NORDVIK

Havreveien 49

2 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Havreveien 49

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
12	Om boligen
21	Nabolagsprofil
22	Tilstandsrapport
47	Vedlegg
54	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.12.2025

Nøkkelinformasjon



Lys, pen og gjennomgående 3-roms - Sydvestvendt, innglasset balkong - Populær beliggenhet i et barnevennlig boområde

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**9 592,-**
Totalpris	**4 780 643,-**
Fellesgjeld	**71 051,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 732,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

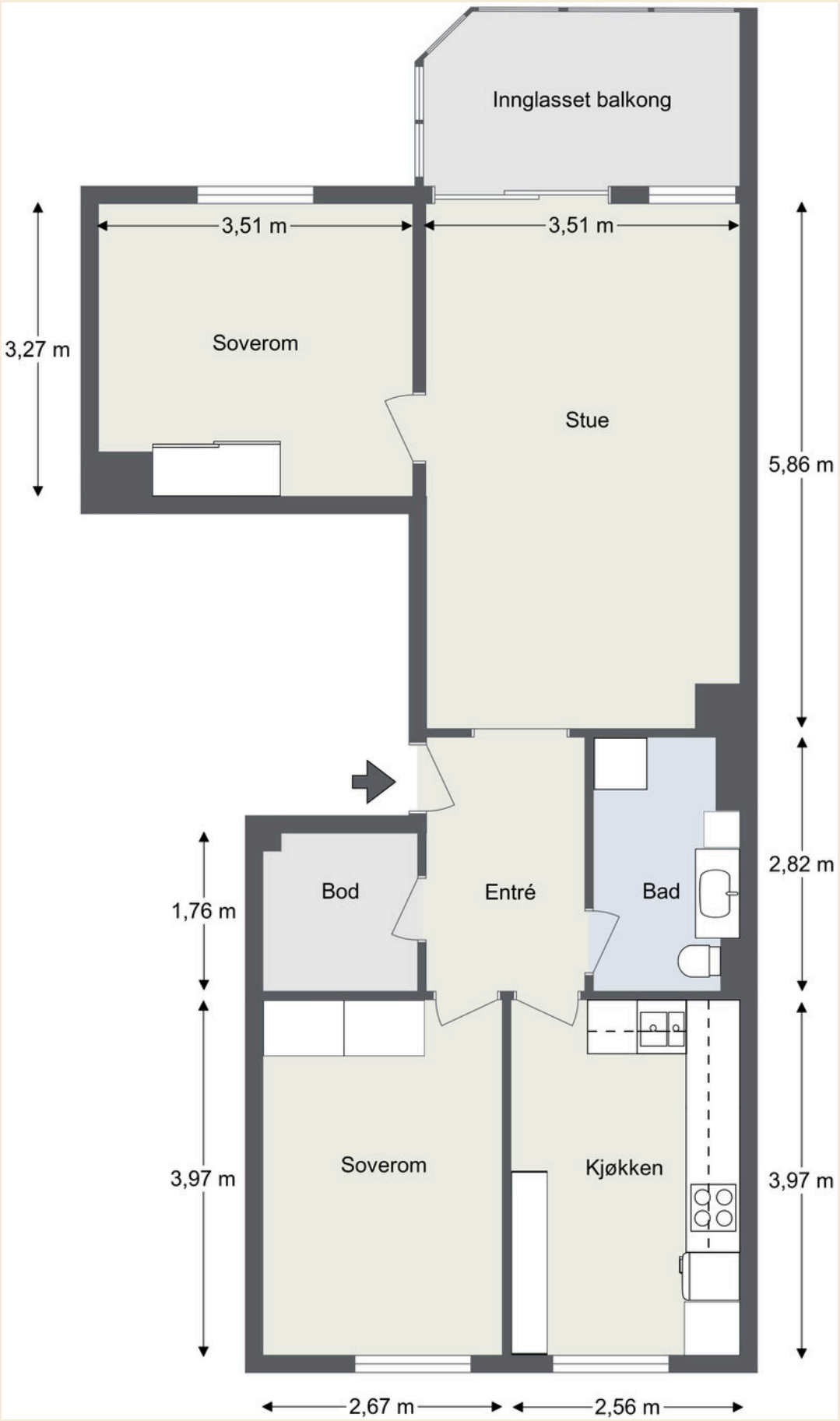
Pen, innbydende og gjennomgående 3-roms med solrik balkong. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Manglerud i enveiskjørt gate. Perfekt beliggenhet midt mellom by, skog og kort vei til alt man trenger i hverdagen. Det er nærhet til Oslo sentrum, senter, dagligvarehandel og offentlig transport. Fra leiligheten er det kort vei til Østmarka og Østensjøvannet med gode turmuligheter året rundt

Leiligheten inneholder entré, separat kjøkken, stue, to soverom, bod og bad.

- Sydvestvendt, innglasset balkong
- Åpent utsyn, ingen sjenerende innsyn eller gjenboere
- God, gjennomgående planløsning
- Pene, tidsmessige overflater
- Innvendig bod og to eksterne boder
- Vinduer fra 2013
- Borettslaget har lekeplasser og store grøntområder
- Lave kjøpsomkostninger

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 7 kvm























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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0541/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Havreveien 49, 0680 OSLO
Gnr 148, bnr 303 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 88 i Byggveien Borettslag, org.nr. 950385618

Selger
Oscar Thomsen

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)
71 051,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 771 051,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 780 643,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 789 943,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 7 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 81 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm.
BRA-b: 7 kvm.
Total BRA: 74 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bod, bad, to soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En kjellerbod på 3,9 kvm. og en bod i 1. etasje på 3,2 kvm. Begge bodene er merket 225.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Du får et umiddelbart godt førsteinntrykk av leiligheten i den lyse og innbydende entréen. Det er plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Det er direkte adkomst til den innvendige boden som sikrer godt med ekstra lagringsplass. Gangen har en sentral plassering som sikrer god flyt mellom øvrige rom.

Separat kjøkken:

Flott, separat Ikea-kjøkken med masse lagringsplass. Innredning fra 2012 med lyse, profilerte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenken og benkeplate i laminat. Belysning under overskap. Rustfri oppvaskkum med avrenningsplate og ettgreps blandebatteri. Hvitevarene er integrerte, og består av kullfiltervifte over integrert koketopp, ovn, mikrobølgeovn, kjøleskap (2025) og oppvaskmaskin. Det er godt med lagringsplass i både skap og skuffer og god plass til matlaging. Det er plass til et spisebord ved vinduet dersom man ønsker det. Fra kjøkkenvinduet er det grønt og fint utsyn mot borettslagets fellesarealer.

Stue:
Lys, innbydende stue med utgang til balkong. Rommet har en naturlig plassering av sofakroken med god plass til sofa, tv-benk og bord og stort spisebord. Store vindusflater og balkongdør gir svært godt lysinnslipp. Videre oppleves leiligheten velholdt med stilrene overflater som består av en-stavs laminat og vegger malt i en lun fargetone.

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 6,7 kvm. Her er det plass til sittegruppe med plassbygd benk og beplantning. Balkongen er overbygd, og for øvrig utstyrt med belysning og flislagt gulv. Selger opplyser at solforholdene er veldig gode. Det er sol på balkongen fra ca 11 til 21 på de lengste sommerdagene.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side og garderobeskap. Det andre soverommet passer godt som barne-, gjeste- eller arbeidsrom. Her er det plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Begge rommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Romslig bad fra 2003 med flislagte overflater. Innredning og garnityr på badet består av veggmontert toalett, dusjhjørne med inn- og utadslående dusjvegger og baderomsinnredning med skuffer, servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt speil. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget.

Overflater:
Gulv: En-stavs laminat og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte flater i alle rom og fliser på badet.
Himling: Malt himling. Takhøyde i stuen på 2,48 meter.

Parkering
Borettslaget har noen parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Gateparkering og flere ladeplasser etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Hesselberg Tak Arbeid: Nytt tak blir lagt med ett lags asfalt, Isola Mestertrekk Kombi. Det blir ny løsning mellom takrenne og balkong. Det blir også nye tak på balkongene i toppetasjene. Utført: Juni-Juli 2021

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Finner ikke firmaets navn, men alle varmtvannsbereder ble byttet ut mars 2024

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekker i fliser, og noe soppskader

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har ved tider vært noe skjeggkre, men ikke i det siste

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Er på tide å bytte ut kullfilter på kjøkkenet, får ikke byttet lyspære på ovn

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport, november 2025

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Bygget:
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Blokken er etterisolert og belagt med belegningsstein.
- Saltak med pappshingel.
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til

repoer og leilighetene.

Leiligheten:
- Vinduer med trerammer og 2-lags energiglass fra 2013 og balkongdør fra 2003.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Utgang til innglasset balkong fra stue, balkongen er på 6,7 m².
- Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong:
Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

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

- Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist skader på innredning.
Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

- Ventilasjon bad:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Overflater og innredning kjøkken:
Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.

- Avtrekk:
Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

- Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

- Elektrisk anlegg:
Manglende samsvarserklæring.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er sprukne fliser nederst i dusjen.
Hull i fliser etter tidligere innredning.
Stedvis noe krakelerte fuger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe som henger over spisebordet

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner.
- Gulvvarme på badet.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på mellom 2 700 og 3100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 732,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Obos Open Nett 189,-
Felleskostnader 3 543,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 250 059,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 000 237,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 148 andelsleiligheter.
- Første innflytting skjedde i 1962.
- Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Det er kun lov med elektrisk grill i borettslaget.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslagets og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og avklares etter budaksept. 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 71 051,-pr. 01.12.2025

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207935964
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 9 233 090,00
Innfrielsesdato: 30.06.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207935964
Restsaldo: 71 051,49
Kapitalkostnader: 418,92
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 686,- pr. 31.12.2024

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Bare fysiske personer som er andelseiere i

boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

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. Innmelding i Obos koster 500,-.

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

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89824087

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 894 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en fin beliggenhet i et attraktivt og veletablert område på Manglerud. Området er meget barnevennlig med flotte grøntområder og flere barnehager og skoler i nærområdet. Storgården barnehage ligger i umiddelbar nærhet.

De daglige gjøremålene er ikke noe hinder i hverdagen.

Kun 5 minutters gange til Manglerud senter holder også Meny til, dersom man skulle ønske et større utvalg. Senteret har også et bredt utvalg av butikker og forretninger av ulike slag, dersom det skulle friste med en shoppingrunde. Til Kiwi og Rema 1000 på Ryen tar det deg ca. 10 minutter å spasere til. Videre holder også Coop Extra til i nabobygget.

Treningsglad? Det er flere rekreasjons og treningsmuligheter i området. Av innendørstrening er det kort vei til SATS Ryen, med sine varierende gruppetimer og sitt store utvalg av egentreningsmuligheter. I tillegg har man Fresh fitness i område. Foretrekker man å benytte seg av naturen som rekreasjonsarena, er det flere gode alternativer. Østensjøvannet ligger bare noen få minutter unna. Rundløypen rundt vannet passer perfekt til en ettermiddagstur, dersom det skulle friste. Det er i tillegg milevis med turstier og skiløyper i Østmarka. Østmarksetra og Rustadsaga kan trekkes frem som gode anbefalinger for sluttdestinasjon.

Nærområdet er godt dekket av kollektivmuligheter. T-banelinjene 1 (Bergkrystallen- Frognerseteren) og 4 (Bergkrystallen- Vestli) trafikkerer holdeplassene Manglerud og Ryen ca. hvert 7. minutt. I tillegg kan man benytte seg av busslinje 70- (Skullerud- Nationaltheatret) fra Sandstuveien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.03.1969.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo

kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 38 968,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisninger er gratis) kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling (Veiledningstime med stylist) kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 129 838,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. januar 2026

Megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

Havreveien 49

Nabolaget Vestre Manglerud/Søndre Ryen - vurdert av 168 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	6 min 2.9 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	6 min 2.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 4.4 km

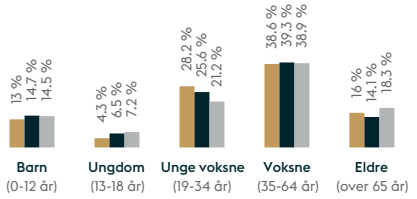
Offentlig transport

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

Barnehager

Storgården barnehage (1-5 år) 136 barn	4 min 0.3 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	6 min 0.4 km
Treskeveien barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Manglerud skole	9 min
Høyenhallen/Fokushallen	10 min
Fresh Fitness Manglerud	6 min
SATS Ryen	7 min

«Borte bra, men hjemme best»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Norsk takst

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Havreveien 49, 0680 OSLO

OSLO kommune

gnr. 148, bnr. 303

Andelsnummer 88

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 67 m²



Utkast

Befaringsdato: 25.11.2025 **Rapportdato:** 28.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25432

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Utkast

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Utkast

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnr: 88 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Utkast

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

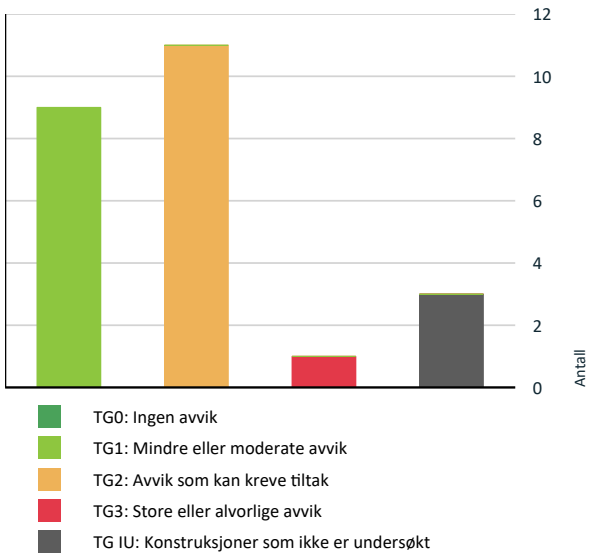
Leilighet i blokk

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

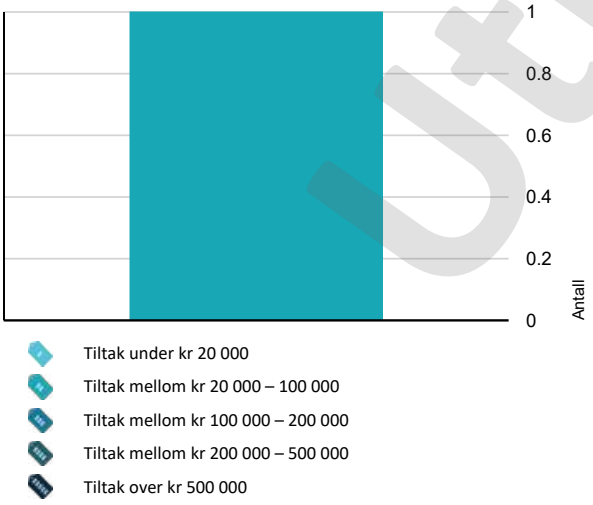
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Byttet ut vannlås på kjøkken etter lekkasje (januar 2025).

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Blokken er etterisolert og belagt med belegningsstein.

Takkonstruksjon:
Saltak med pappshingel. Taket er ikke inspisert kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2013 og balkongdør fra 2003. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Utkast

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til innglasset balkong fra stue, balkongen er på 6,7 m².
Flislagt gulv på balkongen.

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

Det er lagt flis over sluket på balkongen med en liten utskjæring i flisen.

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Ved bom i flisen, så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger.



Utkast

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Laminat i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Stedvis hull med plugger i vegger.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,48 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 20 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

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

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke installert ildsted i leiligheten, men det antas at det kan være mulighet for dette. Ikke videre sjekket ut av takstingeniøren.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med 3 speils felt og malt, finert dør til bad.
Normal funksjon på dørene.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Utkast

Tilstandsrapport

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på ett soverom og skyvedørsgarderobe på ett soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad/WC er rehabilitert i regi av borettslaget i 2003 med nye overflater, membranløsninger, sluk, røropplegg, innredning og sanitærutstyr.
Arbeidet er utført av Brødrene Bastiansen AS. Ferdigattest på tiltaket, datert 22/4-2004 fra Plan- og bygningsetaten er innhentet. Det er utstedt "sertifikat" på rehabiliteringen.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

Årstall: 2003 **Kilde:** Offentlig informasjon

2 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2003 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprukne fliser nederst i dusjen.
Hull i fliser etter tidligere innredning.
Stedvis noe krakelerte fuger.

Konsekvens/tiltak
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør gjøres tiltak med tanke på fliser slik at vann ikke kan trenge inni konstruksjonen.
Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.
Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utkast

Tilstandsrapport






Utkast

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som kan bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Årstall: 2003

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

Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

Levetiden til fliser på badet er typisk 20-30 år, men kan være lengre (40-50 år) ved god kvalitet, korrekt installasjon og godt vedlikehold. Levetiden er avhengig av kvaliteten på selve flisene og fugene, samt tilstanden til den underliggende våtromsmembranen, som har en levetid på rundt 25-30 år.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Konsekvens/ Tiltak:
Konstruksjoner fungere med dagens løsning.
Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.
Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.
Fuktinntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med jordingskabel til slukrist. Hjelpesluk i plast.
Det er plastsluk med klemring og banemembran med dokumentert utførelse.
Vegger har smøremembran er det opplyst i følge skriv fra rehabiliteringen.

Tilstandsrapport

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

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

Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid. Det er viktig at sluk holdes rene for å motvirke oppstuving av vann i sluk.





Utkast

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.
Dersom det ikke er avrenning fra sisternene og det blir en lekkasje som ikke blir synliggjort, vil dette vannet bli liggende inne i sisternene. I verste fall vil dette kunne forårsake skader.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.
Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.



2 ETASJE > BAD

TG RJ **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

IKEA kjøkkeninnredning, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, lys/lyslist under overskap, kullfiltervifte over integrert koketopp, integrert ovn, integrert mikro, integrert kjøl/frys og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

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

Utkast

Tilstandsrapport

ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Alt av røropplegg er skiftet i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2003.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Forkrommede vannrør på vegger.
PEX vannrør over himling på bad.
To stoppekraner over himling på bad. Disse fungerte ved testing.



Himling bad



Kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Alt av røropplegg og soilrør er skiftet i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2003.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Utkast

Tilstandsrapport

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Hentet fra årsberetningen;
"Borettslaget har felles varmtvannsberedere som er plassert i kjellerne. Disse ble installert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2004 – 2006. De siste årene har det vært en del problemer med regulering av kaldt og varmt vann. Bytte av varmtvannsberedere har derfor vært prioritert og i 2023 ble anlegg i nr. 35 og 51 byttet. Nå er det kun et berederanlegg som har behov for å byttes, dette er planlagt gjennomført i 2024".

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Utkast

Tilstandsrapport

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

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

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Utkast

Tilstandsrapport







Utkast

TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Tilstandsrapport





Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Utkast

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

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	67		7	74	
Kjeller		4		4	
1 Etasje		3		3	
SUM	**67**	**7**	**7**		
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Entré, bod, bad, 2 soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	
1 Etasje		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvflate på ca. 6,7 m². Andel yttervegg mellom balkong og tilstøtende rom er medtatt i bruksarealet (BRA-b). Innglassede balkonger generelt er å betrakte som S-rom. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale luftåpninger mellom glassene, eller skyvbare glassfelt som kan åpnes/lukkes.

Leiligheten disponerer en bod i 1. etg. på 3,2 m². Merket med 225.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 3,9 m². Merket med 225.
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til

andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	64	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Oscar Thomsen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Havreveien 49

Hjemmelshaver
Byggveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BYGGVEIEN BORETTSLAG	950385618		Obos, Tlf: 22 86 55 00	Thomsen Oscar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
88

Utkast

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Manglerud med gangavstand til Manglerud skole, barnehager og offentlig kommunikasjon. Kort kjøreavstand til Oslo sentrum.

Kort gangavstand til Manglerud senter, samt Bryn senter med de fleste servicetilbud. Nærhet til idrettsanlegg, fotballbane og svømmehall i tilknytning til Manglerud skole, samt til friområdene rundt Østensjøvannet og Østmarka med meget gode turmuligheter sommer og vinter.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 2. etg. bestående av entré, bod, bad, to soverom, kjøkken og stue.
Utgang til innglasset balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en i 1. etg.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. IKEA kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Utkast

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utkast

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thomsen, Oscar	9578-5999-4-4402327	2025-12-17 17:59:57

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
17. des. 2025

Oppdragsnummer
5-0541/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Havreveien 49, 0680 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Oscar Thomsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. november 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89824087
Forsikret i: Gjensidige AS

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Hesselberg Tak Arbeid: Nytt tak blir lagt med ett lags asfalt, Isola Mestertrekk Kombi. Det blir ny løsning mellom takrenne og balkong. Det blir også nye tak på balkongene i toppetasjene. Utført: Juni-Juli 2021

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Finner ikke firmaets navn, men alle varmtvannsbereder ble byttet ut mars 2024

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekker i fliser, og noe soppskader

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.

Ja

Beskriv: Har ved tider vært noe skjeggkre, men ikke i det siste

---

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?

Ja

Beskriv: Er på tide å bytte ut kullfilter på kjøkkenet, får ikke byttet lyspære på ovn

---

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport, november 2025

---

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: 5-0541/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thomsen, Oscar	**2025-12-17**

Identifikasjon



Thomsen, Oscar

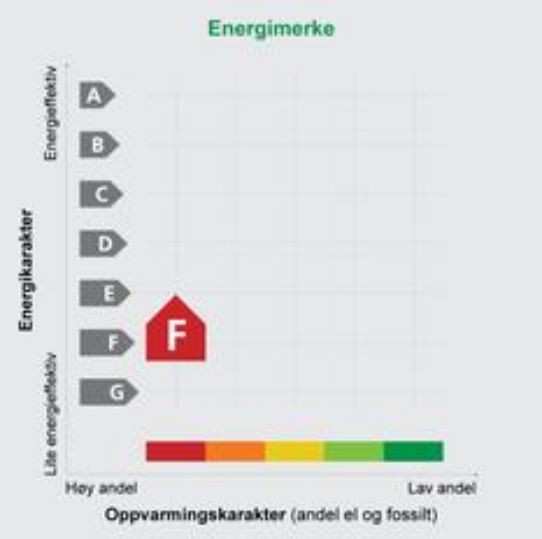
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Havreveien 49
Postnr	0680
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	88 /
Gnr.	148
Bnr.	303
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1172384
Dato	01.09.2020



Innmeldt av	Tanju Uysal

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

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0541/25 . Vår ref.: 0250-1-225 Dato: 11.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	BYGGVEIEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950385618
Andelseier:	Thomsen, Oscar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	225
Adresse:	Havreveien 49, 0680 OSLO
Andelsnummer:	88
Gnr.	148
Bnr.	303

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207935964
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	9 233 090,00
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

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

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 213,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 531,-
Annen formue:	29 686,-
Gjeld:	72 148,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207935964
Restsaldo:	71 051,49
Kapitalkostnader:	418,92
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 71 051,49,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

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. 8212,-, 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 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 250
BYGGVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BYGGVEIEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 12. mars kl. 09:00 og lukker 15. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/250

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Undersøkelse og implementering av individuelle vannmålere
7. Vedtektsendring / fysisk generalforsamling i fremtiden
8. Vaskeri
9. Vannslange
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BYGGVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Reidar Magnussen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Terje fjellum og Randi hansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Byggveien Brl Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 6

Undersøkelse og implementering av individuelle vannmålere

Forslag fremmet av:
Bengt Johannesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 7

Vedtektsendring / fysisk generalforsamling i fremtiden

Forslag fremmet av:
Kirsti-Carine Syversen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Vaskeri

Forslag fremmet av:
Anna Kennedy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak
Godkjennes

Sak 9

Vannslange

Forslag fremmet av:
Anna Kennedy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Godkjennes

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

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

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Reidar Magnussen

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

- Philip Andreas Opsahl

Styrets årsrapport

Styrets beretning for Byggveien Borettslag

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

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

Vedlikehold og oppgraderinger:

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

Vaktmesterarbeid:

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

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

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

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Byggveien Borettslag

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**588 414**	**2 222 985**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		958 723	2 052 221
Fradrag for gjennomført påkostning			-1 845 522
Tilbakeføring av avskrivning	15	1 781	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-71 250	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	54 713	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 466 026	-1 838 531
Salg av tjenesteleilighet		3 680 782	
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	18	6 100	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 600	-2 740
Økning andelskapital		100	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 161 323**	**-1 634 572**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 749 736**	**588 413**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 10.02.2025
Styret i Byggveien Borettslag

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

Philip Andreas Opsahl/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 431 753**

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 260 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 849, jf. noten om andre driftskostnader.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13

BYGNINGER

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

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

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM AVSKRIVNINGER	**-1 781**

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	480 077	
Nedbetalt i år	144 300	
		-9 375 623

Husbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1999	-9 740 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 615 626	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	73 379	
Nedbetalt tidligere, IN	50 995	
Nedbetalt i år, IN	0	
		0

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

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

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

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

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

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

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

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

Resultatanalyse 2024
Byggveien Borettslag

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

Til generalforsamlingen i Byggveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

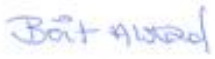
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 12.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.03.25
Selskapsnummer: 250 **Selskapsnavn:** BYGGVEIEN 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

Reidar Magnussen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Terje fjellum og Randi hansen 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 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Undersøkelse og implementering av individuelle vannmålere

Forslag godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring / fysisk generalforsamling i fremtiden

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vaskeri

Godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Vannslange

Godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Arne Magnus Lorentzen Ulland
- ☐ Philip Andreas Opsahl

Varamedlem (kun 4 skal velges)

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

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Reidar Magnussen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Philip Andreas Opsahl

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BYGGVEIEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 58.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

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

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

6. Undersøkelse og implementering av individuelle vannmålere

Fremmet av: Bengt Johannesen

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

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

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedtektsendring / fysisk generalforsamling i fremtiden

Fremmet av: Kirsti-Carine Syversen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Vaskeri

Fremmet av: Anna Kennedy

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

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

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

Forslag til vedtak:
Godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

9. Vannslange

Fremmet av: Anna Kennedy

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Suhr Bang
Terje Fjellum

Randi Irene Hansen
Sigbjørn Sandanger

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

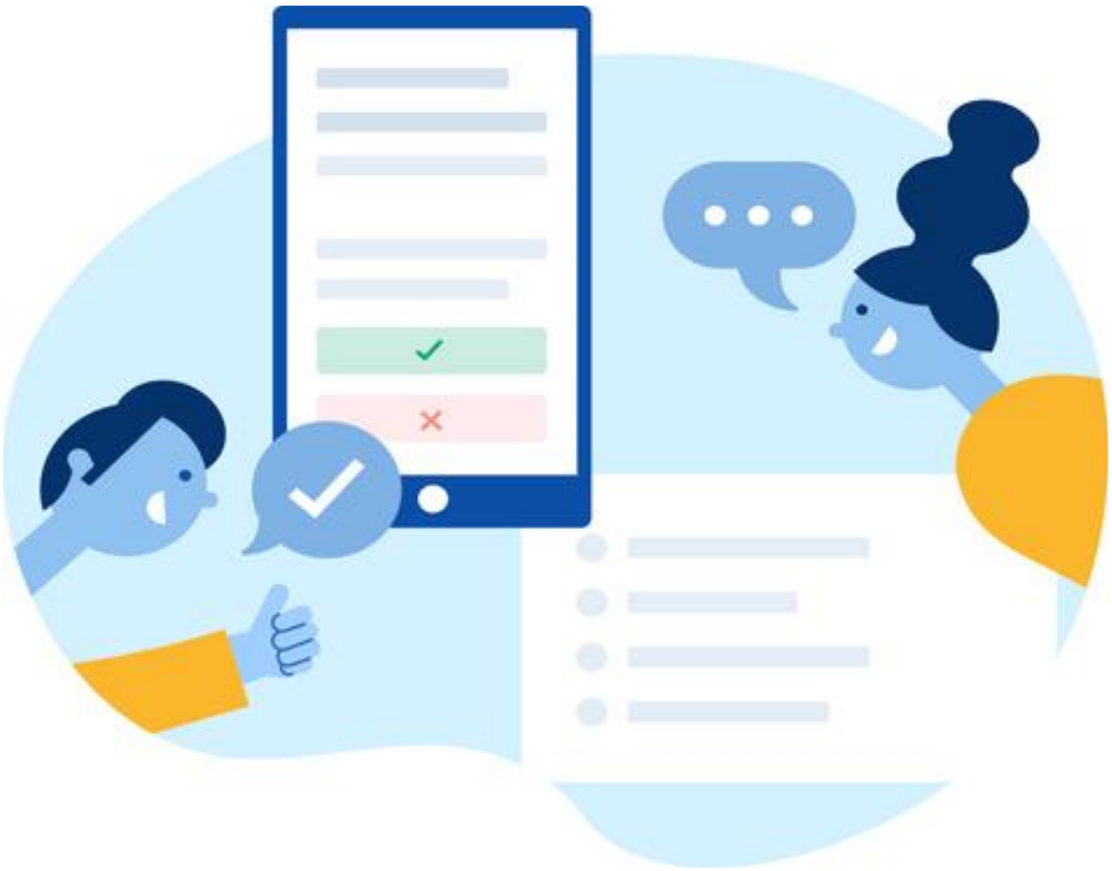
Følgende ble valgt:
Reidar Magnussen (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Reidar Magnussen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Philip Andreas Opsahl (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Philip Andreas Opsahl



Ekstraordinært årsmøte 2023

Byggveien Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. august - 28. august 2023

Selskapsnummer: 250

Velkommen til årsmøte i Byggveien Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. august kl. 09:00 og lukker 28. august kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/250

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Salg av fellesarealareal for opprettelse av ny andel

Med vennlig hilsen,
Styret i Byggveien Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Reidar Magnussen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Daniel Georg Herwig og Jan Pedro Tumusok 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

Salg av fellesarealareal for opprettelse av ny andel

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å selge fellesareal som er omgjort til leilighet, og har bedt OBOS om bistand til å opprette ny andel samt å få dette tinglyst.

Hva innebærer dette for øvrige andelseiere?

Dersom borettslaget vedtar å selge fellesarealet vil borettslaget innhente ny kapital. Videre vil også borettslaget få økte husleieinntekter som følge opprettelse av ny andel.

Rettslige rammer og formkrav

For å fatte gyldig vedtak om salg av fellesareal hvor det skal opprettes ny andel, krevers det samtykke fra generalforsamlingen med 2/3 flertall iht brl § 8-9(2) og (3).

Fellesarealet skal takseres og arealet fastsettes. Størrelsen på innskuddet og felleskostnader fastsettes ut fra dette, slik:

a) Arealet skal omgjøres fra fellesareal til andelsbolig med virkning fra snarest mulig ved at det knyttes andel og innskudd til boligen.

b) Boligen er forventet å få H-nummer: - U0101

c) Det skal utstedes andel med nr 149 og denne skal lyde på kr 6100 ,-

d) Det skal registreres innskudd med kr 6100,-

e) Fellesobligasjonen for innskuddene skal oppskrives med kr 6100,-

f) Felleskostnader fastsettes til kr 2609,-

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å selge fellesarealet og opprette ny andel. Utbygger skal dekke alle kostnader tilknyttet prosjektet, også forprosjekt om dette er nødvendig.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 25.08.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.08.23
Selskapsnummer: 250 **Selskapsnavn:** Byggveien 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

Reidar Magnussen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Daniel Georg Herwig og Jan Pedro Tumusok er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Salg av fellesarealareal for opprettelse av ny andel

Generalforsamlingen vedtar å selge fellesarealet og opprette ny andel. Utbygger skal dekke alle kostnader tilknyttet prosjektet, også forprosjekt om dette er nødvendig.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Byggveien Borettslag

Organisasjonsnummer: 950385618
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. august kl. 09:00 til 28. august kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 67.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

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

Antall stemmer for vedtaket: 48
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 16
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Georg Herwig og Jan Pedro Tumusok er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 49
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 17
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: 47
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 19
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Salg av fellesarealareal for opprettelse av ny andel

Transaksjon 09222115557499561226 Signert RM, DGH, JPT

Styret ønsker å selge fellesareal som er omgjort til leilighet, og har bedt OBOS om bistand til å opprette ny andel samt å få dette tinglyst.

Hva innebærer dette for øvrige andelseiere?

Dersom borettslaget vedtar å selge fellesarealet vil borettslaget innhente ny kapital. Videre vil også borettslaget få økte husleieinntekter som følge opprettelse av ny andel.

Rettslige rammer og formkrav

For å fatte gyldig vedtak om salg av fellesareal hvor det skal opprettes ny andel, krevers det samtykke fra generalforsamlingen med 2/3 flertall iht brl § 8-9(2) og (3).

Fellesarealet skal takseres og arealet fastsettes. Størrelsen på innskuddet og felleskostnader fastsettes ut fra dette, slik:

a) Arealet skal omgjøres fra fellesareal til andelsbolig med virkning fra snarest mulig ved at det knyttes andel og innskudd til boligen.

b) Boligen er forventet å få H-nummer: - U0101

c) Det skal utstedes andel med nr 149 og denne skal lyde på kr 6100 ,-

d) Det skal registreres innskudd med kr 6100,-

e) Fellesobligasjonen for innskuddene skal oppskrives med kr 6100,-

f) Felleskostnader fastsettes til kr 2609,-

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å selge fellesarealet og opprette ny andel. Utbygger skal dekke alle kostnader tilknyttet prosjektet, også forprosjekt om dette er nødvendig.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 17
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Protokollen signeres av:

Reidar Magnussen /s/
Daniel Georg Herwig /s/
Jan Pedro Tumusok /s/

Transaksjon 09222115557499561226 Signert RM, DGH, JPT

Vedtekter

for Byggveien Borettslag org nr 950385618.

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes

punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Verandaens innvendige areal, dvs. gulv og brystning tilhører leiligheten. Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og rustdannelse påligger derfor andelseier.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

F O R

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

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

Innholdsfortegnelse

HUSORDENSREGLENE

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

GENERELLE BORÅD

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

GENERELLE BESTEMMELSER

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

HUSORDENSREGLENE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Montering av utvendige blomsterkasser</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GENERELLE BORÅD

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

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER

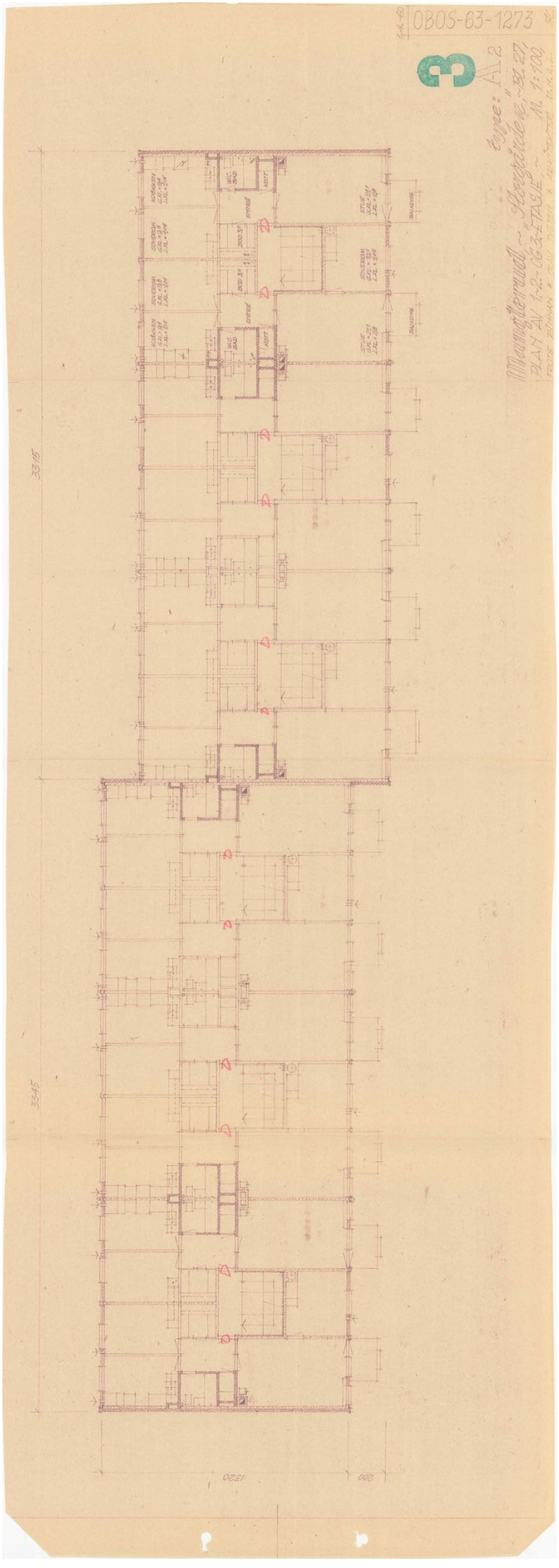
Fremleie av leilighet
Framleier må ikke flytte inn før godkjenning av styret foreligge. Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

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

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

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

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


OBOS-63-1273
A1.2
Typ: "Skogstorp"
Mc
3315
3345
1220

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Byggveien brl., v/Jøransen
Havreveien 41

0680 OSLO

Dato: 07 OCT 1998

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

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

Ferdigattest

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

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

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

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 24/3-1969.

TB/KL

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
60/1791

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
20/2-1969.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag,

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

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

T. Disbergen.

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

Skjema C-18. 2000. B. A. 7785/67. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

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

KOPI

Dato: 22 APR 2004

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

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

FERDIGATTEST, HAVREVEIEN 41-51

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Audun Holte Fledsberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Art: Fasadeforandring

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

Byggherre

Byggveien Brl.
v/Rolf Jøransen
Havrevn. 41
0680 OSLO 6

Ansvarshavende

Ing. Per Steenfeldt-Foss
c/o Kr. Stensrud og Søn AS
Pb 2915 - Tøyen
0608 OSLO 6

AS/lw

Dato 13.4.1988

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

SKI. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ThyssenKrupp Encasa AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Dato: 13.01.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201305787-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Marius Manskow Løken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAVREVEIEN 47	Eiendom:	148/303/0/0
Tiltakshaver:	Ruth Helene Skøelv	Adresse:	Havreveien 47, 0680 OSLO
Søker:	ThyssenKrupp Encasa AS	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAVREVEIEN 47

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 02.01.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen.			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan del 1	Mottatt 30.04.2013		1/9
Plan del 2	Mottatt 30.04.2013		1/10

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.01.2014 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Ruth Helene Skøelv, Havreveien 47, 0680 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 28-11-2014**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 199705889 – 10**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Havreveien 41 - 51

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

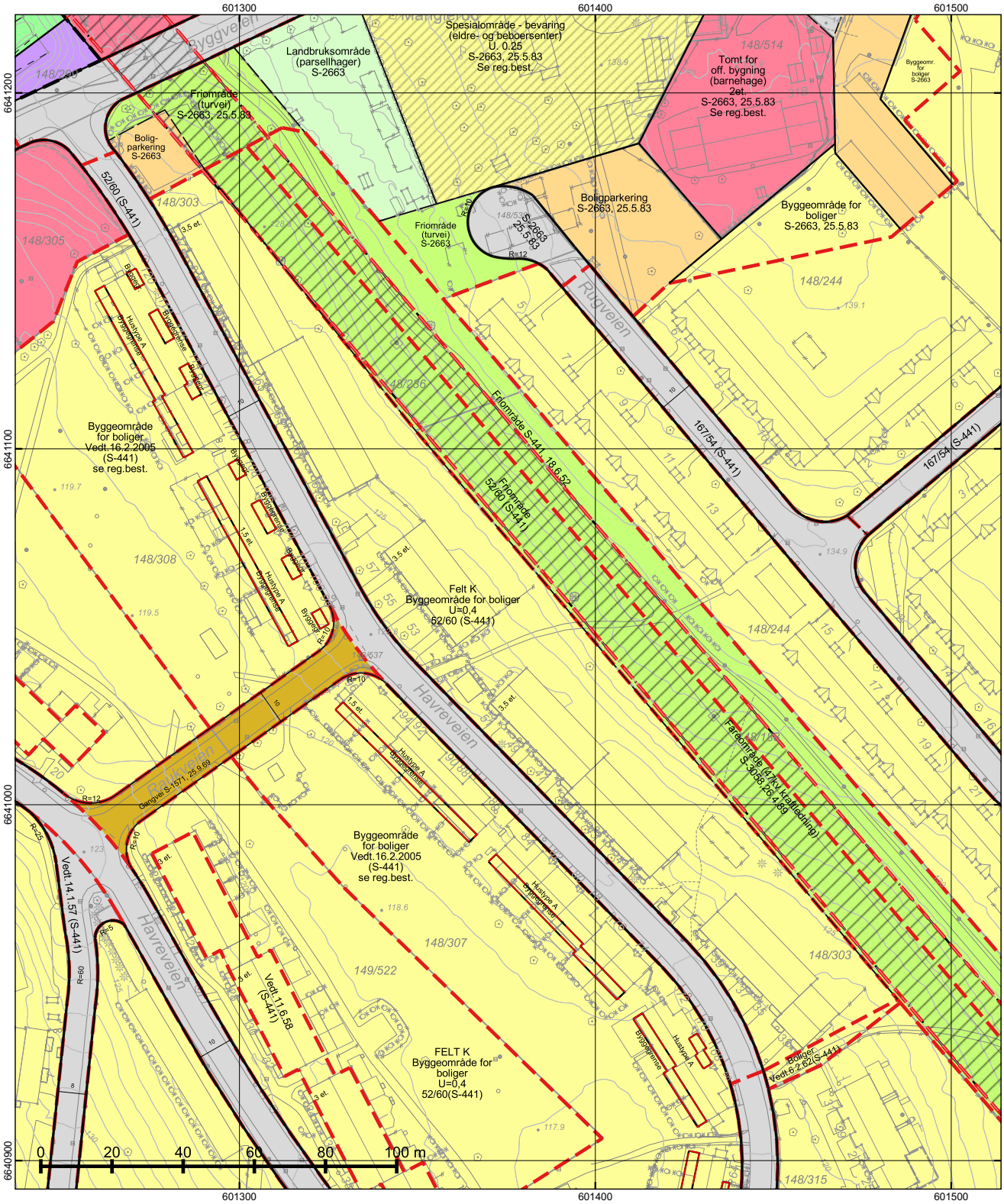
Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150782/ 86523753
Adresse: Havreveien 49
Gnr/Bnr: 148/303

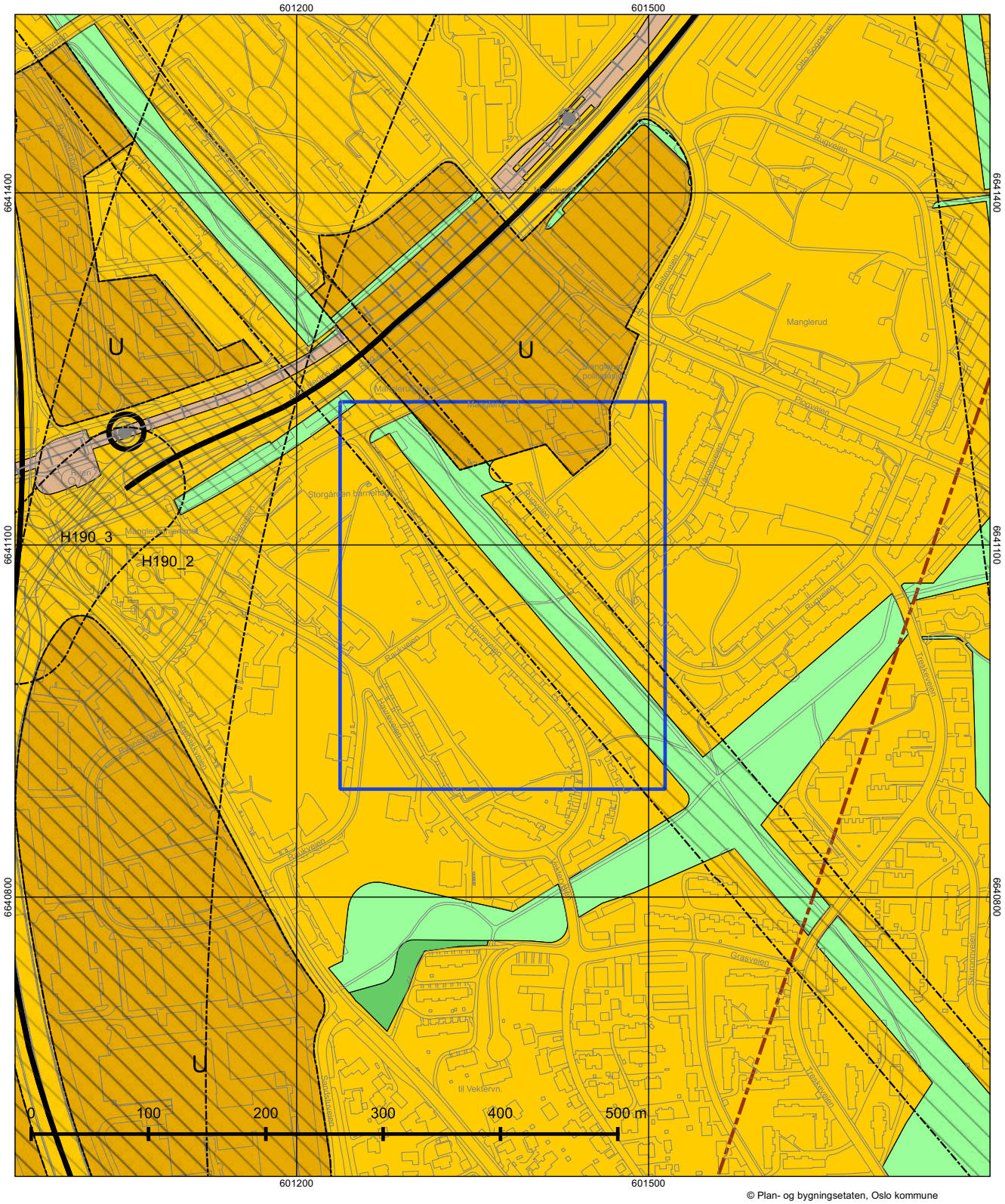
Deres ref.:
Kommentar:

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: 10.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150782/86523753
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

V060262

Endret bebyggelsesplan for gnr. 149 bnr. 375 ,m.fl.Havreveien, Manglerud.

V060262 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196202594

Vedtaksdato: 06.02.1962
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 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

Oslo

5260

Endret regulering for del av gnr. 148 bnr. 188,Manglerud, kvartalene K-L.

5260 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.01.1960
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196003731
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Saken er borte i fra arkivet!!
Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-2663

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3058

Reguleringsområde for fareområde (trase for 47 kv kraftledning) fra Abildsø til Tøyen.

S-3058 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.04.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198907531
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

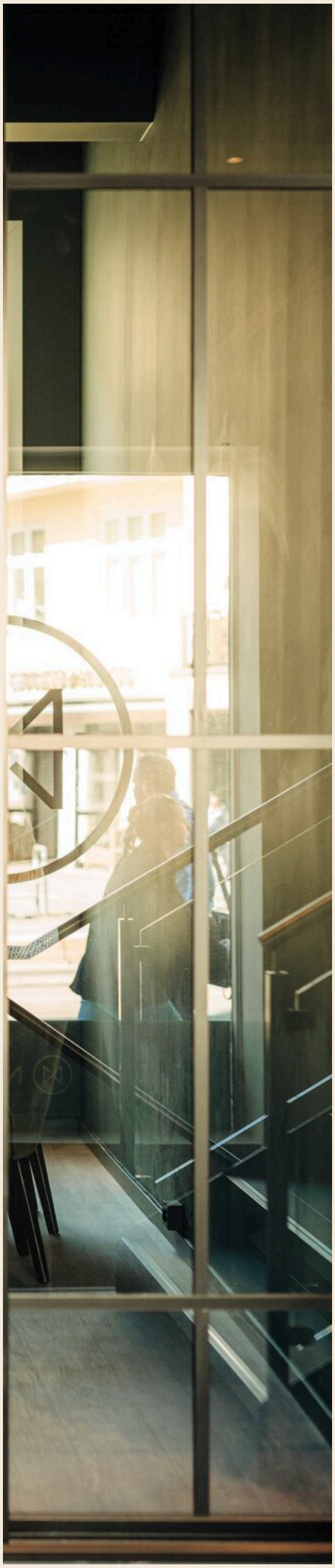
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

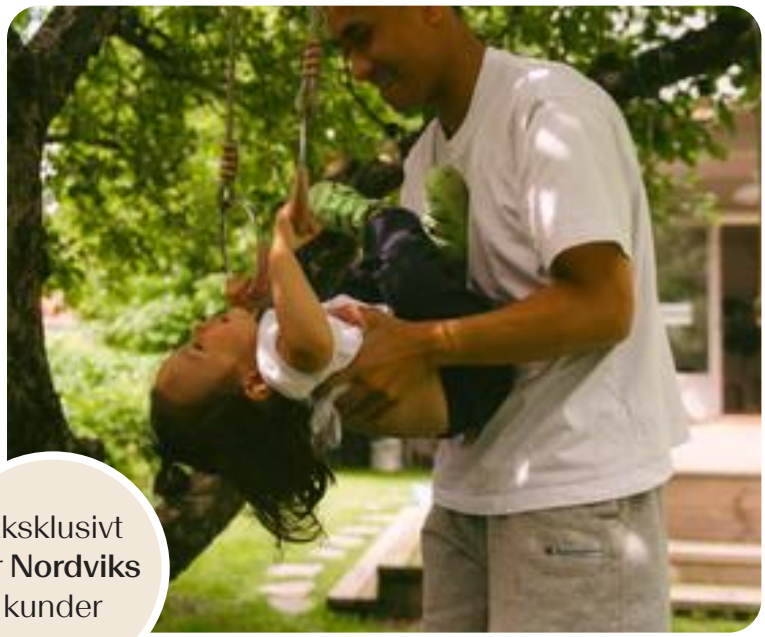


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0541/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Havreveien 49 0680 OSLO
Matrikkel: Gnr 148, bnr 303 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit
Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Ludvik Mikkelborg Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Parken Eiendomsmegling AS
l.jensen@nordvikbolig.no
976 78 851

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