er også registrert riss i vasken av keramikk, og blandebatteriet sitter litt løst.

Konsekvens/tiltak

• Skapfronter og benkeplate bør utbedres eller byttes for å hindre videre svelling og skadeutvikling, da fukt kan føre til redusert levetid og funksjon.

Riss i vasken bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå lekkasje og ytterligere skade.

Blandebatteriet bør festes for å sikre stabilitet og forhindre lekkasje eller skade på tilkoblinger.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 -75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres bedre ventilasjonsløsning i boligen for å sikre tilstrekkelig luftutveksling i oppholdsrom og soverom.
Begrenset ventilasjon kan føre til dårligere inneklima, økt risiko for fukt, mugg og helsemessige plager.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og anlegget er opplyst installert i 1982.

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

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har lysstyring ved hjelp av Philips Hue.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

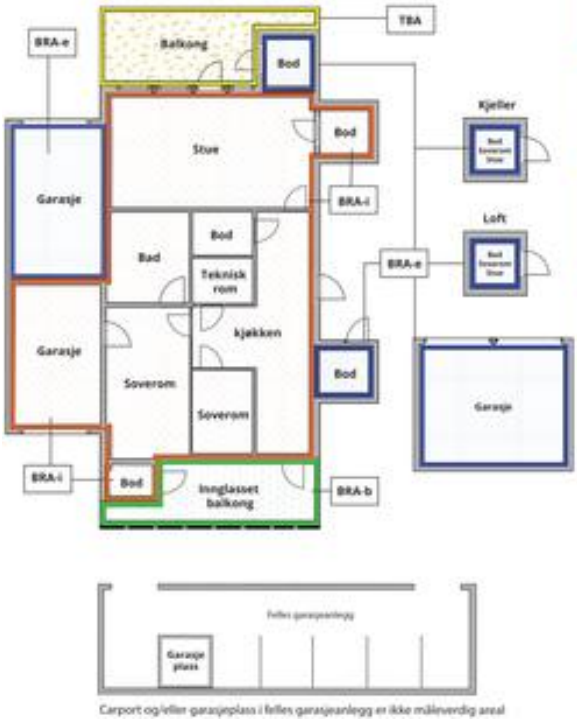
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	68	4		72	11
SUM	**68**	**4**			**11**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue	Bod på terrassen, bod i felles oppgang	

Kommentar

Fellesareal:

- En utebod på terrassen på ca. 1,5 m².
- En bod i felles oppgang på ca. 2,4 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelig kott er revet og arealet innlemmet i dagens entré. Dersom kottet opprinnelig var godkjent som tilleggsdel (bod), innebærer endringen en søknadspliktig bruksendring til hoveddel (entré), jf. SAK10 § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt og godkjent. Forholdet bør avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Camilla Pitz Jacobsen	Eiendomsmegler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	301		0	10297.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Avstikkeren 11, 1156 OSLO

Hjemmelshaver
Avstikkeren Borettslag. Org.nr. 950944196

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/AVSTIKKEREN BORETTSLAG	950944196	H0102	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Martin Vinje

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
11	33 016	*31.12.2025*	252 810	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8564690			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	15.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Martin Vinje	9578-5999-4-3509861	2026-10-07 08:26:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. okt. 2026

Oppdragsnummer
44-0101/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Avstikkeren 11, 1156 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Martin Vinje

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. november 2024

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Må se i forrige salgsoppgave. Vet ikke

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

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?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommer ny tilstandsrapport

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

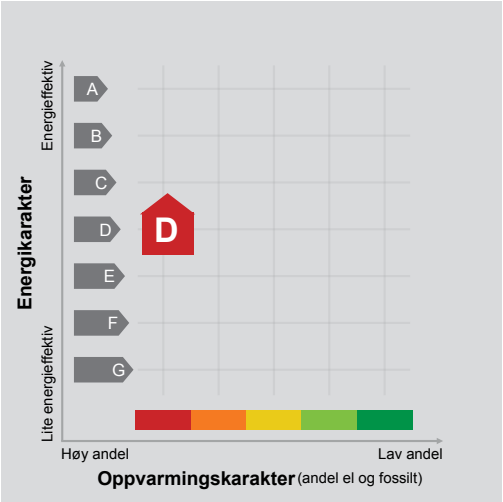
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 44-0101/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AVSTIKKEREN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	1156
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	301
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80884508
Merkenummer	Energiattest-2025-240047
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Avstikkeren 11	80884508	H0102	0	0	11
Avstikkeren 13	80884508	H0102	0	0	14
Avstikkeren 15	80884508	H0102	0	0	16

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1984

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
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	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	69 m²
Totalt BRA	69 m²
Oppvarmet luftvolum	165 m³
U-verdi for yttervegger	0,48 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,50 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,48 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 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)	0,00 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)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
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	1,00
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	1,00
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	0,85
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 varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

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 biobrenselbaserte 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	17.11.2025
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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	65,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	132,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 235 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	149,42 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 638 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	149,42 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 235 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	10 235 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 235 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Camilla Pitz Jacobsen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: c.jacobsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0101/26 . Vår ref.: 0534-1-1011 Dato: 07.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AVSTIKKEREN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950944196
Andelseier:	Vinje, Martin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1011
Adresse:	Avstikkeren 11, 1156 OSLO
Andelsnummer:	11
Gnr.	159
Bnr.	301

Borettsinnskudd: Kr. 158 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8564690.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

parkering ta kontakt med styret. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene. Avstikkeren Borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt. Vaktmester Dag Jahren ivaretar borettslaget. Kan kontaktes på epost vaktmester@avstikkeren.no Nøkler bestilles hos styret De fleste leiligheter har parkering i fellesgarasje under husene. Portåpner(SLIM 2E rolling) kan bestilles hos Rosing Industrier. Ta kontakt med styret når det gjelder lading av el bil Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207987026
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	32 527 772,00
Innfrielsesdato:	29.02.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98208200984
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	3 304 475,00
Innfrielsesdato:	30.10.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 965,37,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Strøm motorvarmer	5,00	
Trappevask	196,84	
Felleskostnader	4 763,53	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	835,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 073,-
Annen formue:	33 016,-
Gjeld:	252 810,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207987026
Restsaldo:	225 234,78
Kapitalkostnader:	1 365,95
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208200984
Restsaldo:	22 896,61
Kapitalkostnader:	267,10
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 248 131,39,-, 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 Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon: 23 16 51 04.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen, e-post: heidi.svendsen@obos.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.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: avstikkeren@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Avstikkeren borettslag org nr 950944196
vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.2006. Endret på ordinær generalforsamling 22.05.2013, 31.05.2021 og 05.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseiere.
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte. (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet. (3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir 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) Juridiske andelseiere ut over de som er nevnt i punkt (3) ovenfor er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4.4. Laderett
01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene. Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp. Forslaget krever 2/3 flertall.

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 og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 3 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.

(4) 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 BBL sin 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR

AVSTIKKEREN BORETTSLAG

Vedtatt på Generalforsamling 22. mai 2018.
Oppdatert ved årsmøte 06. mai 2025.

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 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom.

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

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 06.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 08.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene og senest til kl. 20.00 på hverdager, frem til neste virkedag kl: 07.00, og på lørdager frem til kl: 17.00. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må sørge for at plassen er fri for avfall, og at utgangsdører til enhver tid er låst. Reparasjoner og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt i garasjen og på gangveien. Garasjeplass kan bare leies ut til beboere i borettslaget. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Alle som er tilvist plass har fått utlevert 2 nøkler. Unødig opphold, lek eller sykling er ikke tillatt i garasjene.

Kjøring med motorkjøretøy på gangveier er ikke tillatt. Unntak gjelder kjøring av bevegelseshemmede/syke, samt kjøring av store kolli som med rimelighet ikke kan fraktes via garasjen

§ 5.Terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

Busker og planter skal ikke henge ned til naboen under og skal heller ikke være høyere enn1,20 meter. Det er ikke lov å plante busker/trær med store rotvekster. Dette er med på å skade kassene og kan føre til sprekker. Kassene er ikke konstruert for slik beplantning.

Forbud mot å henge opp blomsterkasser på utsiden av veranda rekkverk.

Teppebanking: Banking eller risting av tepper eller andre store tekstiler bør ikke foretas slik at dette kan genere naboene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra generalforsamlingen.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i den den andelen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11 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.

§12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endringer 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.

§14 Trappeoppgangen

Det er forbudt å henge opp egne bilder i oppgangen

Søknad om dyrehold i Avstikkeren Borettslag

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: ……..

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 534
AVSTIKKEREN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AVSTIKKEREN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 24. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/534

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.

Beboermøte

Velkommen til beboermøte på Lambertseter Gård klokken 18.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag fra styret om endring av fargekode tidligere stemt frem ved generalforsamling for markiser
6. Forslag fra andelseier om utskiftning av vindu
7. Forslag fra styret om oppgradering til fiber – valg av kollektiv avtale for bredbånd og evt. TV
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i AVSTIKKEREN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Guttorm Himberg og Ragnar Pinslund er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0534 Revisjonsberetning.pdf
2. 0534 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Forslag fra styret om endring av fargekode tidligere stemt frem ved generalforsamling for markiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble besluttet på ordinær generalforsamling 2022 at det skulle tillates å montere markiser. Fargen som ble stemt frem var fargekode: 314398 avstemningen ble avsluttet 12.mai 2022. Avstikkeren borettslag har ikke lenger avtale med leverandøren Norsol som hadde fargekoden i sitt sortiment, fargekoden er ikke en universalkode.

Styret fremmer derfor saken for å oppheve selve fargekoden for å kunne fremforhandle ny kollektiv avtale for bestilling av markiser. I ny avtale vil tilsvarende farge ha en annen fargekode.

Styret ønsker å presisere at det ikke åpnes for nye, valgfrie farger i praksis, det er fortsatt samme farge som er gjeldende men med annen fargekode. Bestilling av markiser av beboer vil fortsette som tidligere.

Styrets innstilling

Styret foreslår at fargekoden oppheves så man kan få på plass ny avtale.

Styret ønsker å signere ny kollektiv avtale med så gode vilkår som mulig. Styret har ved flere anledninger over tid forsøkt å komme i kontakt med Norsol uten tilbakemelding og har derfor terminert avtalen. De siste arbeidene som ble utført av Norsol har heller ikke vært tilfredsstillende utført.

Forslag til vedtak

Fargekoden oppheves

Sak 6

Forslag fra andelseier om utskiftning av vindu

Forslag fremmet av:
Thomas Holm og Hedda Kjærnli Søgaard

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn for saken:

Beboer har bygget om kjøkken mot Lambertseterskogen, og i den forbindelse er vinduet byttet ut med et mindre vindu enn det opprinnelige. Slik endring er i strid med vedtektene, og i henhold til borettslagsloven og vedtektene krever en slik endring samtykke fra generalforsamlingen. Styret og beboer har vært i dialog over tid, og beboer har ønsket å fremme saken for generalforsamling for å få unntak for utskiftning av vindu. Forslaget fra beboer innebærer at nytt vindu skal være likt som i de øvrige blokkene, men med åpningsfunksjon.

Styret gjør oppmerksom på at beboers forslag til vedtak er begrenset til beboers egen boenhet.

Beboers forslag til vedtak:

Det nye vinduet vil ha identisk fasadeuttrykk som resten av bygget, men med åpningsfunksjon, slik at rommet kan brukes som soverom i tråd med krav til rømningsmulighet.

Det gjøres ingen endringer i ventilasjon eller andre tekniske installasjoner.

Det skal stemmes over hvorvidt denne dispensasjonen skal innvilges.

Saksfremlegg:

Endringen gjelder utskiftning av vindu som berører bygningens fasade. Etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven krever fasadeendringer samtykke fra generalforsamlingen med kvalifisert flertall – det vil si minst to tredjedels flertall.

På denne bakgrunn er saken forelagt generalforsamlingen for behandling.

I forbindelse med behandlingen har styret forelagt saken for OBOS-advokatene, og sendt henvendelse til PBE. Tilbakemeldingene er vedlagt saken.

Hoveddel

1. Kort oppsummering av vurdering fra OBOS-advokatene

Styret har innhentet en ekstern juridisk vurdering fra OBOS-advokatene. Advokatene legger til grunn at vinduer er en del av bygningens fasade, og at endringer i vinduers funksjon, størrelse eller utforming som hovedregel utgjør en fasadeendring. Slike tiltak ligger utenfor vanlig forvaltning og vedlikehold, og krever derfor behandling i generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall.

Videre peker OBOS-advokatene på at borettslaget, etter vedtektene og borettslagsloven, har ansvar for utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer. Dette tilsier at borettslaget har et legitimt behov for å sikre ensartede løsninger av hensyn til teknisk kvalitet, vedlikehold, risiko for skader og forsikringsforhold.

Advokatene fremhever også hensynet til likebehandling og presedens. En individuell godkjenning for én andelseier kan gi grunnlag for tilsvarende krav fra andre, og vil kunne utfordre prinsippet om saklig og

lik behandling. På denne bakgrunn konkluderer OBOS-advokatene med at det er saklig og forsvarlig å ikke godkjenne den aktuelle løsningen som et individuelt unntak.

2. Styrets anbefaling

Styret har vurdert saken i lys av vedtektene, borettslagsloven og den eksterne juridiske vurderingen. Styret legger vekt på at fasadeendringer er regulert strengt, nettopp for å sikre et helhetlig uttrykk, forutsigbarhet og likebehandling i borettslaget.

Selv om andelseier anfører at vinduet ønskes tilbakeført til opprinnelig størrelse, innebærer ønsket om åpningsfunksjon en varig endring sammenlignet med opprinnelig løsning og øvrige vinduer i bygget. Styret mener at godkjenning av en slik individuell løsning vil kunne skape presedens og føre til flere tilsvarende søknader, noe som på sikt kan svekke borettslagets styring med fasade og bygningsmasse.

Styret legger også til grunn at spørsmål om vinduenes utforming og funksjon bør vurderes samlet, eventuelt som del av et fremtidig felles prosjekt i regi av borettslaget, og ikke gjennom enkeltvedtak for individuelle andelseiere.

Styret har forståelse for beboers ønske, men kan ikke anbefale at generalforsamlingen gir samtykke til endringen. Anbefalingen bygger på gjeldende vedtekter, borettslagslovens regler om fasadeendringer, hensynet til likebehandling og presedens, samt den eksterne vurderingen fra OBOS-advokatene. Styret opprettholder sitt pålegg om tilbakeføring i tråd med borettslagets regelverk.

Generelt mener styret det er problematisk å gi unntak til fasade- og bygningsmessige endringer for enkeltbeboere, både av hensyn til prinsippet om likebehandling og hva gjelder ansvar for bygningsmassen. Styret mener det er problematisk å etablere en praksis hvor det gis unntak til enkeltbeboere gjennom generalforsamling, for endringer som både kan være ønskelige for flere, men også kunne ha konsekvenser for bygningsmassen utover funksjonen som tilfører boenheten. Dersom det gis unntak, må det rettslige ansvaret for vedlikehold og skader som følger av utskiftningene overføres til enheten, slik at det hefter ved. Det betyr at den som til enhver tid eier enheten vil være ansvarlig ved lekkasjer eller feil ved gjennomføringen. Det er ikke en løsning vi ser at kan anbefales, og det kan og vil medføre uhensiktsmessig administrasjon.

Ansvaret for bygningsmessige endringer og fasadeendringer ligger etter loven til borettslaget, med unntak av det som gjelder rent interne forhold (rør frem til hovedstamme, innerdører, elektrisk anlegg i leiligheten m.v.). Alt som gjelder felles byggtekniske installasjoner, som ventilasjonsløsning, røropplegg og fasader har borettslaget ansvar for. Dersom det åpnes for unntak vil det kunne ha betydning for forsikringsdekningen og kostnad på forsikringen, og det vil kunne oppstå konflikter knytta til om en feil skyldes arbeider gjennomført i borettslagets eller beboers regi. I tillegg vil det på sikt ha åpenbare konsekvenser for fasaden, hvor det enhetlige uttrykket vil bli brutt. Historisk ser vi at det har vært vektlagt å sikre et enhetlig uttrykk i borettslaget, blant annet ved regulering av hvilke farger som tillates på markiser m.v.

Dersom det skulle vært åpnet for å sette inn åpningsbare vinduer i kjøkkenrommet, mener styret at det er arbeid som må gjennomføres i borettslagets regi og utføres likt på alle boenhetene. Styret har i den forbindelse også vært i kontakt med plan- og bygningsetaten for å avklare om eventuell utskiftning av samtlige vinduer er søknadspliktig, og hvilke krav som eventuelt vil tilkomme. Bakgrunnen for vår henvendelse er også at vi ser at det i reguleringsplanen for området er tatt inn krav til innhenting av støykartlegging med tilhørende støyprosjektering på grunn av trafikkstøy fra E6. Kravet er fulgt opp i byggesakene for byggene, hvor det er stilt særskilte krav til støysikring på siden som vender mot veien. For å sikre enhetlig utførelse er kravet fulgt opp tilsvarende for alle boenheter, selv om det kan være enkelte som på grunn av plassering i terrenget oppnår kravene i støynormen.

Slik styret forstår det er kravet til at vinduene ikke skal være åpningsbare en del av den helhetlige støyprosjekteringen for boenhetene. Vi kan dermed ikke se at det er gitt at en tillatelse ville blitt gitt, og det

måtte i alle tilfeller blitt gjennomført en støyprosjektering i forkant. Utfallet av en slik prosjektering kunne også vært at enkelte boenheter vil oppnå kravene p.g.a. plassering i terrenget, og ikke andre.

Vinduene ble sist skiftet i 2015, og har fortsatt godt med levetid igjen. Etter styrets vurdering er det ikke forsvarlig å prioritere utskiftning av vinduer fremfor andre vedlikeholdstiltak nå. Vi legger derfor ikke frem forslag om slik utskiftning. Vi foreslår likevel at styret i forbindelse med vedlikeholdsplanlegging noterer at det er fremsatt ønske om åpningsbare vinduer, og at dette følges opp av styret når det på sikt er behov for utskiftning av samtlige vinduer. Av hensyn til behovet for vedlikehold og opprustninger av bygningsmassen, kostnadsbildet for fellesutgifter og rentesituasjonen gjør styret oppmerksom på at det er det nødvendige vedlikeholdet som prioriteres. På sikt vil borettslaget måtte se på oppgradering av ladeanlegg for elbil, avløpsrør m.v., og vi jobber med å kartlegge nødvendighet og å lage en prioriteringsoversikt.

Vi gjør også oppmerksom på at det er mulig å etablere soverom med rømningsvei dersom veggen flyttes så verandadøren er på soverommet. Alternativt må beboere som ønsker å bygge om, ta kontakt med fagpersoner med riktig kompetanse (for eksempel rådgivende ingeniør for brannteknikk eller lignende) for å få prosjektert en alternativ løsning som er i tråd med TEK uten å berøre fasaden.

På denne bakgrunn anbefaler styret at det ikke gis tillatelse til å etablere åpningsbart vindu i den aktuelle boligen.

Styrets innstilling

Det gis ikke unntak for etablering av åpningsbart vindu. Styret gis fullmakt til å utrede mulighet for å etablere åpningsbare vinduer når vinduene er modne for utskiftning, inkludert innhenting av nødvendige brann- og støyfaglige vurderinger.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir Thomas Holm og Hedda Kjærnli Søgaard tillatelse til å sette inn åpningsbart kjøkkenvindu.

Vedlegg

3. 2026-03-05 Notat - Avstikkeren Borettslag (2).pdf

4. Brev fra Plan- og bygningsetaten 25. mars 2026.pdf

Sak 7

Forslag fra styret om oppgradering til fiber – valg av kollektiv avtale for bredbånd og evt. TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Borettslagets eksisterende infrastruktur for bredbånd/TV nærmer seg slutten av sin livssyklus. Styret vurderer at borettslaget ikke kan velge bort oppgradering til fiber, og at vi må fatte et vedtak om hvilken løsning vi skal gå videre med for å sikre stabil drift og fremtidig kapasitet.

Styret har gjennomført flere befaringer og dialogmøter med ulike leverandører av både infrastruktur og innholdstjenester. Basert på tekniske vurderinger og økonomi har styret landet på to hovedalternativer som etter styrets vurdering ivaretar borettslagets interesser best.

Det er også vurdert en Telia-pakke som er mer lik dagens løsning (og dyrere), men styret har valgt å ikke gå videre med denne. Begrunnelsen er både det økonomiske aspektet ved å binde borettslaget til en 5-årig avtale, samt hensynet til hvor godt en slik løsning treffer behovene i et borettslag med stor spredning i ønsker og bruk.

I den rådgivende avstemningen på Vibbo var resultatet svært jevnt, men med et flertall for alternativet som inkluderer både bredbånd og TV-pakke i en kollektiv avtale. Styret legger dette til grunn som et viktig innspill, men endelig beslutning skal fattes av generalforsamlingen.

Teknisk premiss (infrastruktur og føringsvei)

Leverandørene som har vært på befaring har i hovedsak anbefalt en løsning der fiber trekkes inn til boenheten fra terrassesiden. Foreløpige vurderinger tilsier at eksisterende kabelføringer ikke kan benyttes. Dersom det likevel i prosjekteringen skulle vise seg at deler av eksisterende føringsvei kan brukes på en forsvarlig måte, vil styret i samråd med leverandør vurdere dette.

Forslag til vedtak

Alternativ A – Kun bredbånd (fiber) i kollektiv avtale. Ca. 200kr/mnd. pr. boenhet

1. Borettslaget inngår kollektiv avtale om bredbånd over fiber fra GlobalConnect, Telia eller OBOSNett (1000Mbit/s kun internett) som dekkes via felleskostnadene.
2. TV-/innholdstjenester inngår ikke i fellesavtalen. Den enkelte andelseier står fritt til å velge og bekoste TV-/strømmetjenester selv.

Alternativ B – Bredbånd (fiber) + TV-pakke i kollektiv avtale. Ca. 350kr/mnd. pr. boenhet.

1. Borettslaget inngår kollektiv avtale med Telia om bredbånd over fiber samt en TV-pakke inkludert, dekket via felleskostnadene. Produktet heter "Telia Bredbånd Flex Max" og bygger på prinsippene vi har i dag med Telia, der man kan flekse mellom maks bredbånd og ingen TV (1000Mbit/s og 0 TV-poeng), hybrid med noe TV og redusert bredbånd (100Mbit/s og 15 TV-poeng), eller maks TV og lite bredbånd (30Mbit/s og 60 TV-poeng) uten ekstra kostnad. I tillegg så kan man selv utvide innholdet mot individuell tillegg i kost.

Felles for begge alternativer

1. Styret gis fullmakt til å ferdigforhandle og signere avtale basert på valgt alternativ, samt planlegge og gjennomføre oppgraderingen til fiber.
2. Styret skal i gjennomføringen søke å begrense ulemper for beboere, og informere om fremdrift, praktiske forhold og tilgangsbehov i god tid.

Forslag til vedtak 1

Alternativ A – Kun bredbånd (fiber) i kollektiv avtale. Ca. 200kr/mnd. pr. boenhet

Forslag til vedtak 2

Alternativ B – Bredbånd (fiber) + TV-pakke i kollektiv avtale. Ca. 350kr/mnd. pr. boenhet.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 250 000

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hristijan Mitrevski

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

- Marte Kjerstad Hjerpe
- Tuva Løbach Jørgensen

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

- Kjetil Neskvern

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

- Guttorm Himberg

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

- Tommy Brandt Alveid
- Vegard Yndestad

Sak 10

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:

- Hristijan Mitrevski

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

- Marte Kjerstad Hjerpe

Styrets årsrapport

Nok et år er gjennomført i Avstikkeren Borettslag! Nye beboere har flyttet inn og noen har flyttet. Vi ønsker nye beboere velkommen til oss i Avstikkeren.

Styret har gjennomført 11 styremøter i 2025. I tillegg er det gjennomført budsjettmøte med OBOS. Budsjettmøte ble gjennomført i november, etter møtet ble det middag, vaktmester Dag ble med.

Styret har et kommunikasjonsløp internt hvor alle styrets medlemmer har en uke hver, dette bidrar til at alle medlemmene av styret deler på store, og små oppgaver så arbeidsmengden blir jevnt fordelt. Styret og vaktmester Dag legger ut informasjon til beboerne fortløpende på Vibbo.

Velferdskomiteen har i 2025 vært flinke til å arrangere aktiviteter for beboerne, den tradisjonelle julegrantenningen ble i år, om litt ruskete vær gjennomført 1.advent. I tillegg har komiteen stilt som grillansvarlig for våre flinke dugnadsarbeidere under årets rusken. Velferdskomiteen har fått et nytt medlem Guttorm, det er fortsatt plass til flere. Velferdskomiteen jobber med å få på plass flere aktiviteter i 2026. Ønske om aktiviteter kan sendes til styret på vibbo.

OBOS likestiller hvilke kostnader man bruker på vedlikehold og hvilke utgifter man har over drift. Det vil si at vårt planlagte vedlikehold og oppgraderinger ikke vil være synlig i vårt regnskap. Styret ønsker gjerne å presisere ovenfor beboere hvilke oppgraderinger vi har gjort i regnskapsåret 2025. Styret jobber kontinuerlig med Helse, Miljø og sikkerhet av vår bygningsmasse. I året 2025 har Styret blant annet gjort en stor oppgradering av brannlukene i blokkene som har vært defekt. Bakgrunnen for oppgraderingen var at Styret i slutten av 2024 besluttet å gjennomføre en brannteknisk vurdering av bygningsmassen. Rapporten vi fikk etter befaringen har vært gjenstand for planlagt vedlikehold og oppgraderinger i bygningsmassen i 2025 og vil fortsette i 2026. Den største kostnaden, som også var mest kritisk ble lukket i 2025 og var brannlukene. Styret har mindre punkter for utbedring som vil bli gjennomført i 2026, som vi også har budsjettert for. Brann ligger under egen post, budsjetteringen er derfor et vedlikehold og ikke en del av driftskostnader som er løpende. Det vil derfor være et avvik på kostnader under drift og vedlikehold som ikke var budsjettert med.

På slutten av 2025 har vi hatt utfordringer med ladelanegget i garasjen, vi har et gammelt elektrisk anlegg og jobber derfor med å se på løsninger for at lading skal bli mer stabil og sikre god infrastruktur for installasjon av nye ladere i fremtiden.

Styret jobber kontinuerlig med å fremforhandle de beste avtalene for borettslaget som mulig. I forbindelse med at avtalen med Telia går ut i 2026 har styret brukt mye tid på befaringer og innhente tilbud til ny avtale. Arbeidet starter forhåpentligvis så snart generalforsamlingen har stemt frem foretrukket alternativ til tilbud.

I tillegg har det vært jobbet med en omfattende risikoanalyse. Vaktmester er ansatt i vårt borettslag og vi er således også ansvarlig for hans sikkerhet. Dette arbeidet har vært omfattende og tatt mye tid.

Traktoren har fått en tilstandsrapport og skal leve mange år til med en signert årlig serviceavtale.

Styret jobber med å signere ny kollektiv avtale for bestilling av markiser, arbeidet ble startet før sommeren 2025, og styret forventer ny avtale signert i løpet av 2026.

Styret har også signert serviceavtale med Firesafe for nylig installerte brannluker.

Styret er også bevist på at vi bør holde felleskostnadene så lave som mulig i en dyrtid vi lever i. Men både vedlikehold og annen ordinær drift må utføres. Vi har for øvrig tegnet norgespris på strømmen som går på felleskostnadene og vi har fått til en ekstra rentenedsettelse på de lån borettslaget har i OBOS banken.

Styret

Kjetil, Hristijan, Grethe, Tuva og Marte

Til generalforsamlingen i Avstikkeren Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Avstikkeren Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 19. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

AVSTIKKEREN BORETTSLAG
ORG.NR. 950944196, KLIENTNR. 534

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 434 238**	**3 887 928**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		886 897	1 292 056
Tilbakeføring av avskrivning	13	11 441	11 438
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-806 689	-750 587
Innsk. øremerk. bankkto		-4 573	-6 597
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**87 075**	**546 310**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 521 313**	**4 434 238**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 699 570	4 701 790
Kortsiktig gjeld		-178 256	-267 552
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 521 313**	**4 434 238**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 295 000	8 103 003	8 248 000	8 545 000
Ladeinntekter elbil		79 911	0	0	100 000
Andre inntekter		0	57 202	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 374 911**	**8 160 205**	**8 248 000**	**8 645 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-324 570	-270 301	-303 000	-338 000
Styrehonorar	4	-250 000	-230 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	13	-11 441	-11 438	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-11 750	-10 625	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-166 050	-159 665	-169 000	-173 000
Konsulenthonorar		-27 108	-9 870	-45 000	-65 000
Drift og vedlikehold	6	-791 940	-523 045	-485 000	-570 000
Forsikringer		-522 070	-449 899	-523 000	-582 000
Kommunale avgifter	7	-1 731 184	-1 600 607	-1 747 700	-1 767 000
Energi/fyring	8	-545 464	-538 036	-560 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-675 333	-629 294	-660 000	-747 000
Andre driftskostnader	9	-519 432	-394 358	-531 000	-592 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 576 341**	**-4 827 137**	**-5 295 700**	**-5 607 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 798 570**	**3 333 068**	**2 952 300**	**3 038 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	120 570	124 289	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-2 032 243	-2 165 301	-2 126 000	-1 873 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 911 673**	**-2 041 012**	**-2 106 000**	**-1 853 000**
ÅRSRESULTAT		**886 897**	**1 292 056**	**846 300**	**1 185 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		886 897	1 292 056		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	44 890 000	44 890 000
Tomt		860 406	860 406
Andre varige driftsmidler	13	22 875	34 316
Øremerkede bankinnskudd		202 007	159 635
SUM ANLEGGSMIDLER		**45 975 288**	**45 944 356**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		223 951	187 837
Driftskonto OBOS-banken		1 152 940	1 312 064
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 341	6 988
Sparekonto OBOS-banken		3 306 338	3 194 901
SUM OMLØPSMIDLER		**4 699 570**	**4 701 790**
SUM EIENDELER		**50 674 858**	**50 646 146**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Udekket tap	14	-8 757 802	-9 644 699
SUM EGENKAPITAL		**-8 745 802**	**-9 632 699**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	36 507 722	37 314 411
Borettsinnskudd	16	22 548 400	22 548 400
Annen langsiktig gjeld	17	186 281	148 482
SUM LANGSIKTIG GJELD		**59 242 403**	**60 011 293**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		110 203	216 166
Skyldige offentlige avgifter	18	26 694	13 812
Påløpte renter		9 900	11 724
Annen kortsiktig gjeld	19	31 459	25 850
SUM KORTSIKTIG GJELD		**178 256**	**267 552**
.			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**50 674 858**	**50 646 146**
Pantstillelse	20	68 148 400	68 148 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2026
Styret i Avstikkeren Borettslag

Kjetil Neskvern Marte Kjerstad Hjerpe Hristijan Mitrevski

Grethe Cleve Pinslund Tuva Løbach Jørgensen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	46 908
Strøm motorvarmer	5 460
Felleskostnader	7 969 032
Trappevask	273 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 295 000**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-219 996
Påløpte feriepenger	-31 459
Arbeidsgiveravgift	-70 705
Andre personalkostnader	-2 410
SUM PERSONALKOSTNADER	**-324 570**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	**-250 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 443

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 750**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-33 411
Drift/vedlikehold VVS	-42 532
Drift/vedlikehold elektro	-125 141
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 998
Drift/vedlikehold brannsikring	-536 691
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 875
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 292
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-791 940**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-46 945
Vann- og avløpsgebyr	-1 125 987
Renovasjonsgebyr	-558 252
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 731 184**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-545 464
SUM ENERGI / FYRING	**-545 464**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-73 810
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 877
Håndverktøy	-17 822
Diverse utstyr	-650
Annet driftsmateriale	-2 872
Renhold ved firmaer	-258 124
Snørydding	-49 640
Andre driftskostnader	-26 121
Trykksaker	-2 749
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 775
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 443
Andre kontorkostnader	-5 362
Telefon, annet	-2 985
Kontingenter	-24 000
Bank- og kortgebyr	-2 957
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-15 244
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-519 432**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 560
Renter av sparekonto i OBOS-banken	116 010
SUM FINANSINNTEKTER	**120 570**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 830 450
Pantegjeldsrenter	-201 793
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 032 243**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	44 700 000
Tilgang ladestasjoner 2019	190 000
SUM BYGNINGER	**44 890 000**

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor m.frontlast		
Tilgang 2002	257 393	
Avskrevet tidligere	-257 393	
		0
Snøfreser		
Tilgang 2011	23 163	
Avskrevet tidligere	-23 163	
		0
Møbler ute		
Tilgang 2013	133 750	
Avskrevet tidligere	-133 750	
		0
Traktor Rider		
Tilgang 2018	114 379	
Avskrevet tidligere	-80 066	
Avskrevet i år	-11 438	
		22 875
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**22 875**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-11 441**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-35 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 463 132	
Nedbetalt i år	544 743	
		-32 992 125
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,95 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2015	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 222 457	
Nedbetalt i år	261 946	
		-3 515 597
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-36 507 722**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-22 548 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-22 548 400**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-186 281
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-186 281**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 341
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 353
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-26 694**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-31 459
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-31 459**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 548 400
Pantelån	36 507 722
TOTALT	**59 056 122**

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

Bygninger	44 890 000
Tomt	860 406
TOTALT	**45 750 406**

NOTAT

Til:	Styret i Avstikkeren Borettslag	Ansvarlig advokat:	Kristiane Emilie Berg
Kopi:		E-post:	berkri@obos.no
Dato:	05.03.2026	Vår referanse:	17997

VURDERING AV UTSKIFTING AV VINDU – AVSTIKKEREN BORETTSLAG

1 INNLEDNING

Det vises til henvendelse av 16. februar 2026 fra styret i Avstikkeren Borettslag til Advokatene i OBOS. Henvendelsen gjelder spørsmål om lovligheten av og adgangen til å godkjenne en allerede gjennomført utskifting av vindu i en andelsleilighet i borettslaget.

Vurderingen nedenfor bygger på de opplysninger som er gitt i oversendelsen. Eventuelle nye opplysninger eller endrede faktiske forhold kan få betydning for de vurderinger som er foretatt og de råd som gis.

2 KORT OM DEN FAKTISKE SIDE

En andelseier har uten styrets forhåndsgodkjenning foretatt utskifting av vindu i sin bolig. Det opprinnelige vinduet var ikke åpningsbart, blant annet som følge av støyforhold og vilkår fastsatt i byggesak og reguleringsplan. Det nye vinduet er åpningsbart og avviker videre i størrelse fra øvrige vinduer i bygget.

Styret har på denne bakgrunn pålagt andelseier å tilbakeføre vinduet. Andelseier har motsatt seg dette, og i stedet fremsatt krav om at spørsmålet behandles av generalforsamlingen, med sikte på å få godkjent et vindu som er likt de øvrige i størrelse, men som kan åpnes.

3 DE RETTSLIGE UTGANGSPUNKTER

3.1 Styrets og generalforsamlingens kompetanse

Styret leder borettslagets virksomhet og kan treffe alle avgjørelser som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer, jf. borettslagsloven § 8-8 første ledd og vedtektene punkt 8-2 første ledd.

For tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, kreves imidlertid generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall, jf. vedtektene punkt 8-3 annet ledd nr. 1.

Spørsmålet om et tiltak ligger innenfor eller utenfor «vanleg forvaltning og vedlikehald» beror på en konkret helhetsvurdering.

3.2 Bygningsmessige arbeider og fasadeendringer

Etter vedtektene punkt 4-3 andre ledd er forandringer som berører bygningens eksteriør ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Bestemmelsen gjelder blant annet tiltak som innebærer endringer i bygningens fasade.

Videre følger det av samme bestemmelse at forandringer som skjer i strid med gjeldende bygningsforskrifter eller andre offentlige bestemmelser ikke er tillatt.

3.3 Vedlikeholdsansvar for vinduer

Det følger av borettslagsloven § 5-17 og vedtektene punkt 5-2 første ledd at borettslaget har ansvar for å holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt vedlikeholdsplikten ikke ligger på andelseierne.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter blant annet utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, jf. vedtektene punkt 5-2 første og tredje ledd. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter vinduer innvendig, jf. vedtektene punkt 5-1 første ledd.

3.4 Mindretallsvern og likebehandling

Etter vedtektene punkt 10-3 kan generalforsamlingen, styret eller forretningsfører ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

4 VÅR VURDERING

Utskifting av vindu som er foretatt i den aktuelle andelsleiligheten, innebærer både at vinduet er gjort åpningsbart og at det avviker i størrelse fra øvrige vinduer i bygget. Vinduer utgjør en del av bygningens fasade, og endringer av vinduets utforming og størrelse vil derfor typisk påvirke bygningens eksteriør. Etter vedtektene punkt 4-3 (2) er «forandringer som berører bygningens eksteriør» ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke, og tiltaket skulle dermed vært forelagt styret før gjennomføring.

Videre må det vurderes om tiltaket i realiteten ligger utenfor styrets kompetanse og krever behandling i generalforsamlingen. Borettslagsloven § 8-9 første ledd nr. 1 og borettslagets vedtekter punkt 8-3 (2) oppstiller at styret ikke kan fatte vedtak om «ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten» som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, uten generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall. Når det gjøres et avvik fra den enhetlige fasadeutformingen, taler dette for at tiltaket må anses som en «endring» av bebyggelsen som normalt bør forankres i generalforsamlingen, nettopp fordi det er et varig inngrep i bygningsmassen med betydning utover den enkelte bolig.

Generalforsamlingen har formell kompetanse til å gi samtykke til fasadeendringer med kvalifisert flertall. Et slikt vedtak kan i prinsippet gis også som et individuelt unntak for én andelseier, uten vedtektsendring. Samtidig er generalforsamlingens skjønn begrenset av kravet til saklighet og likebehandling, jf. vedtektene punkt 10-3. I en situasjon hvor det er påregnelig at flere andelseiere vil ønske tilsvarende løsning, vil et enkeltstående unntak kunne skape presedens og gi grunnlag for senere krav om lik behandling. Dette taler mot etterhåndsgodkjenning som særtiltak i den foreliggende saken.

Vinduer er en bygningsdel som borettslaget etter vedtektene har et omfattende ansvar for. Når borettslaget har ansvar for utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer, foreligger det et legitimt behov for å sikre ensartede og kontrollerbare løsninger av hensyn til teknisk kvalitet, fremtidig vedlikehold og rehabilitering, samt risiko for lekkasjer, følgeskader og forsikringsmessige spørsmål. Dette understøtter styrets utgangspunkt om at bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvar bør håndteres i regi av styret, og at individuelle løsninger kan være uheldige.

Dersom borettslaget ønsker å endre vedtektene, anbefales det at vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vinduene som helhet overføres til den enkelte andelseier. Dette bør imidlertid kombineres med tydelige vedtektsbestemmelser som regulerer vinduenes utforming, størrelse og funksjon, slik at bygningens helhetlige uttrykk og borettslagets interesser ivaretas.

Det er i tillegg uavklart om tiltaket er lovlig etter plan- og bygningsloven, herunder om fasadeendringen er søknadspliktig og om et åpningsbart vindu er forenlig med vilkår i byggesak og reguleringsplan. Dersom tiltaket ikke er godkjent av kommunen, fremgår det av vedtektene punkt 4-3 andre ledd (og er heller ikke anbefalt) at borettslaget godkjenner tiltaket. En forutsetning for en eventuell godkjenning bør være at endringen godkjennes av kommunen, og at andelseier må søke, og har ansvar for alle kostnader det måtte medføre.

Individuelle avtaler hvor andelseier påtar seg ansvar for vinduet gir etter vår vurdering begrenset forutsigbarhet og sikkerhet for borettslaget, særlig over tid og ved eierskifte. Borettslagets vedlikeholdsansvar vil uansett kunne aktualiseres utad, blant annet overfor forsikringsselskap. Dersom andelseier skal overta vedlikeholdsansvaret er det viktig at det fremgår av vedtektene, og at bestemmelsen er klart utformet.

En mer hensiktsmessig tilnærming vil derfor være å vurdere eventuelle endringer i vindusløsning samlet, som del av et fremtidig felles prosjekt i regi av borettslaget. Alternativt forflytte vedlikeholdsansvaret for vinduene fra borettslaget og til den enkelte andelseier. Det krever eventuelt endringer av vedtektene med to tredjedels flertall på generalforsamlingen og at vedtektene formuleres klart og tydelig for å forhindre uenigheter om ansvaret i ettertiden. Normalt anbefaler vi imidlertid ikke overføring av ansvaret for utskiftning av vinduer fra borettslaget til andelseier. Dette er særlig begrunnet i at den som har vedlikeholdsansvaret som hovedregel også har beslutningsmyndighet over når og hvordan vedlikeholdet skal utføres, så lenge det er forsvarlig og ikke påvirker øvrig bygningsmasse eller andeler. Det kan oppstå uenigheter dersom Borettslaget mener at vinduene er modne for utskiftning, men andelseier er uenig i det.

5 KONKLUSJON OG ANBEFALING

Konklusjonen er etter dette at styrets standpunkt om å ikke godkjenne dagens løsning fremstår som saklig og forsvarlig.

På bakgrunn av vurderingene ovenfor er det vår konklusjon at den gjennomførte utskiftingen av vindu er foretatt uten nødvendig forhåndsgodkjenning. Selv om generalforsamlingen formelt har kompetanse til å gi samtykke til fasadeendringer, tilsier hensynet til likebehandling, presedens og borettslagets vedlikeholds- og utskiftingsansvar at dagens løsning ikke bør godkjennes som et individuelt unntak.

Det anbefales derfor at generalforsamlingen ikke godkjenner den gjennomførte fasadeendringen, og at styrets pålegg om tilbakeføring opprettholdes. Samtidig anbefales det at spørsmål om vinduenes utforming og funksjon vurderes på nytt i forbindelse med en fremtidig, samlet utskifting av vinduer i borettslaget. En slik tilnærming ivaretar hensynet til likebehandling og forutsigbarhet, samtidig som borettslagets langsiktige ansvar for bygningsmassen og fremtidig vedlikehold sikres.

* * *

Vi håper at notatet er avklarende. Ta gjerne kontakt dersom det er behov for ytterligere bistand i saken.

Vennlig hilsen

Pernille Wærn Hokland
Advokatfullmektig

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AVSTIKKEREN BORETTSLAG

c/o OBOSPostboks 6666 St Olavs Plass
0129 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/02008-4	Stin Ytterli	25.03.2026

Adresse: Avstikkeren 5
Eiendom: 159/301, 159/304
Innsender: AVSTIKKEREN BORETTSLAG

Dere må søke om å skifte ut vinduene

Plan- og bygningsetaten viser til henvendelsen dere sendte oss 18. mars 2026, med spørsmål om dere må søke om å skifte ut vinduer på fasade i øst som ikke kan åpnes, i forbindelse med å etablere soverom. Det gjelder fire blokker i Avstikkeren borettslag, med adresse Avstikkeren 5-15 og Steinspranget 50 A-D. Vinduene vil skiftes ut likt mot likt bortsett fra at eksisterende vinduer ikke kan åpnes og de nye vinduene vil være mulig å åpne. Vi viser til telefonsamtale 23. mars 2026, hvor det bekreftes at utskiftningen dreier seg om cirka 144 vinduer totalt. Dere ønsker også tilbakemelding på støykrav og hvordan det påvirker søknadsplikten.

Vi har vurdert endringen dere spør om. Vi mener at å bytte ut til sammen 144 vinduer regnes som en vesentlig reparasjon av byggene. I tillegg vil det kunne regnes som en søknadspliktig fasadeendring, fordi fasaden vil se annerledes ut med åpne vinduer. Utskiftningen av vinduene er derfor søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-3.

Hvorfor er fasadeendringen søknadspliktig?

Når vi vurderer om utskiftning av vinduene er søknadspliktig, ser vi blant annet på omfanget av endringen. I dette tilfellet har vi vurdert at utskiftning av totalt 144 vinduer utløser søknadsplikt fordi det er en vesentlig reparasjon av eksisterende bygningsmasse. I tillegg vil fasaden se annerledes ut med 144 nye vinduer som kan åpnes.

Dere må ha hjelp av fagfolk til å søke

En ansvarlig søker må sende inn søknaden for deg. Det kan være en arkitekt, bygningsingeniør, tømrermester eller tilsvarende. Dere må selv ta kontakt med et slikt firma.

Det er ansvarlig søker som skal sende inn søknaden og all dokumentasjon til Plan- og bygningsetaten. Ansvarlig søker skal også sikre at prosjektet er i tråd med byggereglene.

Plan- og bygningsetaten Besøksadresse: Sentralbord: +47 21 80 21 80

Om støykrav

Det vil være ansvarlig søker sitt ansvar å vurdere behovet for å utarbeide støyrapport og sørge for at de nye vinduene oppfyller krav til lydforhold innendørs i byggteknisk forskrift (TEK17). Krav til støyutredning vurderes i utgangspunktet av byggesaksbehandler ved innsendt søknad.

Denne tjenesten er gebyrbelagt

En skriftlig og konkret vurdering av søknadsplikt etter plan- og bygningsloven er en gebyrbelagt tjeneste, jf. § 3-5-1-5 i vår gebyrforskrift. Gebyret er for tiden på kr 3000. En faktura vil bli ettersendt. Dere kan lese mer om skriftlige henvendelser og gebyr på våre nettsider.

Har dere spørsmål?

Saken er tilgjengelig i Saksinnsyn. Der kan dere se saksopplysninger og sende inn spørsmål og dokumenter direkte til saken, eller dere kan sende dette til oss på e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Dokumenter er normalt tilgjengelig to virkedager etter at de er journalført av oss.

Dere kan også kontakte oss på veiledningstelefonen 23 49 10 00. Vi kan gi generell veiledning av regelverket og søknadsplikt over telefon.

Vennlig hilsen

Stin Ytterli
saksbehandler
enhet kundeveiledning 2

Ida Skivenes
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:
AVSTIKKEREN BORETTSLAG

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.04.26
Selskapsnummer: 534 **Selskapsnavn:** AVSTIKKEREN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Guttorm Himberg og Ragnar Pinslund er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Forslag fra styret om endring av fargekode tidligere stemt frem ved generalforsamling for markiser

Fargekoden oppheves

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag fra andelseier om utskiftning av vindu

Generalforsamlingen gir Thomas Holm og Hedda Kjærnli Søgaard tillatelse til å sette inn åpningsbart kjøkkenvindu.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag fra styret om oppgradering til fiber – valg av kollektiv avtale for bredbånd og evt. TV

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Alternativ A – Kun bredbånd (fiber) i kollektiv avtale. Ca. 200kr/mnd. pr. boenhet

☐ Alternativ B – Bredbånd (fiber) + TV-pakke i kollektiv avtale. Ca. 350kr/mnd. pr. boenhet.

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til Kr 250 000

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hristijan Mitrevski

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Marte Kjerstad Hjerpe

☐ Tuva Løbach Jørgensen

'Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kjetil Neskvern

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Guttorm Himberg

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Tommy Brandt Alveid

☐ Vegard Yndestad

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Hristijan Mitrevski

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Marte Kjerstad Hjerpe

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AVSTIKKEREN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950944196
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. april kl. 09:00 til 24. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Forslag til vedtak:
Guttorm Himberg og Ragnar Pinslund er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
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: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
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: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Forslag fra styret om endring av fargekode tidligere stemt frem ved generalforsamling for markiser

Det ble besluttet på ordinær generalforsamling 2022 at det skulle tillates å montere markiser. Fargen som ble stemt frem var fargekode: 314398 avstemningen ble avsluttet 12.mai 2022. Avstikkeren borettslag har ikke lenger avtale med leverandøren Norsol som hadde fargekoden i sitt sortiment, fargekoden er ikke en universalkode.

Styret fremmer derfor saken for å oppheve selve fargekoden for å kunne fremforhandle ny kollektiv avtale for bestilling av markiser. I ny avtale vil tilsvarende farge ha en annen fargekode.

Styret ønsker å presisere at det ikke åpnes for nye, valgfrie farger i praksis, det er fortsatt samme farge som er gjeldende men med annen fargekode. Bestilling av markiser av beboer vil fortsette som tidligere.

Styrets innstilling
Styret foreslår at fargekoden oppheves så man kan få på plass ny avtale.

Styret ønsker å signere ny kollektiv avtale med så gode vilkår som mulig. Styret har ved flere anledninger over tid forsøkt å komme i kontakt med Norsol uten tilbakemelding og har derfor terminert avtalen. De siste arbeidene som ble utført av Norsol har heller ikke vært tilfredsstillende utført.

> **Forslag til vedtak:**
> Fargekoden oppheves
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag fra andelseier om utskiftning av vindu

Fremmet av: Thomas Holm og Hedda Kjærnli Søgaard

Bakgrunn for saken:

Beboer har bygget om kjøkken mot Lambertseterskogen, og i den forbindelse er vinduet byttet ut med et mindre vindu enn det opprinnelige. Slik endring er i strid med vedtektene, og i henhold til borettslagsloven og vedtektene krever en slik endring samtykke fra generalforsamlingen. Styret og beboer har vært i dialog over tid,

og beboer har ønsket å fremme saken for generalforsamling for å få unntak for utskiftning av vindu. Forslaget fra beboer innebærer at nytt vindu skal være likt som i de øvrige blokkene, men med åpningsfunksjon.

Styret gjør oppmerksom på at beboers forslag til vedtak er begrenset til beboers egen boenhet.

Beboers forslag til vedtak:

Det nye vinduet vil ha identisk fasadeuttrykk som resten av bygget, men med åpningsfunksjon, slik at rommet kan brukes som soverom i tråd med krav til rømningsmulighet.

Det gjøres ingen endringer i ventilasjon eller andre tekniske installasjoner.

Det skal stemmes over hvorvidt denne dispensasjonen skal innvilges.

Saksfremlegg:

Endringen gjelder utskiftning av vindu som berører bygningens fasade. Etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven krever fasadeendringer samtykke fra generalforsamlingen med kvalifisert flertall – det vil si minst to tredjedels flertall.

På denne bakgrunn er saken forelagt generalforsamlingen for behandling.

I forbindelse med behandlingen har styret forelagt saken for OBOS-advokatene, og sendt henvendelse til PBE. Tilbakemeldingene er vedlagt saken.

Hoveddel

1. Kort oppsummering av vurdering fra OBOS-advokatene

Styret har innhentet en ekstern juridisk vurdering fra OBOS-advokatene. Advokatene legger til grunn at vinduer er en del av bygningens fasade, og at endringer i vinduers funksjon, størrelse eller utforming som hovedregel utgjør en fasadeendring. Slike tiltak ligger utenfor vanlig forvaltning og vedlikehold, og krever derfor behandling i generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall.

Videre peker OBOS-advokatene på at borettslaget, etter vedtektene og borettslagsloven, har ansvar for utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer. Dette tilsier at borettslaget har et legitimt behov for å sikre ensartede løsninger av hensyn til teknisk kvalitet, vedlikehold, risiko for skader og forsikringsforhold.

Advokatene fremhever også hensynet til likebehandling og presedens. En individuell godkjenning for én andelseier kan gi grunnlag for tilsvarende krav fra andre, og vil kunne utfordre prinsippet om saklig og lik behandling. På denne bakgrunn konkluderer OBOS-advokatene med at det er saklig og forsvarlig å ikke godkjenne den aktuelle løsningen som et individuelt unntak.

2. Styrets anbefaling

Styret har vurdert saken i lys av vedtektene, borettslagsloven og den eksterne juridiske vurderingen. Styret legger vekt på at fasadeendringer er regulert strengt, nettopp for å sikre et helhetlig uttrykk, forutsigbarhet og likebehandling i borettslaget.

Selv om andelseier anfører at vinduet ønskes tilbakeført til opprinnelig størrelse, innebærer ønsket om åpningsfunksjon en varig endring sammenlignet med opprinnelig løsning og øvrige vinduer i bygget. Styret mener at godkjenning av en slik individuell løsning vil kunne skape presedens og føre til flere tilsvarende søknader, noe som på sikt kan svekke borettslagets styring med fasade og bygningsmasse.

Styret legger også til grunn at spørsmål om vinduenes utforming og funksjon bør vurderes samlet, eventuelt som del av et fremtidig felles prosjekt i regi av borettslaget, og ikke gjennom enkeltvedtak for individuelle andelseiere.

Styret har forståelse for beboers ønske, men kan ikke anbefale at generalforsamlingen gir samtykke til endringen. Anbefalingen bygger på gjeldende vedtekter, borettslagslovens regler om fasadeendringer, hensynet til likebehandling og presedens, samt den eksterne vurderingen fra OBOS-advokatene. Styret opprettholder sitt pålegg om tilbakeføring i tråd med borettslagets regelverk.

Generelt mener styret det er problematisk å gi unntak til fasade- og bygningsmessige endringer for enkeltbeboere, både av hensyn til prinsippet om likebehandling og hva gjelder ansvar for bygningsmassen. Styret mener det er problematisk å etablere en praksis hvor det gis unntak til enkeltbeboere gjennom generalforsamling, for endringer som både kan være ønskelige for flere, men også kunne ha konsekvenser for bygningsmassen utover funksjonen som tilfører boenheten. Dersom det gis unntak, må det rettslige ansvaret for vedlikehold og skader som følger av utskiftningene overføres til enheten, slik at det hefter ved. Det betyr at den som til enhver tid eier enheten vil være ansvarlig ved lekkasjer eller feil ved gjennomføringen. Det er ikke en løsning vi ser at kan anbefales, og det kan og vil medføre uhensiktsmessig administrasjon.

Ansvaret for bygningsmessige endringer og fasadeendringer ligger etter loven til borettslaget, med unntak av det som gjelder rent interne forhold (rør frem til hovedstamme, innerdører, elektrisk anlegg i leiligheten m.v.). Alt som gjelder felles byggtekniske installasjoner, som ventilasjonsløsning, røropplegg og fasader har borettslaget ansvar for. Dersom det åpnes for unntak vil det kunne ha betydning for forsikringsdekningen og kostnad på forsikringen, og det vil kunne oppstå konflikter knytta til om en feil skyldes arbeider gjennomført i borettslagets eller beboers regi. I tillegg vil det på sikt ha åpenbare konsekvenser for fasaden, hvor det enhetlige uttrykket vil bli brutt. Historisk ser vi at det har vært vektlagt å sikre et enhetlig uttrykk i borettslaget, blant annet ved regulering av hvilke farger som tillates på markiser m.v.

Dersom det skulle vært åpnet for å sette inn åpningsbare vinduer i kjøkkenrommet, mener styret at det er arbeid som må gjennomføres i borettslagets regi og utføres likt på alle boenhetene. Styret har i den forbindelse også vært i kontakt med plan- og bygningsetaten for å avklare om eventuell utskiftning av samtlige vinduer er søknadspliktig, og hvilke krav som eventuelt vil tilkomme. Bakgrunnen for vår henvendelse er også at vi ser at det i reguleringsplanen for området er tatt inn krav til innhenting av støykartlegging med tilhørende støyprosjektering på grunn av trafikkstøy fra E6. Kravet er fulgt opp i byggesakene for byggene, hvor det er stilt særskilte krav til støysikring på siden som vender mot veien. For å sikre enhetlig utførelse er kravet fulgt opp tilsvarende for alle boenheter, selv om det kan være enkelte som på grunn av plassering i terrenget oppnår kravene i støynormen.

Slik styret forstår det er kravet til at vinduene ikke skal være åpningsbare en del av den helhetlige støyprosjekteringen for boenhetene. Vi kan dermed ikke se at det er gitt at en tillatelse ville blitt gitt, og det måtte i alle tilfeller blitt gjennomført en støyprosjektering i forkant. Utfallet av en slik prosjektering kunne også vært at enkelte boenheter vil oppnå kravene p.g.a. plassering i terrenget, og ikke andre.

Vinduene ble sist skiftet i 2015, og har fortsatt godt med levetid igjen. Etter styrets vurdering er det ikke forsvarlig å prioritere utskiftning av vinduer fremfor andre vedlikeholdstiltak nå. Vi legger derfor ikke frem forslag om slik utskiftning. Vi foreslår likevel at styret i forbindelse med vedlikeholdsplanlegging noterer at det er fremsatt ønske om åpningsbare vinduer, og at dette følges opp av styret når det på sikt er behov for utskiftning av samtlige vinduer. Av hensyn til behovet for vedlikehold og opprustninger av bygningsmassen, kostnadsbildet for fellesutgifter og rentesituasjonen gjør styret oppmerksom på at det er det nødvendige vedlikeholdet som prioriteres. På sikt vil borettslaget måtte se på oppgradering av ladeanlegg for elbil, avløpsrør m.v., og vi jobber med å kartlegge nødvendighet og å lage en prioriteringsoversikt.

Vi gjør også oppmerksom på at det er mulig å etablere soverom med rømningsvei dersom veggen flyttes så verandadøren er på soverommet. Alternativt må beboere som ønsker å bygge om, ta kontakt med fagpersoner med riktig kompetanse (for eksempel rådgivende ingeniør for brannteknikk eller lignende) for å få prosjektert en alternativ løsning som er i tråd med TEK uten å berøre fasaden.

På denne bakgrunn anbefaler styret at det ikke gis tillatelse til å etablere åpningsbart vindu i den aktuelle boligen.

Styrets innstilling
Det gis ikke unntak for etablering av åpningsbart vindu. Styret gis fullmakt til å utrede mulighet for å etablere åpningsbare vinduer når vinduene er modne for utskiftning, inkludert innhenting av nødvendige brann- og støyfaglige vurderinger.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Forslag fra styret om oppgradering til fiber – valg av kollektiv avtale for bredbånd og evt. TV

Bakgrunn

Borettslagets eksisterende infrastruktur for bredbånd/TV nærmer seg slutten av sin livssyklus. Styret vurderer at borettslaget ikke kan velge bort oppgradering til fiber, og at vi må fatte et vedtak om hvilken løsning vi skal gå videre med for å sikre stabil drift og fremtidig kapasitet.

Styret har gjennomført flere befaringer og dialogmøter med ulike leverandører av både infrastruktur og innholdstjenester. Basert på tekniske vurderinger og økonomi har styret landet på to hovedalternativer som etter styrets vurdering ivaretar borettslagets interesser best.

Det er også vurdert en Telia-pakke som er mer lik dagens løsning (og dyrere), men styret har valgt å ikke gå videre med denne. Begrunnelsen er både det økonomiske aspektet ved å binde borettslaget til en 5-årig avtale, samt hensynet til hvor godt en slik løsning treffer behovene i et borettslag med stor spredning i ønsker og bruk.

I den rådgivende avstemningen på Vibbo var resultatet svært jevnt, men med et flertall for alternativet som inkluderer både bredbånd og TV-pakke i en kollektiv avtale. Styret legger dette til grunn som et viktig innspill, men endelig beslutning skal fattes av generalforsamlingen.

Teknisk premiss (infrastruktur og føringsvei)

Leverandørene som har vært på befaring har i hovedsak anbefalt en løsning der fiber trekkes inn til boenheten fra terrassesiden. Foreløpige vurderinger tilsier at eksisterende kabelføringer ikke kan benyttes. Dersom det likevel i prosjekteringen skulle vise seg at deler av eksisterende føringsvei kan brukes på en forsvarlig måte, vil styret i samråd med leverandør vurdere dette.

Forslag til vedtak

Alternativ A – Kun bredbånd (fiber) i kollektiv avtale. Ca. 200kr/mnd. pr. boenhet

1. Borettslaget inngår kollektiv avtale om bredbånd over fiber fra GlobalConnect, Telia eller OBOSNett (1000Mbit/s kun internett) som dekkes via felleskostnadene.
2. TV-/innholdstjenester inngår ikke i fellesavtalen. Den enkelte andelseier står fritt til å velge og bekoste TV-/strømmetjenester selv.

Alternativ B – Bredbånd (fiber) + TV-pakke i kollektiv avtale. Ca. 350kr/mnd. pr. boenhet.

Borettslaget inngår kollektiv avtale med Telia om bredbånd over fiber samt en TV-pakke inkludert, dekket via felleskostnadene. Produktet heter "Telia Bredbånd Flex Max" og bygger på prinsippene vi har i dag med Telia, der man kan flekse mellom maks bredbånd og ingen TV (1000Mbit/s og 0 TV-poeng), hybrid med noe TV og redusert bredbånd (100Mbit/s og 15 TV-poeng), eller maks TV og lite bredbånd (30Mbit/s og 60 TV-poeng)
1. uten ekstra kostnad. I tillegg så kan man selv utvide innholdet mot individuell tillegg i kost.

Felles for begge alternativer

Styret gis fullmakt til å ferdigforhandle og signere avtale basert på valgt alternativ, samt planlegge og
1. gjennomføre oppgraderingen til fiber.

Styret skal i gjennomføringen søke å begrense ulemper for beboere, og informere om fremdrift, praktiske
2. forhold og tilgangsbehov i god tid.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alternativ A – Kun bredbånd (fiber) i kollektiv avtale. Ca. 200kr/mnd. pr. boenhet

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Alternativ B – Bredbånd (fiber) + TV-pakke i kollektiv avtale. Ca. 350kr/mnd. pr. boenhet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **24**
Antall stemmer for vedtak 2: **42**
Antall blanke stemmer: **14**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til Kr 250 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Hristijan Mitrevski (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hristijan Mitrevski

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marte Kjerstad Hjerpe (52 stemmer)
Tuva Løbach Jørgensen (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marte Kjerstad Hjerpe
Tuva Løbach Jørgensen

'Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjetil Neskvern (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjetil Neskvern

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Guttorm Himberg (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Guttorm Himberg

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Brandt Alveid (57 stemmer)
Vegard Yndestad (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tommy Brandt Alveid
Vegard Yndestad

10. 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:
Hristijan Mitrevski (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hristijan Mitrevski

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marte Kjerstad Hjerpe (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marte Kjerstad Hjerpe

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86541207
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 159, BNR. 301.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 159, bnr. 301.

GNR. 159 BNR. 301

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.01.1982.

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

10301 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

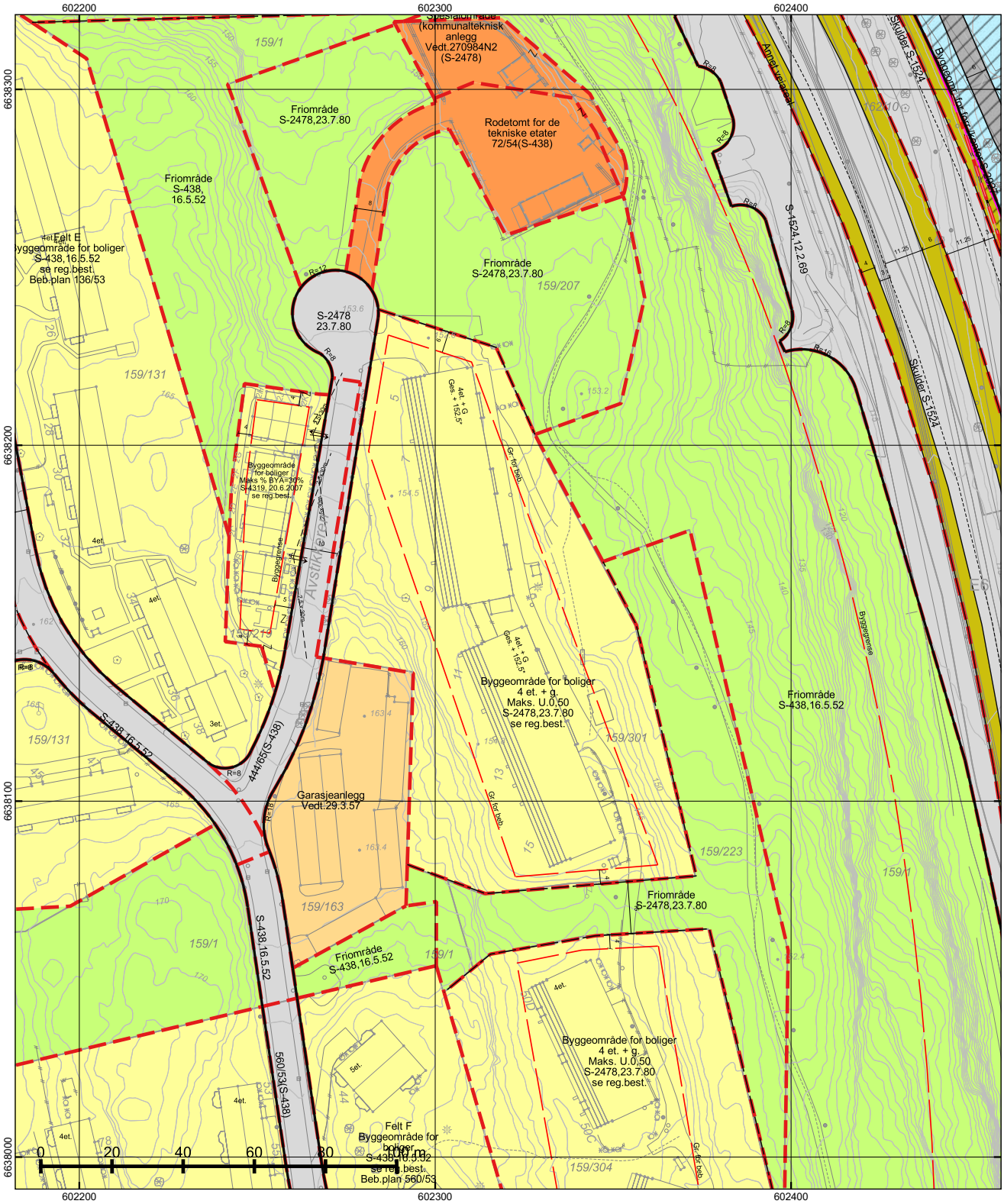
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

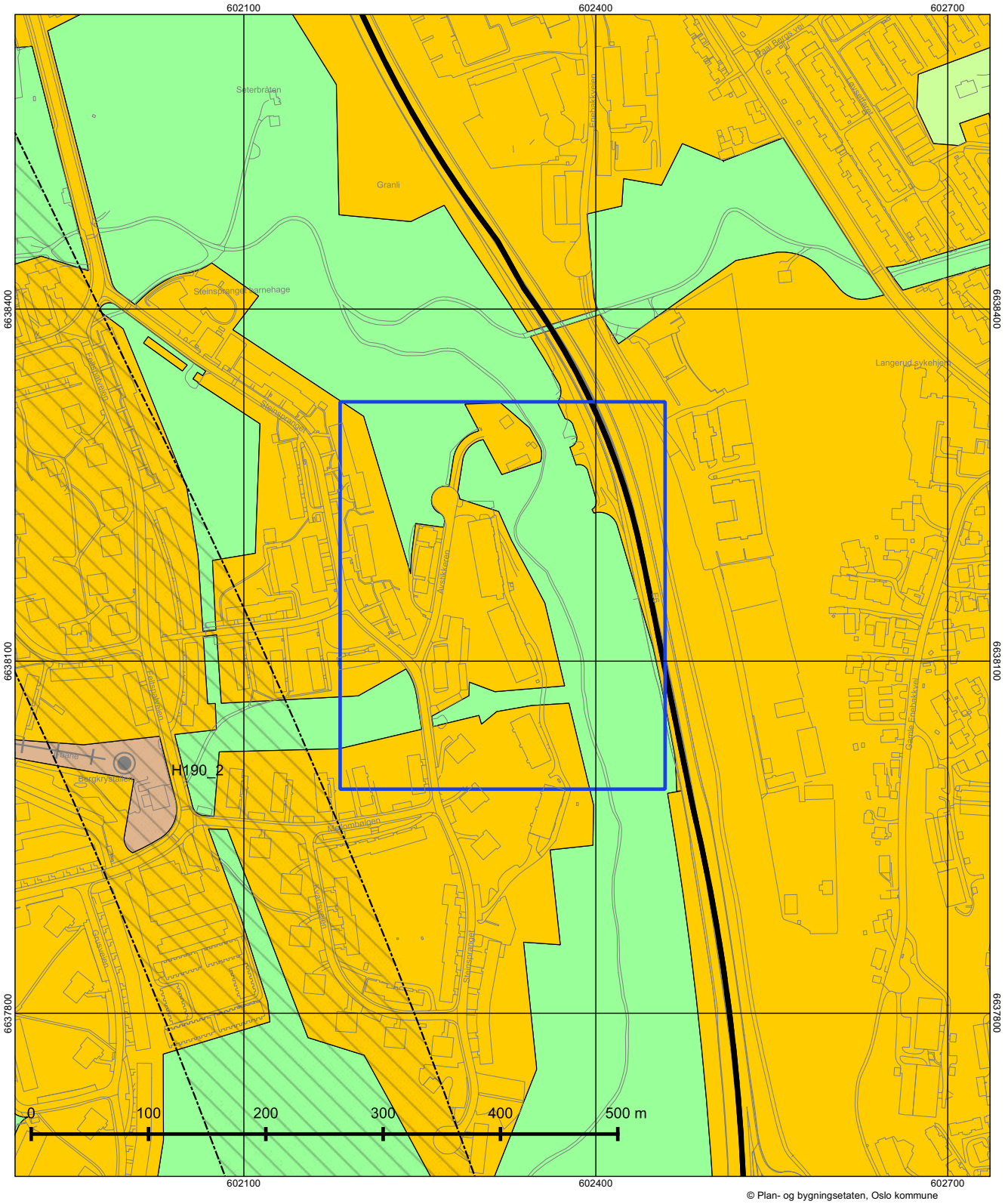
PlottID/Best.nr: 163963/ 86541207
Deres ref.:
Adresse: AVSTIKKEREN 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/301

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: 08.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163963/86541207
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2478

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.159 bnr.223 og 207 m.fl. Lambertseter, regulert til byggeområde for boliger og friområde m.v.

Vedtaksdato: 23.07.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001592
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V011281N2, V270984N2

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 159, BNR.223 OG 207 M. FL. LAMBERTSETER, REGULERT TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER OG FRIOMRÅDE M.V., OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Det regulerte område omfatter:
a. Byggeområde for boliger med parkeringshus.
b. Friområde.
c. Trafikkområde – vei.
d. Felles avkjørsel.

§ 3. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres terrasserte blokker i inntil 4 etasjer, inklusive eventuelle underetasjer, og garasjeetasje. Samlet utnyttelsesgrad for boligområdet skal være maks 0,5.

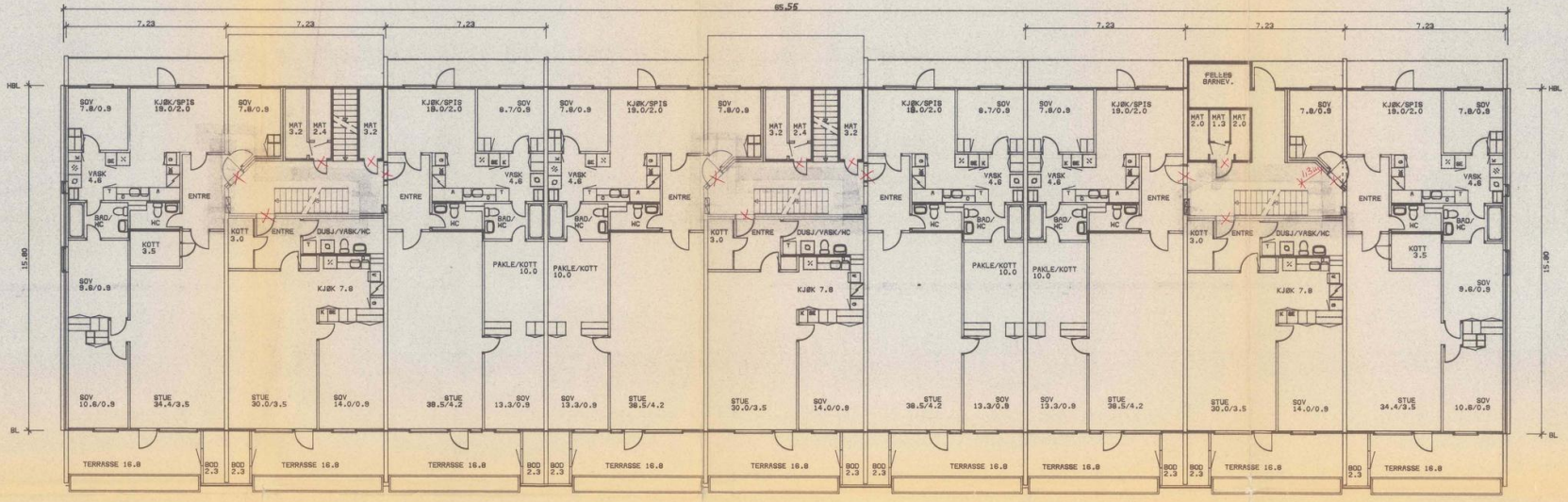
§ 4. For boligbebyggelsen skal det anordnes parkering etter følgende normer:
a. Leiligheter på 3 rom og større skal ha 1,2 plass pr. leilighet, hvorav 0,9 plasser for egen parkering, 0,1 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.
b. Leiligheter mindre enn 3 rom skal ha 0,9 plass pr. leilighet, hvorav 0,6 plasser for egenparkering, 0,1 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.

§ 5. Felles avkjørsel er felles for søndre del av byggeområde for boliger på gnr. 159 bnr.223 og byggeområde for boliger – parkeringshus på deler av gnr. 159 bnr.1 og 136 for Rabben borettslag.

§ 6. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og nødvendig sikring av vegetasjon skal foretas før byggearbeidene påbegynnes.

§ 7. Før søknad om byggetillatelse for en eller flere boliger innsendes skal bygningsrådet ha vedtatt:
a. bebyggelses plan for området
b. plan for den ubebygde del av tomten hvor det skal redegjøres for parkering, lekeareal, beplantning, eventuell bearbeidelse, vegetasjon som skal bevares m.m.

Det må foretas støyberegninger og om nødvendig støyisolere fasadene mot øst. Anlegg for lek skal opparbeides samtidig med oppførelse av boligene.



8

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 SEP. 1981

REV.	DATO	REV OMFATTER	REV. AV	KONTR.
A	16.9.81	Trapperom	AT	

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: STEINSPRANGET

FELT | GÅRDS NR. 159 | BRUKS NR. 223

TEGNING OMFATTER: PLAN 1. ETASJE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	6/3/81	E.B.	

TIL BRUK FOR AUTOTROL: NAVN: ADH 2A

TEGN. NR. 1496 A E 2 1A

PROSJEKT NR. | GRUPPE | HUSNR. | NR. | REV.

Sentrum Trykkeri, Oslo

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 16 OSLO 5 - TLF 60 60

SO/GS

KOPI

Oslo, den 7.10.1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.159,bnr.301,blokk 2, Avstikkeren 11-13-15, Oslo 11

Journalnr.: 81/795

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 26.9.1983

Bygningens art: Terrasseblokk

Byggherre: SIBO, Fredensborgveien 11, Oslo 1

Byggemelder: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende: Sjefing. Kaare Berntsen, Holmenveien 19, Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Svein Oddby

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

Avstikkeren 11

Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 197 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	592 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	550 elever, 32 klasser	22 min 1.8 km
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-...	118 elever, 13 klasser	22 min 1.8 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	335 elever, 31 klasser	23 min 1.9 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	8 min 3.9 km

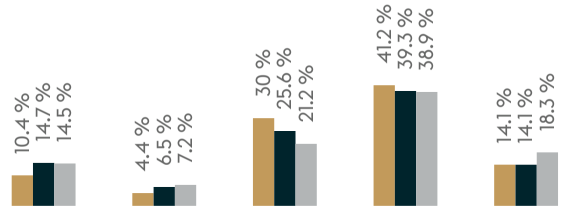
Offentlig transport

Bergkrystallen T	Linje 4B, 4N	7 min 0.5 km
Bergkrystallen	Linje 1, 4	7 min 0.6 km
Sæter	Linje 13, 19	6 min 2.9 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	8 min 4.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.2 km

Barnehager

Steinspranget barnehage (1-5 å...	87 barn	8 min 0.6 km
Mellombølgen barnehage (1-6 år...	216 barn	10 min 0.8 km
Marmorberget barnehage (1-5 år...	81 barn	12 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bergkrystallen	2 356	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Avstikkern balløkke	2 min
Lambertseter idrettsanlegg	9 min
SATS Lambertseter	17 min
EVO Lambertseter Senter	20 min

«Jeg liker dette nabolaget fordi det er en rolig og stille plass å bo på og at nærheten til både kollektivtrafikk og senter er bra.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



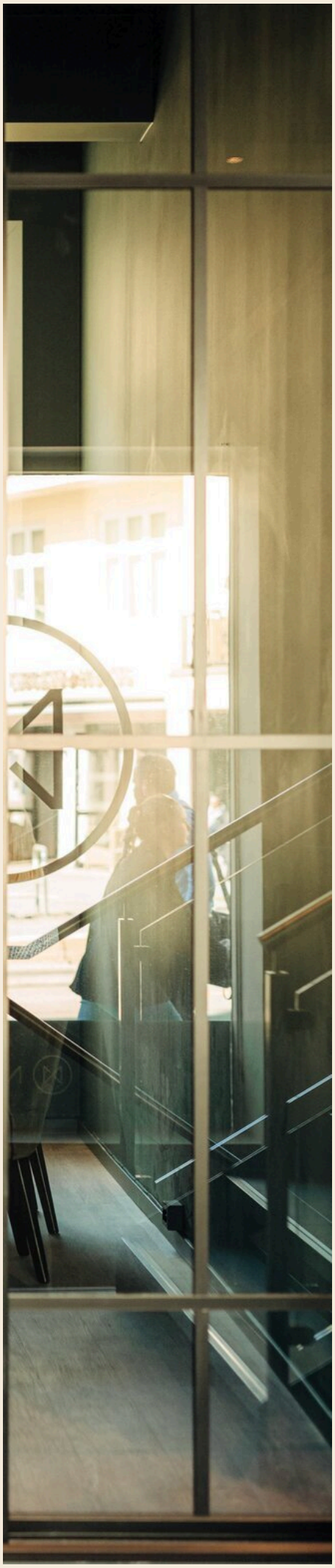
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand er bydeler vi kjenner godt, og der vi kombinerer god lokalkunnskap med solid erfaring. Vi er for deg som setter kvalitet og faglig tyngde høyt når du skal selge bolig. Hos oss møter du en megler som tar ansvar, jobber for å oppnå et godt resultat på dine vegne og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 44-0101/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Avstikkeren 11 1156 OSLO
Matrikkel: Gnr 159, bnr 301 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Camilla Pitz Jacobsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Nordstrand
c.jacobsen@nordvikbolig.no
909 13 164