

Havreveien 9



Velkommen til

# Havreveien 9



Salgsoppgaven produsert 5. september 2025

# Manglerud

## Lys og solrik 3-roms med sydvendt balkong | God planløsning | V.vann & fyring inkl. | Moderniseringsbehov | Sentrumsnært

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 490 000,- |
| Fellesgjeld | 74 500,- |
| Omkostninger | 9 562,- |
| Totalpris | 4 574 062,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 328,- |
| BRA-i | 58 kvm |
| Totalt BRA | 65 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 1 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1960 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Renee Benedicte Løkke |
| Telefon | 905 52 105 |
| E-post | renee@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler | Rakel Schei |
| Telefon | 417 80 944 |
| E-post | r.schei@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Havreveien 9 | En lys, luftig og solrik og 3-roms med attraktiv beliggenhet på Manglerud. Leiligheten har en god planløsning bestående av stue med plass til flere sittegrupper og med adkomst til solrik balkong på 12 m², separat kjøkken med mye oppbevaringsplass, to gode soverom og bad i regi av brl. Leiligheten har behov for modernisering, her er det stort potensiale. Sentrumsnær beliggenhet med kun 12 min med T-bane til Jernbanetorget.

Verdt å merke seg:

- Varmtvann, fyring, kabel-tv og internett inkl.
- Baderom ble tatt i regi av brl. 2007
- Sydvendt balkong på 12 m²
- Godt med oppbevaring i kjellerbod og loftsbod
- Umiddelbar nærhet til marka og offentlig transport
- Meget attraktiv beliggenhet
- Kort vei til Manglerud og Bryn senter

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 58 kvm |
| BRA-e: | 7 kvm |
| Totalt BRA: | 65 kvm |
| TBA: | 12 kvm |

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad, bod, stue, kjøkken og 2 soverom
BRA-e: 4 kvm. Bod på etasjeplan
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

13. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.


S
M
N
E
4,65 m
balkong
3,20 m
2,80 m
3,30 m
3,92 m
soverom
stue
6,19 m
2,84 m
kjøkken
3,19 m
2,19 m
soverom
1,48 m
bod
1,43 m
1,00 m
Havreveien 9, leil.nr 1057
entre
1,43 m
1,98 m
bad
1,27 m


















HÅNDVERK




OYSTER
OTTOLENGHI SIMPLE










LAX


LE JARDIN






IMPORTANT
10 YEARS
WITH FREE PARTS












1 Berskrystallen
3168


MANGLER SENTER
10-21(10-18)
Velkommen





Informasjon

# Havreveien 9

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
18-0174/25

### Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

### Adresse og betegnelse
Havreveien 9, 0680 OSLO
Gnr 149, bnr 479 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 551 i Storgården Borettslag, org.nr. 950385529

### Selger
Manuel Antonio Pettersen Lains

### Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
74 500,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 564 500,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 574 062,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 583 362,- (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
1960

### Etasje
1

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 12 kvm

**Beskrivelse:**
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad, bod, stue, kjøkken og 2 soverom
BRA-e: 4 kvm. Bod på etasjeplan
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

13. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

## Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, bad, bod, stue, kjøkken og 2 soverom.
Balkong på 11,8 $m^2$.
Bod i etasjeplan på 4 $m^2$.
Bod på loft på 3 $m^2$.

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

## Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
- Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alle elektroarbeider utført i boligen og det er avdekket defekt stikkontakt i stue. TG3 settes pga. defekt stikkontakt. Dersom avviket lukkes vil anlegget oppnå TG2 selv om det fra byggeåret.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

Utvendig > Vinduer:
- Normal bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne.

Utvendig > Dører:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Normal til nedsatt bruksfunksjon på dører og tilstandsgrad er satt grunnet alder. Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.

Innvendig > Overflater:
- Overflater med en del slitasje og stedvis enkelte merker/sår. Overflater med preg av bruksslitasje og bruk gjennom flere år. Stedvis ujevne overflater med sår og hakk etter f.eks oppheng og tegn på påvirkning/forurensing som trafikkstøv, pollen m.m. Tilstandsgrad settes ut fra standard på overflater og alder på bygningsdelene. Vurdering opp mot dagens forventede standard og bruksvennlighet er vurdert.

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

Innvendig > Innvendige dører:
- Innvendige dører fungerer som tiltenkt men med avvik på overflater som slitasje, hakk, merker, sår o.l.

Innvendig > Andre innvendige forhold:
- Tilstandsgrad settes utfra alder på bygningsdelen og bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Avviket er relatert til vannledninger i benkeskap på kjøkken.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Tilstandsgrad settes grunnet alder på radiatorer og røropplegg til disse

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Gulnede fuger rundt wc og det er observert svertesopp i mykfuger.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist svelling på skapskrog mot dusj.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
- Innredning med bruksslitasje på utsatte steder som rundt håndtak og i hjørner på fronter, hakk og svimerke i benkeplate og manglende sokkellist.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ved test var det Ingen lys i ventilator.

## Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser, garasjeplasser og ladeplasser til utleie. Plasser tildeles av styret etter venteliste. Hver leilighet har tillatelse til en parkeringsplass, dette gjelder på parkeringsplassen ovenfor blokken, her er det førstemann til mølla prinsippet som gjelder.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Varmekablene fungerer ikke, de ble avslått etter el-tilsyn.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Mangler en planke i innebygd garderobeskap på soverom.

### Bygningssakkyndig
Per Eddie Ekrem

### Byggemåte
Høyblokk med byggeår 1960 på 12. etasjer, loft og kjeller med bærende konstruksjoner i betong. Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er utvendig med utlektede fasadeplater og malte betongoverflater. Flatt yttertak antatt tekket med papp/asfalt. Det er 2 stk. heiser i blokken og balkonger til leilighetene med lakkerte stålplater og betong/ståldekke. Utvendig rømningsvei via luker i balkongdekker. Det er medfølgende boder.

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.

### Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

## Energi og oppvarming

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

### Oppvarming
Boligen er oppvarmet med originale radiatorer fra felles varmebehandling/sentralfyring og bad m/varmekabler.

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

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 328,- pr. mnd.
Felleskostnadene inkluderer varmtvann og fyring, kabel-tv og Internett, våtromsrehabilitering, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, vedlikehold og oppgradering av fellesarealer, drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 922 413,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 689 653,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Canal Digital for kabel-tv og internett. Standard pakke er inkludert i felleskostnadene.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Storgården Borettslag består av 551 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 385 529, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune. Første innflytting skjedde i 1958. Borettslaget ble stiftet 26.01.1962. Tomten ble kjøpt i 1986. Et veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk.

Det skal i løpet av 2025 tas opp lån på kr. 2 millioner for vedlikehold av heiser. Det gjøres derfor oppmerksom på at felleskostnadene og fellesgjeld vil øke i forbindelse med låneopptak. Det er foreligger foreløpig ingen detaljer oversikt over fordeling av andel fellesgjeld på dette lånet, og det er uvisst hvor mye felleskostnadene vil øke med.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Større vedlikehold og rehabilitering 2021:
- Nye garasjeporter m/automatiske portåpnere (ikke ved Havreveien 5) og malt disse.
- Ny og bredere gangvei mellom Havreveien 12 og 20
- Nytt SD-anlegg på vaktmester kontoret.
- Maling og lekkasje tetting av fyrhus og vaktmester kontor.
- Graving og lekkasje søk på fjernvarmerør mellom Raukveien 1 og Havreveien 11.
- Ny hovedpumpe i fyrhuset.
- Ny varme shunt Raukveien 10. Ny bereder i Havreveien 10. Kjøpt ny snøfreser.

## Forretningsfører
Obos BBL

## Forkjøpsrett
Borettslaget og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Borettslaget og OBOS sine medlemmer har meldefrist innen 25.08.2025 for å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og avklares etter at bud er akseptert. Gebyr forkjøpsrett: 8 212,-

## Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier 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 74 500,-pr. 01.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207722022
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,30%
Restsaldo 13 354 883,00
Innfrielsesdato: 30.08.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-ordning: Nei

Bank: Eika Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208201999
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,30%
Restsaldo 26 441 066,00
Innfrielsesdato: 30.11.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-ordning: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208435361
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,30%
Restsaldo 514 653,00
Innfrielsesdato: 30.11.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-ordning: Nei

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

### Fellesformue
Kr 4 574,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 5 174 223,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskuddpå kr. 7 973 700,-

### Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

### Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter godkjennelse fra styret.

### Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 20815187

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 42 742 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Adkomst
Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet
Med beliggenhet på Manglerud/Ryen, bor du i et ettertraktet og populært område, med alt av fasiliteter i kort avstand til hjemmet. Et stort utvalg av restauranter og kaféer finnes noen få minutter utenfor utgangsdøren, og det samme er rekreasjonsmulighetene.

De daglige gjøremålene er ikke noe hinder i hverdagen. Til Kiwi på Ryen tar det deg ca. 7 minutter å spasere til. Videre holder også Coop Extra (5min gange) og Rema 1000 til i nabobyggene. På 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.

Treningsglad? Det er flere rekreasjons- og treningsmuligheter i området. Av innendørstrening er det kort vei til både SATS Ryen og Fresh Fitness, med sine varierende gruppetimer og sitt store utvalg av egentreningsmuligheter. 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 eller Ryensvingen.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.05.1964.

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

### 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, friområde/park, offentlig kjørebane, holdeplass for buss/trikk/taxi. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/149/479:
10.12.1958 - Dokumentnr: 1475 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Korrekt tinglysingsdato er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 06.02.1958

01.10.1959 - Dokumentnr: 11781 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

03.06.1966 - Dokumentnr: 924325 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 160 bnr 837

16.07.1986 - Dokumentnr: 43033 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1957 - Dokumentnr: 6033 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:149 Bnr:375

16.06.1966 - Dokumentnr: 924268 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 160 BNR 837

### 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

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

### Hvitvasking

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

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

### Personopplysningsloven

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

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

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Flyttevask kr. 14 342,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 740,- 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 5. september 2025

## Ansvarlig megler

Renee Benedicte Løkke, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner/ Tlf. 90552105

## Ansvarlig megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner/ Tlf. 41780944

## Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

## 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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Havreveien 9

# Havreveien 9

Nabolaget Vestre Manglerud/Søndre Ryen - vurdert av 166 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Manglerud skole (1-10 kl.)** | 11 min |
| 1071 elever, 46 klasser | 0.9 km |
| **Ryenberget skole (1-10 kl.)** | 13 min |
| 181 elever, 15 klasser | 1 km |
| **Høyenhall skole (1-10 kl.)** | 13 min |
| 579 elever, 31 klasser | 1.1 km |
| **Abildsø skole (1-10 kl.)** | 21 min |
| 501 elever, 38 klasser | 1.7 km |
| **Brannfjell skole (8-10 kl.)** | 5 min |
| 597 elever, 36 klasser | 2.6 km |
| **Lambertseter videregående skol...** | 5 min |
| 825 elever, 30 klasser | 2.3 km |
| **Etterstad videregående skole** | 8 min |
| 588 elever, 41 klasser | 4 km |

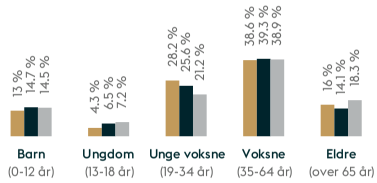
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Sandstuveien** | 4 min |
| Linje NC2, 70, 70N | 0.3 km |
| **Ryen** | 8 min |
| Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 0.7 km |
| **Bryn stasjon** | 5 min |
| Linje L1 | 3 km |
| **Holtet** | 6 min |
| Linje 13, 19 | 2.8 km |
| **Oslo S** | 8 min |
| Totalt 24 ulike linjer | 4.8 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Storgården barnehage (1-5 år)** | 5 min |
| 136 barn | 0.4 km |
| **Treskeveien barnehage (1-5 år)** | 8 min |
| 93 barn | 0.6 km |
| **Gårdstunet barnehage (0-5 år)** | 8 min |
| 50 barn | 0.6 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 88/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 68/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Manglerud skole | 11 min |
| Høyenhallen/Fokushallen | 12 min |
| SATS Ryen | 7 min |
| EVO Ryen | 8 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 84/100




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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Havreveien 9, 0680 OSLO
OSLO kommune
gnr. 149, bnr. 479
Andelsnummer 551

**Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 58 m²**



**Befaringsdato:** 01.09.2025 **Rapportdato:** 04.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18747-25150 **Referansenummer:** CV1973

**Autorisert foretak:** Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

## Peek Eiendom AS

**Rapportansvarlig**

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

# 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 bygningssakyndige 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Havreveien 9, 0680 OSLO
Gnr 149 - Bnr 479
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med adresse Havreveien 9, leil.nr 1057.

3-roms hjørneleilighet bestående av entre, bod, bad, kjøkken, stue og 2 stk. soverom.
Utgang fra stue til sydvendt romslig balkong.
Det medfølger boder til leiligheten men disse er ikke besiktiget eller arealmålt.

Leiligheten fremstår med en del bruksslitasje på overflater og det må påregnes oppussingsarbeider. Originale innvendige dører med slitasje.
Kjøkken med profilerte fronter og flislagt bad oppusset i regi av borettslaget ca. 2007.

Oppvarming med radiatorer og det er felles varmtvann.
Vinduer fra 1995.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. 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 det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til borettslagets felles
bygningsmasse er ikke satt.)

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

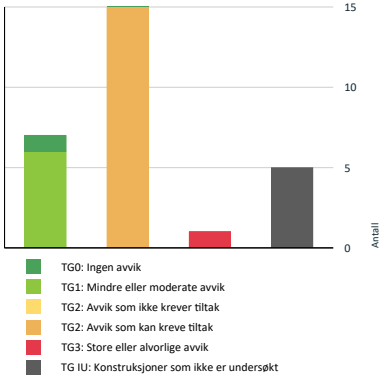


Havreveien 9, 0680 OSLO
Gnr 149 - Bnr 479
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

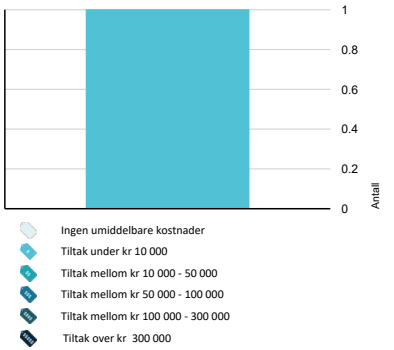
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
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.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var umøblert og ubebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten 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 eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- **Utvendig > Bygning, generelt** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side




Havreveien 9, 0680 OSLO
Gnr 149 - Bnr 479
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1960

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bygget er tatt i bruk

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2007 | Modernisering | Bad/wc rehabilitert i regi av borettslaget med nye overflater, nye sluk, røropplegg og membranløsninger. I forbindelse med våtromsrehabiliteringen ble også alt av felles røropplegg og soilrør til kjøkken og bad/wc skiftet. |

## UTVENDIG

### TG IU Bygning, generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Høyblokk med byggeår 1960 på 12. etasjer, loft og kjeller med bærende konstruksjoner i betong. Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er utvendig med utlektede fasadeplater og malte betongoverflater. Flatt yttertak antatt tekket med papp/asfalt. Det er 2 stk. heiser i blokken og balkonger til leilighetene med lakkerte stålplater og betong/ståldekke. Utvendig rømningsvei via luker i balkongdekker.
Det er medfølgende boder.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1985.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Normal bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt. Med over 30 års brukstid på vinduer må det forventes bytte i relativt nær fremtid. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.



### TG 1 Dører - 2

Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

Malt balkongdør i tre og sideglassfelt med 3-lags glass fra 1985.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er avvik:

Normal til nedsatt bruksfunksjon på dører og tilstandsgrad er satt grunnet alder. Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Dører må justeres.
• Tiltak:

Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning
må påregnes på sikt. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong på ca. 11,8 m² med adkomst fra stue.
Aluminiumsplater/stålplater på gulv og rekkverk i lakkerte aluminiumsprofiler.
Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 1,6 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,11m

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: laminatgulv og belegg.
Vegger: malt strie og umalt gipsplatekledning.
Tak/himling: malte slette flater.

Det kan være at det enkelte steder er behov for flekk/mindre oppgraderinger og det må alltid tas høyde for dette ved et eierskifte.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflater med en del slitasje og stedvis enkelte merker/sår. Overflater med preg av bruksslitasje og bruk gjennom flere år. Stedvis ujevne overflater med sår og hakk etter f.eks oppheng og tegn på påvirkning/forurensing som trafikkstøv, pollen m.m.
Tilstandsgrad settes ut fra standard på overflater og alder på bygningsdelene. Vurdering opp mot dagens forventede standard og bruksvennlighet er vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandlinger ved et eierskifte.



Havreveien 9, 0680 OSLO
Gnr 149 - Bnr 479
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

# Tilstandsrapport







## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

I stue er det målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I entre er det målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

## 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 aktsomhetsgrad "moderat til lav". 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.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Innvendige dører fungerer som tiltenkt men med avvik på overflater som slitasje, hakk, merker, sår o.l.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men bygningsdelene må beregnes byttet eller oppgradert på sikt.

# Tilstandsrapport





TG 2 **Andre innvendige forhold**

Malt plassbygget garderobeskap på soverom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes utfra alder på bygningsdelen og bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må foretas modernisering for å få tilstandsgrad 1.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

**Generell**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Bad oppusset i regi av borettslag og det er definert i tidligere salgsoppgave at badet er fra ca. 2007 med nye overflater, membraner og tekniske løsninger og
innredninger.
Iflg. årsberetning er oppussingsperioden for våtrommene i Storgården borettslag fra 2002-2007.

### 1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist avvik i fuger.

Gulnede fuger rundt wc og det er observert svertesopp i mykfuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må rengjøres.



Havreveien 9, 0680 OSLO
Gnr 149 - Bnr 479
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

# Tilstandsrapport

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
Avviket er ivaretatt med bruk av dusjdører.









### 1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 14 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjsone med avstand ca. 110 cm og 8-10 mm fall til sluk i dusjsone. Fallforhold iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010: Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8
m ut fra sluket

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**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.



### 1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er Blucher stålsluk ved servant (hovedsluk) og plast hjelpesluk og banemembran. Uvisst hva slags type membran som er benyttet på gulv og vegger, og
dette er ikke videre vurdert
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.

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

**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.





1. ETASJE > BAD

**TG 2 Sanitærutstyr og innredning**

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist svelling på skapskrog mot dusj.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.







1. ETASJE > BAD

**TG 2 Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering via skruventil i tak til felles kanal og tilluft under dørbladet.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Havreveien 9, 0680 OSLO
Gnr 149 - Bnr 479
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftekanal.





1. ETASJE > BAD

**TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot leilighetens yttervegger og kanal. Det er utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS 3, uten å påvise unormale forhold





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat med dobbel stålkum.
Det er frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Innredning med bruksslitasje på utsatte steder som rundt håndtak og i hjørner på fronter, hakk og svimerke i benkeplate og manglende sokkellist.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av kjøkken i fremtiden men ingen umiddelbar konsekvens.

# Tilstandsrapport






1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

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

Ved test var det Ingen lys i ventilator.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftekanal.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Anlegget består av rør i rør- opplegg med fordelerskap plassert på bad/våtrom med kurser til de enkelte installasjonene. Forkrommet åpent røropplegg fra himling/kasse til blandebatterier og kraner. Alt av røropplegg og felles stigevannrør er byttet ifbm. våtromsrehabilitering i regi av borettslaget.
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

**Vurdering av avvik:**



Havreveien 9, 0680 OSLO
Gnr 149 - Bnr 479
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Norsk takst

# Tilstandsrapport

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Avviket er relatert til vannledninger i benkeskap på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



### TG 1 Avløpsrør

Tilstandsvurdering på felles soilrør/avløpsledninger er ikke utført. Dette kan skyldes manglende tilgang for inspeksjon og at rørene ligger skjult i kanaler og/eller innkassinger. Innvendige avløp på installasjoner som servanter, kjøkkenkum m.m. er i plast med vannlåser.
Viktig å påse at nymonterte avløp etter noe tid bør etterstrammes.
Alt av røropplegg og felles stigevannrør er fra da det ble utført våtromsrehabilitering i regi av borettslaget.
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og ventil til felles kanal på bad og kjøkken. Tilluft under dørblad til bad/wc.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig som nødvendig luftutskifting og spesielt avtrekk på våtrom. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

### TG IU Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

### TG IU Varmesentral

Borettslaget er forsynt med fjernvarme til oppvarming og tappevann (forbruksvann). Ikke videre vurdert da det er felles bygningsmasse.

### TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann som dekkes gjennom felleskostnader.

### TG IU Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/internett i leiligheten. De enkelte installasjonene er ikke testet eller vurdert på befaringen.

### TG 2 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med originale radiatorer fra felles varmebehandling/sentralfyring og bad m/varmekabler.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsgrad settes grunnet alder på radiatorer og røropplegg til disse.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsgrad er satt utfra alder på anlegget.





## TG 3 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.*

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 fellesareal med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 40 amp.
I hovedsak skjult opplegg fra byggeår med enkelte åpne føringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1960**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**



Havreveien 9, 0680 OSLO
Gnr 149 - Bnr 479
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

# Tilstandsrapport

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alle elektroarbeider utført i boligen og det er avdekket defekt stikkontakt i stue. TG3 settes pga. defekt stikkontakt. Dersom avviket lukkes vil anlegget oppnå TG2 selv om det fra byggeåret.**

**Generell kommentar**

Det foreligger ingen samsvarserklæring på innvendig elektrisk anlegg og elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På dette og generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**







## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

# Tilstandsrapport

Brannslokningsapparat og røykvarsler i leiligheten.
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.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
3. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**



Havreveien 9, 0680 OSLO
Gnr 149 - Bnr 479
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

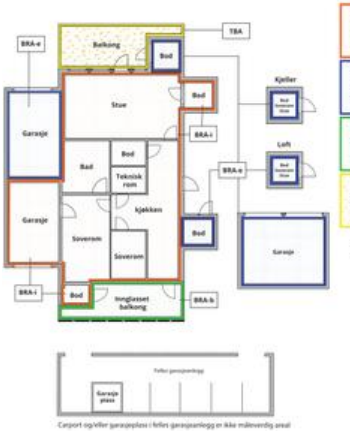
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## 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).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 58 | | | 58 | 12 |
| Loftsbod | | 3 | | 3 | |
| Bod på etasjeplan | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **58** | **7** | | | **12** |
| **SUM BRA** | **65** | | | | |

Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré, Bad, Bod, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2 | | |
| Loftsbod | | Bod | |
| Bod på etasjeplan | | Bod | |

**Kommentar**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boder ikke er oppmålt eller besiktiget pga. manglende tilgang. Det er derfor lagt til grunn antall boder og størrelser på disse ut i fra tidligere befaringer på samme adresse samt at det er beregnet areal for bod på etasjeplan hentet fra tegning. Det tas derfor forbehold om alle forhold rundt areal og antall samt hvor i bygget disse er plassert.

### 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:* Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at borettslaget har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og dette er ikke videre kontrollert.

## 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 56 | 2 |



Havreveien 9, 0680 OSLO
Gnr 149 - Bnr 479
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 01.9.2025 | Per-Eddie Ekrem | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 149 | 479 | 0 | 0 | 42713.7 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet |

**Adresse**
Havreveien 9

**Hjemmelshaver**
Storgården Borettslag

## Andelsobjekt

| **Boligselskap** | **Org.nr.** | **Leil. nr.** | **Forretningsfører** | **Eier av adkomstdokumenter** |
|---|---|---|---|---|
| 1057/Storgården Borettslag | 950385529 | 1057 | OBOS Eiendomsforvaltning AS | Manuel Antonio Pettersen Lains |

## Innskudd, pålydende mm

| **Andelsnummer** | **Pålydende** | **Opprinnelig innskudd** | **Andel fellesformue** | | **Andel fellesgjeld** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 551 | 100 | 8 600 | 4 574 | *31.12.2024* | 74 570 | *01.09.2025* |

**Kommentar**
Opplyst pr. meglerbrev/forretningsfører

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger sentralt og skjermet i et veletablert boligområde på Manglerud/Ryen. Nærhet til Østmarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. I tillegg er det gode tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen/Alna. Flere skoler og barnehager i nærområdet. To kjøpesentre i umiddelbar nærhet, Manglerud senter og Bryn senter med alt av servicetilbud.
Stort idrettstilbud i nærområdet med bl.a. fotball, ishockey, innebandy, turn, basketball mm. Innendørs fotballhall og ishockeyhall på Manglerud

**Adkomstvei**

Offentlig vei

**Tilknytning vann**

Offentlig vann/avløp

**Tilknytning avløp**

Offentlig vann/avløp

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Tinglyste/andre forhold**

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Fremtind | 20815187 | | | |

**Kommentar**
Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Havreveien 9, 0680 OSLO
Gnr 149 - Bnr 479
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Egenerklæringsskjema oversendes eiendomsmegler. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 03.09.2025 | Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 03.09.2025 | Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | | Gjennomgått | | Nei |
| Årsberetning/regnskap | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.09.2025 | |
| 2 | 04.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Havreveien 9, 0680 OSLO
Gnr 149 - Bnr 479
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 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/CV1973

## 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

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. sep. 2025

Oppdragsnummer
18-0174/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Havreveien 9, 0680 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Østensjø

**Selgere**
Manuel Antonio Pettersen Lains

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
27. februar 2009

**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: 20815187
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

## Utført arbeid

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## Feil og mangler

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

**Beskriv:** Varmekablene fungerer ikke, de ble avslått etter el-tilsyn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

**Beskriv:** Mangler en planke i innebygd garderobeskap på somerom

## 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: 18-0174/25**

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Rakel Schei
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: r.schei@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0174/25 . Vår ref.: 0063-1-1057 Dato: 01.09.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Storgården Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 950385529 |
| Andelseier: | Lains, Manuel Antonio Pettersen |
| Medeier: | Sooväli, Karin |
| Leilighetsnummer: | 1057 |
| Adresse: | Havreveien 9, 0680 OSLO |
| Andelsnummer: | 551 |
| Gnr. | 149 |
| Bnr. | 479 |

Borettsinnskudd: Kr. 8 600,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: - polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Garasje følger ikke leilighet. Garasje/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Selger/megler må påse at garasjeplassen sies opp. Andre eventuelle merknader: Ved overtagelse av leilighet i Storgården borettslag er det selgers ansvar at følgende medfølger leilighet: 1 nøkkel til sikringsskap. Samsvarserklæring / 1 stk. for kurs til bad og 1 stk. for badet. 3 nøkler til oppgang. 3 nøkler til postkasse. Reservasjonslås med 2 nøkler til vaskeriet. 2 stk. parkeringsbevis. (dersom disse er kvittert ut hos vaktmester). Canal Digital HD-PVR dekoder med kabel og fjernkontroll. Canal digital kabelmodem for Internett. Selger skal ha gjort opp eventuell avbetaling på dør via husleie. Eventuelle mangler må i tilfelle erstattes av selger. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Felleskostnadene øker med 15% fra 01.01.2025. I 2025 er det tatt opp kr. 2 millioner i lån for vedlikehold av heiser.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207722022 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,30% |
| Restsaldo | 13 354 883,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.08.2035 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Eika Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98208201999 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,30% |
| Restsaldo | 26 441 066,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2030 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98208435361 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,30% |
| Restsaldo | 514 653,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2027 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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: 5 328,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Våtromsrehabil. | 1 130,00 | |
| Felleskostnader | 4 198,00 | |

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: | 28,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 4 778,- |
| Annen formue: | 4 574,- |
| Gjeld: | 80 332,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98207722022 |
| Restsaldo: | 25 597,13 |
| Kapitalkostnader: | 273,65 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Eika Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98208201999 |
| Restsaldo: | 47 988,38 |
| Kapitalkostnader: | 886,51 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98208435361 |
| Restsaldo: | 985,37 |
| Kapitalkostnader: | 37,59 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 74 570,88,-, 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 Christopher von Munthe Af Morgenstierne pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 63
STORGÅRDEN BORETTSLAG

### Velkommen til årsmøte i STORGÅRDEN 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.

**Dato for årsmøtet:**
2. april 2025 kl. 18:00, Manglerud Kirke Storsalen.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fellesvaskeri på søndager
8. Ventilasjon i lavblokker
9. Flere parkeringsplasser
10. Parkeringshus foran Raukveien 10
11. Strengere regler for parkering
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
**Styret i STORGÅRDEN 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**

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstierne foreslått. Protokollvitner utnevnes av generalforsamlingen.



Sak 4

## 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 5

## 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.

**Vedlegg**

1. Revisjonsberetning s.63.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 500 000,-.

Sak 7

## Fellesvaskeri på søndager

**Forslag fremmet av:**
Malin Dahlgren

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om at vi innfører en eller to tidsluker for bruk av fellesvaskeriet på søndager. I dag vaskes det i leilighetene til alle tider av døgnet, og derfor mener jeg det er rimelig at vi også gir mulighet for kortare bruk av fellesvaskeriet på søndager.

**Styrets innstilling**

Styret mener eksisterende tider er tilstrekkelig og at det er fint for de som bor over vaskeriet at det er ro på søndager.
De eksisterende vasketidene er:
Mandag - fredag: kl. 08.00-12.00, 12.00-16.00, 16.00-22.00
Lørdag: kl. 10.00-14.00, 14.00-18.00

**Forslag til vedtak**

Innføre to tidsluker for klesvask på søndager.

Sak 8

## Ventilasjon i lavblokker

**Forslag fremmet av:**
Janne Bunkholdt

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Forslag til badet; Det er behov for utbedring av ventilasjonssystemet på badet. Det trekker for dårlig, noe som skaper mye fuktighet, som igjen er grobunn for sopp. Hva kan gjøres?

**Styrets innstilling**

Styret kan gjerne sjekke pris på ombygging hvis generalforsamlingen ønsker dette.

**Forslag til vedtak**

Forbedre ventilasjonen i lavblokker med passiv ventilasjon



Sak 9

## Flere parkeringsplasser

**Forslag fremmet av:**
Marius Kristiansen

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Foreslår at styret ser på billigst mulig måte å opparbeide flere parkeringsplasser. Det er stor manko på parkering i borettslaget, og enten salg eller utleie av disse nye plassene kan finansiere plassene, og potensielt gi inntekter til borettslaget på sikt. Det vil også heve verdien på boligene når det er flere parkeringsplasser tilgjengelig.

**Styrets innstilling**

Styret har i samarbeid med vaktmesterene sjekket opp om det er noen åpenbare alternativer for å plassere nye plasser, dessverre uten hell. Hvis dette skal gjennomføres må borettslaget leie inn bistand for å finne en løsning.

Styret støtter ikke forslaget

**Forslag til vedtak**

Det etableres flere parkeringsplasser på bekostning av grøntarealer.

Sak 10

## Parkeringshus foran Raukveien 10

**Forslag fremmet av:**
Rajeh Mohammed

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Det er svært begrenset med parkeringsplasser i borettslaget, og det bør vurderes å bygge et parkeringshus i området foran Raukveien 10 for. Eks. også. Vi har store arealer som kan utnyttes til parkering ( min erfaring fra tidligere borettslag dette er ikke dyrt) se hva andre borettslag gjør og bruk samme metode!

**Styrets innstilling**

Styret har beregnet et estimat basert på norsk prisbok. Et parkeringsanlegg på 3000 kvm over 3 etasjer med ca 60 nye plasser vil koste ca. 50 millioner. Et lån på 50 millioner over 25 år med7% rente vil koste 353.000 per måned. I tillegg kommer økte drift og vedlikeholdskostnader på 20.000 per måned. Fordelt på 551 leiligheter blir det ca 677 kroner/måned, varierende med fordelingsnøkkelen for felleskostnader.

MERK: Selv om generalforsamlingen stemmer for så er vi avhengig av å få det godkjent av plan og bygningsetaten.

**Forslag til vedtak**

Bygge parkeringshus foran Raukveien 10

Sak 11

## Strengere regler for parkering

**Forslag fremmet av:**
Rajeh Mohammed

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det må bli slutt på at enkelte beboere benytter to parkeringsplasser, da dette fører til misbruk og gjør det vanskelig for andre å finne parkering. Jeg opplever ofte å måtte dra til Tveita, Brynseng og Helsfyr for å parkere, noe som er svært utfordrende,
spesielt med små barn. Mange familier sliter med det samme. Derfor bør borettslaget innføre en ordning der hver husstand kun har en fast registrert parkeringsplass. Gjesteparkering bør være begrenset til maksimalt tre dager, slik det er i andre borettslag. For lengre besøk bør det kreves en søknad til styret. Jeg har erfaring som styremedlem i flere borettslag, blant annet på Tveita og kløfta, hvor de hadde svært gode regler for parkering. Klarer ikke APCOA å håndtere dette, finnes
mange andre bedrifter som vi kan samarbeide med!

**Styrets innstilling**

Styret er nøytral til dette forslaget og lar årsmøtet bestemme. Å redusere antall tillatelser fra 2 til 1 per leilighet er teknisk sett enkelt å få til.

**Forslag til vedtak**

Begrense antall tillatelser til 1 per leilighet

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges 2 styremedlemmer for 2 år og 3 varamedlemmer for 1 år.

### Roller og kandidater

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

- Janne Heimly Magnussen
- Monica Rønneseth



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

- Salar Pooriyan
- Tone Kristin Pettersen
- Usman Mohammed Farooq

**Vedlegg**

1. valgkomiteens innstilling  2025.pdf

Sak 13

## 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 2 delegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Harld Paulsen
- Melina  Ehsani

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

- Ibrahim Temel
- Janne Heimly Magnussen

Sak 14

## Valgkomité

### Roller og kandidater

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

- Morten  Nygaard
- Rune Sagen

## Styrets årsrapport

Styret i Storgården Borettslag består av 5 medlemmer, hvorav 2 menn og 3 kvinner. De fleste leilighetstyper er representert, både høyblokk, lavblokk og to-etasjers.

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 14 styremøter. De viktigste sakene for styret har vært å få budsjettet til å gå opp med et overskudd som vil gi borettslaget en buffer av anbefalt størrelse. Det er også planlagt vedlikeholdet de neste 10 årene slik at det ikke skal dukke opp noen store økonomiske overraskelser. Vi er stolte av å kunne fortelle at borettslagets økonomi nå er sterkere enn på lenge og vi hadde ved årsslutt ca 1 million kroner på konto.

En stor utfordring i år var uforutsett vedlikeholdsbehov på samtlige heiser som tilsammen ville koste mellom 1 og 2 millioner kroner. Styret tok opp en kortsiktig låneramme øremerket heisvedlikehold for å kunne være sikker på at det kunne gjennomføres snarest mulig. Rammen gir oss mulighet til å hente ut pengene ved behov og så langt har vi brukt rundt 1/3 av rammen på 2 millioner. Så langt det lar seg gjøre vil heisevedlikeholdet tas av det vanlige driftsbudsjettet over tid og vi regner med at det kortsiktige lånet er tilbakebetalt senest neste år.

En jevn tilstrømming av nye beboere som alle har sine spørsmål er naturlig, og vi tester nå en ny onboarding-prosess. Nye beboere ønskes velkommen per epost og får utdelt en liten informasjonspakke så fort megler har gitt oss kontaktinfo. På den måten er de vanligste spørsmål rundt TV, internett, postkasseskilt, vaktmestere, parkering og husordensregler dekket.



**STORGÅRDEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 950 385 529, KUNDENR. 63**

**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.** | | **-69 007** | **-3 407** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 5 174 223 | 5 257 772 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 315 702 | 368 673 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 17 | 650 000 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -5 086 001 | -5 638 085 |
| Red. annen langs. gjeld | | -24 000 | -36 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -5 132 | -17 960 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **1 024 792** | **-65 600** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **955 785** | **-69 007** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 3 138 329 | 3 270 897 |
| Kortsiktig gjeld | -2 182 544 | -3 339 904 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **955 785** | **-69 007** |

**STORGÅRDEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 950 385 529, KUNDENR. 63**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 29 955 825 | 28 466 952 | 29 513 000 | 34 027 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 161 783 | 43 480 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 1 441 884 | 237 551 | 200 000 | 1 550 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **31 559 492** | **28 747 983** | **29 713 000** | **35 577 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -1 907 449 | -1 847 108 | -1 700 000 | -2 000 000 |
| Styrehonorar | 5 | -500 000 | -500 000 | -500 000 | -500 000 |
| Avskrivninger | 15 | -315 702 | -368 673 | -400 000 | -400 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -25 000 | -25 000 | -26 500 | -28 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -383 130 | -363 845 | -390 000 | -410 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -40 435 | -13 003 | -20 000 | -30 000 |
| Kontingenter | | -110 200 | -110 200 | -110 200 | -110 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -5 299 879 | -3 263 427 | -3 100 000 | -4 775 000 |
| Forsikringer | | -1 260 545 | -1 023 721 | -1 130 000 | -1 450 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -4 878 126 | -4 184 650 | -4 880 300 | -5 534 300 |
| Ladekostnader EL-bil | | -122 484 | -23 455 | 0 | -110 000 |
| Energi/fyring | 10 | -5 154 444 | -5 292 591 | -5 780 000 | -5 300 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -2 704 712 | -2 785 225 | -2 900 000 | -2 750 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -1 142 142 | -1 357 915 | -1 503 000 | -1 214 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-23 844 248** | **-21 158 812** | **-22 440 000** | **-24 611 300** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **7 715 245** | **7 589 170** | **7 273 000** | **10 965 700** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 14 158 | 27 418 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -2 555 180 | -2 358 816 | -2 607 000 | -2 992 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNAD** | | **-2 541 021** | **-2 331 398** | **-2 607 000** | **-2 992 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **5 174 223** | **5 257 772** | **4 666 000** | **7 973 700** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 5 174 223 | 5 257 772 | | |

## Protokoll til årsmøte 2025 for STORGÅRDEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 950385529
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, Manglerud Kirke Storsalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 63
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
Jardar Bakke er valgt.

✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak:**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstierne foreslått. Protokollvitner utnevnes av generalforsamlingen.

✓ **Vedtatt. Protokollfører: Christopher Morgenstierne Protokollvitne: Harald Fagerhus**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

### 5. 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.

✓ **Vedtatt.**

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000,-.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 500 000,-.

✓ **Vedtatt.**

### 7. Fellesvaskeri på søndager

Fremmet av: Malin Dahlgren

Jeg ønsker å fremme et forslag om at vi innfører en eller to tidsluker for bruk av fellesvaskeriet på søndager. I dag vaskes det i leilighetene til alle tider av døgnet, og derfor mener jeg det er rimelig at vi også gir mulighet for kortare bruk av fellesvaskeriet på søndager.

**Styrets innstilling**
Styret mener eksisterende tider er tilstrekkelig og at det er fint for de som bor over vaskeriet at det er ro på søndager.
De eksisterende vasketidene er:
Mandag - fredag: kl. 08.00-12.00, 12.00-16.00, 16.00-22.00
Lørdag: kl. 10.00-14.00, 14.00-18.00

**Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt ved kun 12 stemmer for forslaget.**

### 8. Ventilasjon i lavblokker

Fremmet av: Janne Bunkholdt

Forslag til badet; Det er behov for utbedring av ventilasjonssystemet på badet. Det trekker for dårlig, noe som skaper mye fuktighet, som igjen er grobunn for sopp. Hva kan gjøres?

**Styrets innstilling**
Styret kan gjerne sjekke pris på ombygging hvis generalforsamlingen ønsker dette.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Forbedre ventilasjonen i lavblokker med passiv ventilasjon

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Styret kan gjerne sjekke pris på ombygging og kartlegge problemet hvis generalforsamlingen ønsker dette.

✓ **Vedtatt. Benkeforslag vedtatt**
**30 stemmer for og 23 stemmer mot.**

## 9. Flere parkeringsplasser

Fremmet av: Marius Kristiansen

Foreslår at styret ser på billigst mulig måte å opparbeide flere parkeringsplasser. Det er stor manko på parkering i borettslaget, og enten salg eller utleie av disse nye plassene kan finansiere plassene, og potensielt gi inntekter til borettslaget på sikt. Det vil også heve verdien på boligene når det er flere parkeringsplasser tilgjengelig.

**Styrets innstilling**
Styret har i samarbeid med vaktmesterene sjekket opp om det er noen åpenbare alternativer for å plassere nye plasser, dessverre uten hell. Hvis dette skal gjennomføres må borettslaget leie inn bistand for å finne en løsning.

Styret støtter ikke forslaget

**Forslag til vedtak:**
✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt med kun 4 stemmer for.**

## 10. Parkeringshus foran Raukveien 10

Fremmet av: Rajeh Mohammed

Det er svært begrenset med parkeringsplasser i borettslaget, og det bør vurderes å bygge et parkeringshus i området foran Raukveien 10 for. Eks. også. Vi har store arealer som kan utnyttes til parkering ( min erfaring fra tidligere borettslag dette er ikke dyrt) se hva andre borettslag gjør og bruk samme metode!

**Styrets innstilling**
Styret har beregnet et estimat basert på norsk prisbok. Et parkeringsanlegg på 3000 kvm over 3 etasjer med ca 60 nye plasser vil koste ca. 50 millioner. Et lån på 50 millioner over 25 år med7% rente vil koste 353.000 per måned. I tillegg kommer økte drift og vedlikeholdskostnader på 20.000 per måned. Fordelt på 551 leiligheter blir det ca 677 kroner/måned, varierende med fordelingsnøkkelen for felleskostnader.

MERK: Selv om generalforsamlingen stemmer for så er vi avhengig av å få det godkjent av plan og bygningsetaten.

**Forslag til vedtak:**
✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt ved 2 stemmer for.**

## 11. Strengere regler for parkering

Fremmet av: Rajeh Mohammed

Det må bli slutt på at enkelte beboere benytter to parkeringsplasser, da dette fører til misbruk og gjør det vanskelig for andre å finne parkering. Jeg opplever ofte å måtte dra til Tveita, Brynseng og Helsfyr for å parkere, noe som er svært utfordrende,
spesielt med små barn. Mange familier sliter med det samme. Derfor bør borettslaget innføre en ordning der hver husstand kun har en fast registrert parkeringsplass. Gjesteparkering bør være begrenset til maksimalt tre dager, slik det er i andre borettslag. For lengre besøk bør det kreves en søknad til styret. Jeg har erfaring som styremedlem i flere borettslag, blant annet på Tveita og kløfta, hvor de hadde svært gode regler for parkering. Klarer ikke APCOA å håndtere dette, finnes
mange andre bedrifter som vi kan samarbeide med!

**Styrets innstilling**
Styret er nøytral til dette forslaget og lar årsmøtet bestemme. Å redusere antall tillatelser fra 2 til 1 per leilighet er teknisk sett enkelt å få til.

**Forslag til vedtak:**
Begrense antall tillatelser til 1 per leilighet

✓ **Vedtatt.**

## 12. Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges 2 styremedlemmer for 2 år og 3 varamedlemmer for 1 år.

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Janne Heimly Magnussen
Monica Rønneseth

Valgt inn ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Janne Heimly Magnussen
Monica Rønneseth

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Usman Mohammed Farooq
Tone Kristin Pettersen
Salar Pooriyan

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Usman Mohammed Farooq
Tone Kristin Pettersen
Salar Pooriyan

## 13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

# HUSORDENSREGLER FOR STORGÅRDEN BORETTSLAG

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre leieboere. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter – hovedhensikten er å medvirke til at alle beboerne kan få ro, orden og hygge i hjemmene, samt et godt naboskap. Klager over brudd på husordensreglene skal alltid skje skriftlig til styret.

## GENERELLE ORDENSREGLER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Kast IKKE mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker til seg rotter og mus. Risting og lufting av tøy fra vinduer og balkong er forbudt. Dører til inngang og kjeller skal alltid være låst. La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren. Slukk alltid lyset etter deg på loft og kjeller.

## REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Se til at barna ikke leker eller støyer i trappeoppgang eller vestibyler. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00. (Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale, og med samtykke fra leieboere over, under og ved siden av.) Stereoanlegg må benyttes med varsomhet, da basstoner forplanter seg i betongen. For å få et godt naboskap skal ikke banking eller boring som forstyrrer naboene forekomme i leilighetene før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager og ikke etter kl 17.00 på lørdager. På søn- og helligdager bør slikt ikke forekomme. (Hjemmeindustri som forstyrrer naboene er ikke tillatt.)

## SØPPEL OG AVFALL

All søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i avfallssjakten. Vær ekstra nøye når det kastes sanitærartikler. Det må ikke kastes noen form for flytende avfall. Treverk må ikke kastes i sjakten p.g.a. at de ”spidder” posene. Avfallssjakten bør ikke brukes mellom kl. 23.00– 06.00

Kildesortering av aviser, ukeblader, reklamebrosjyrer, papp, kartongemballasje, drikkekartonger og andre papir/papprodukter, skal utsorteres/bæres ut og legges i papircontainere som befinner seg utenfor høyblokkene eller i de grønne beholderne ved lavblokkene.

Beboerne anmodes om å kildesortere flasker og glass (farget og klart), og bringe dette til de glassigloer som er plassert ved Sparbutikken og Manglerudsenteret.

Det er forbudt å sette søppel eller avfall i kjellerganger, trapperom , fellesrom eller ute på området, samt utenfor og imellom bygningene. Det er heller ikke tillatt å sette søppel eller avfall rundt/inntil utplasserte containere, eller utenfor bygningens søppelromsdør. Søppel skal ikke oppbevares på beboernes balkonger.

Større avfall/søppel som utrangerte el-artikler (TV-apparater, radioer, og lignende), komfyrer, tepper, linoleum, bygningsmessig utskiftning av kjøkken og baderomsinventar, herunder andre bygningsmessige materialer, må beboer selv sørge for å fjerne for egen kostnad, eller oppbevare innenfor eget boareal. Det overnevnte avfall kan husholdningene/beboere uten ekstra avgift, levere ved renholdsverkets gjenbruksstasjoner i Brobekkvn. 87 og ved Grønnmo avfallsanlegg.

## VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vaskeriene er stengt jul-, nyttårs-, påske- og pinseaften, samt de andre høytidsdagene.

VASKETIDER:
Mandag - fredag: kl. 08.00-12.00, 12.00-16.00, 16.00-22.00
Lørdag: kl. 10.00-14.00, 14.00-18.00

VASKETIDENE MÅ OVERHOLDES!

Parkér reservasjonslåsen når vaskeriet forlates.

Alle maskinene tørkes over etter bruk. Forlat vaskeriet i den stand du selv ønsker å finne det. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær

## BILPARKERING

De som har garasje skal bruke den. Dette for at flere skal ha mulighet til å parkere på p-plasser eller langs gaten.

## DYREHOLD

1. Alle dyreeiere er pliktig til å registrere hunden/katten. Ved innflytting skal eventuelle dyr godkjennes før tillatelse gis.
2. Hund og katt skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets eiendom, samt at den må føres av en person som har kontroll over dyret.
3. Hundeeiere er erstatningspliktige for enhver skade som hunden/katten måtte påføre personer eller eiendommen.
4. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
5. Det er ikke tillatt å holde kamphunder, for eksempel Pitbullterrier.
6. Dyreeiere er forpliktet til å sette seg inn i bestemmelser for Oslo kommune (Politivedtekene samt viltlov.)
7. Ved berettige klager på dyreholdet, minner vi om at dyrehold er en del av husleiekontrakten, og betraktes som mislighold av denne.
8. Alle klager sendes skriftlig til styret for behandling, og eventuelt oversendes til den valgte dyrekomite.

9. Innsigelser hvor legeerklæring fremlegges fra oppgangens beboere må respekteres av søker av dyrehold.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Om vinteren må alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Skyll en gang i blant med sodavann eller plumbo for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til. Hvis et rør springer lekk og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet samles opp. Ring deretter vaktmesterens alarmtelefon 22 67 61 37.

FELLESROMMENE

Barnevogner, sykler, ski, kjelker etc. må ikke plasseres i trapperom, trapper, vestibyler eller kjellerganger. Bruk dertil bestemte boder og fellesrom. Barnevogner kan dog settes utenfor entrédøren for kortere tid når naboene ikke har noe imot det. Møbler eller ting som beboer ikke har plass til i leiligheten, må IKKE plasseres i kjellerganger eller noen av fellesrommene. Styret kan besørge slike ting fjernet for beboers regning.

BALKONGER

Åpen ild med f. eks. fakkelbokser o.l. og oppskyting av raketter er forbudt. Det er tillatt å grille med gassgrill eller elektrisk grill. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller – kasse. Blomsterkasser må bare monteres på innsiden av balkongen i høyblokkene. Det er videre ikke tillatt å forandre fasadeutseendet ved å benytte andre veggfarger enn vedtatt.

RØYKING

Røyking er ikke tillatt i fellesrom eller heiser.

ANTENNER

Utvendig montering/oppsetting av egne radio og TV-antenner/parabolantenner er IKKE tillatt. Ulovlig oppsetting av antenne blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av andelseiers husleiekontrakt med borettslaget.

GENERELT OM BRANNSIKKERHET OG HVER ENKELT BEBOERS ANSVAR

Pulverapparatene i lavblokkene SKAL stå på et lett tilgjengelig sted. Hver boenhet SKAL ha minst en røykvarsler som skal være montert på riktig sted. Beboerne skal skifte batteri hvert år. Batteri blir besørget av borettslaget. Beboerne plikter å utvise generell forsiktighet med henhold til potensielle brannfarer.

FRAMLEIE

Framleie må godkjennes av styret. Leieboeren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som selskapet eller leieboerne får av hans framleiere. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.
Overtredelse av husordensreglene kan medfølge oppsigelse av leieforholdet.

GOD OG HYGGELIG BOKULTUR TILSIER--------

- At man varsler naboer hvis man skal ha en fest som kanskje kan komme til å sjenere på grunn av høyt lydnivå og ekstra trafikk i gang og heis.
- Man bør informere naboene hvis det skal utføres omfattende oppussing i leilighetene. Heng gjerne opp en "nabovarsel" på oppslagstavla.
- At man ikke tapper i vann i badekar og forårsaker annet bråk fra kraner og avløp etter kl. 23.00.
- At man ikke banker i radiatorer, rør, gulv eller tak og/eller lager lyder som sjenerer godt naboskap.

VESENTLIGE ELLER GJENTATTE BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE VIL MEDFØRE OPPSIGELSE AV ANDELSEIERS HUSLEIEKONTRAKT MED BORETTSLAGET.

Revidert august 2003

# Vedtekter

for Storgården Borettslag org nr 950 385 529 vedtatt på ordinær den 20. april 2006
Endret på generalforsamling 07.04.2022
Endret på ekstraordinær generalforsamling 20.10.2020.

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**
Storgården 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 ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) 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) 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) 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

**4-3 Bygningsmessige arbeider**
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

**5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike



installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

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

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

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

**6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

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

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

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

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

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

**6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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



**7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

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

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

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

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

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst fire og høyst seks andre styremedlemmer med minst to og høyst fire 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.
7. Styret kan ikke opprette nye stillinger utover de tre ansettelsesforhold som eksistrer i dag uten generalforsamlingens godkjennelse.

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

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en



andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

**KOPI**

Oslo, den 13. mai 1964.

TB/EI

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 149, bnr. 375, blokk 10, Havreveien 9.

Journalnr.
58/2981.

Arbeidets art
Höyhus.

Avsluttende synsforretning
18.4.1963.

Bygningens art

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggata 17.

Byggemelder
Ark.ne Rinnan - Tveten, Torggata 17.

Ansvarshavende
Byggmester Leif Hannemyr, Moderne Bygg A/S, Etterstadsletta 3.

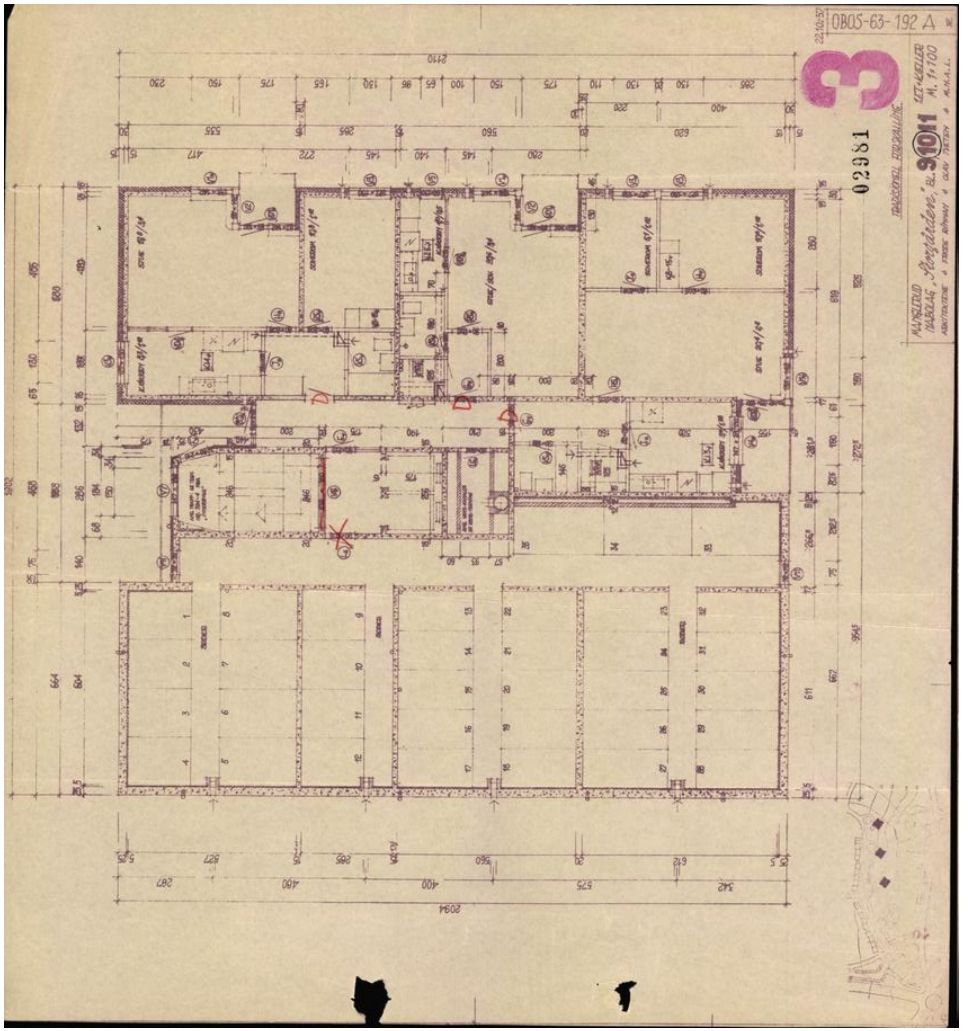
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

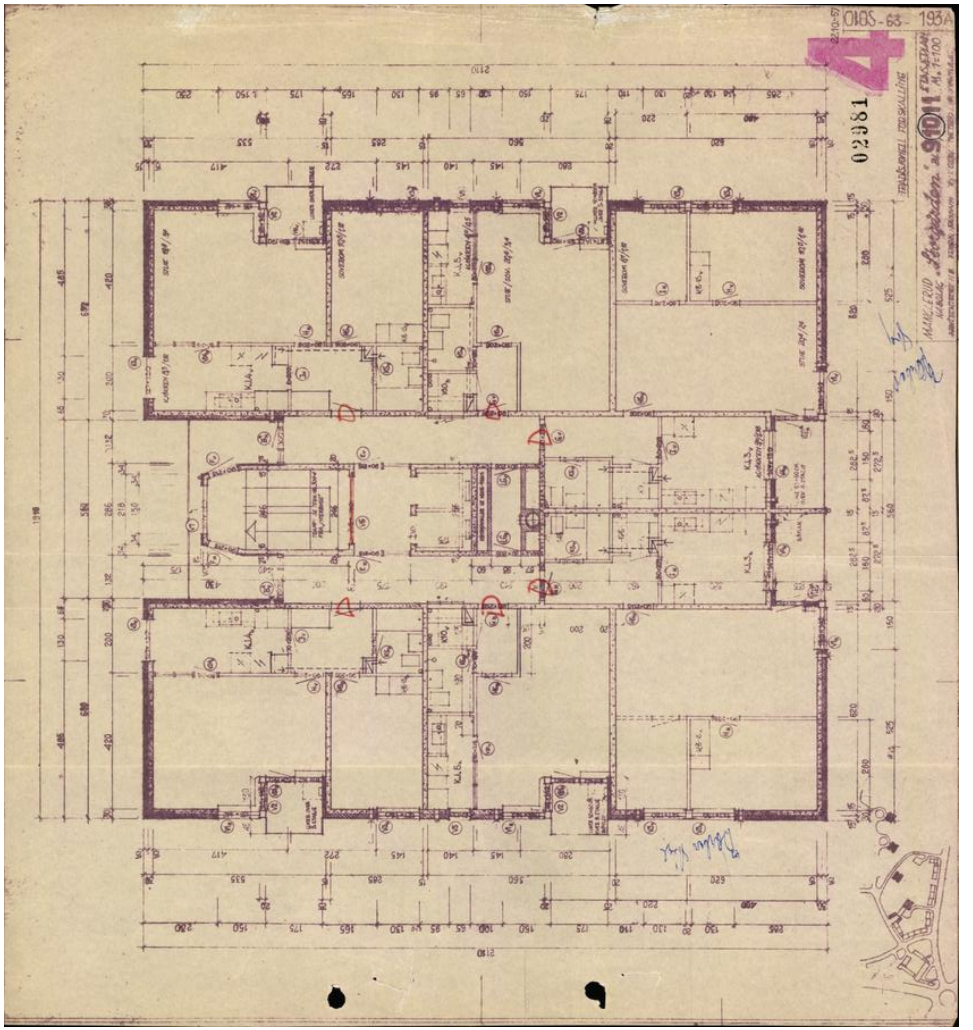
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

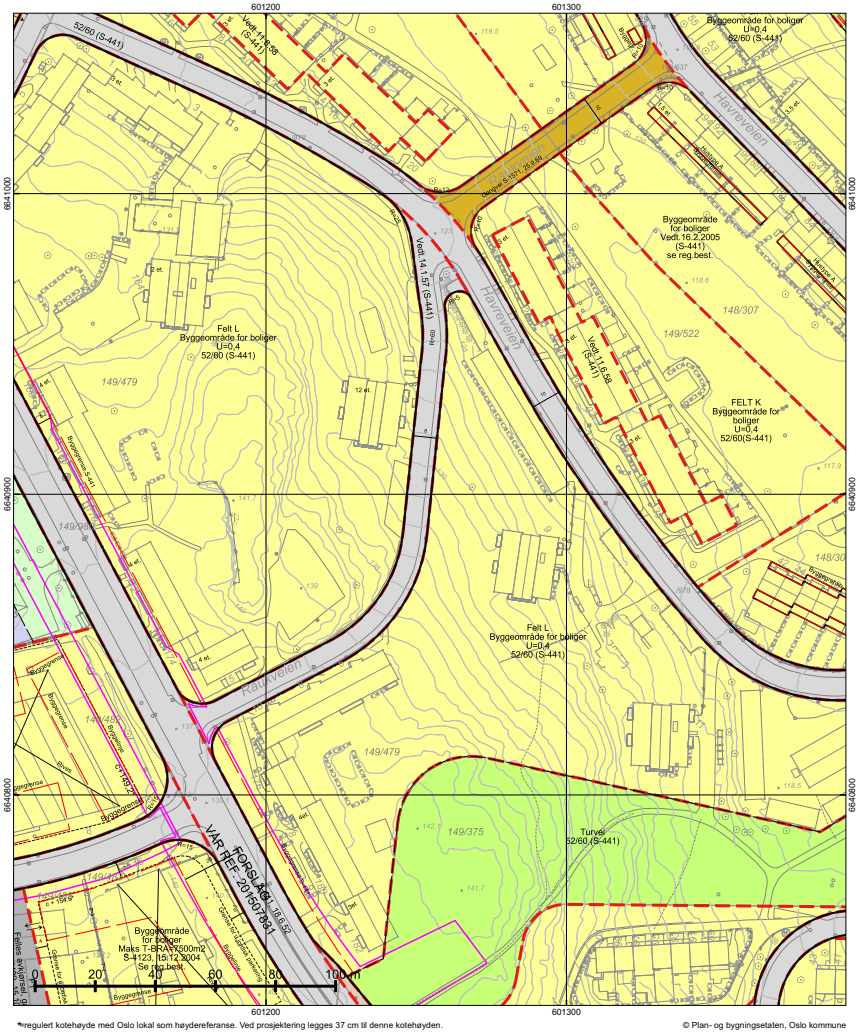
T. Dietrichson
T. Busch

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

3000. 8. A. 673/62. —


3
0283-63-192 A
02981
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
KÄLLSTRÖM HÅKANSSON
ARKITEKTER
KATTHÄLLAR
M. 1:100
"Strygtråden" nr 9101


4
0283-63-193A
02981
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
"Strygtråden" nr 9101
M. 1:100




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 330926/ 86518160
Deres ref.: 45269/ RASC@MSNOP
Adresse: HAVREVEIEN 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 149/479

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk

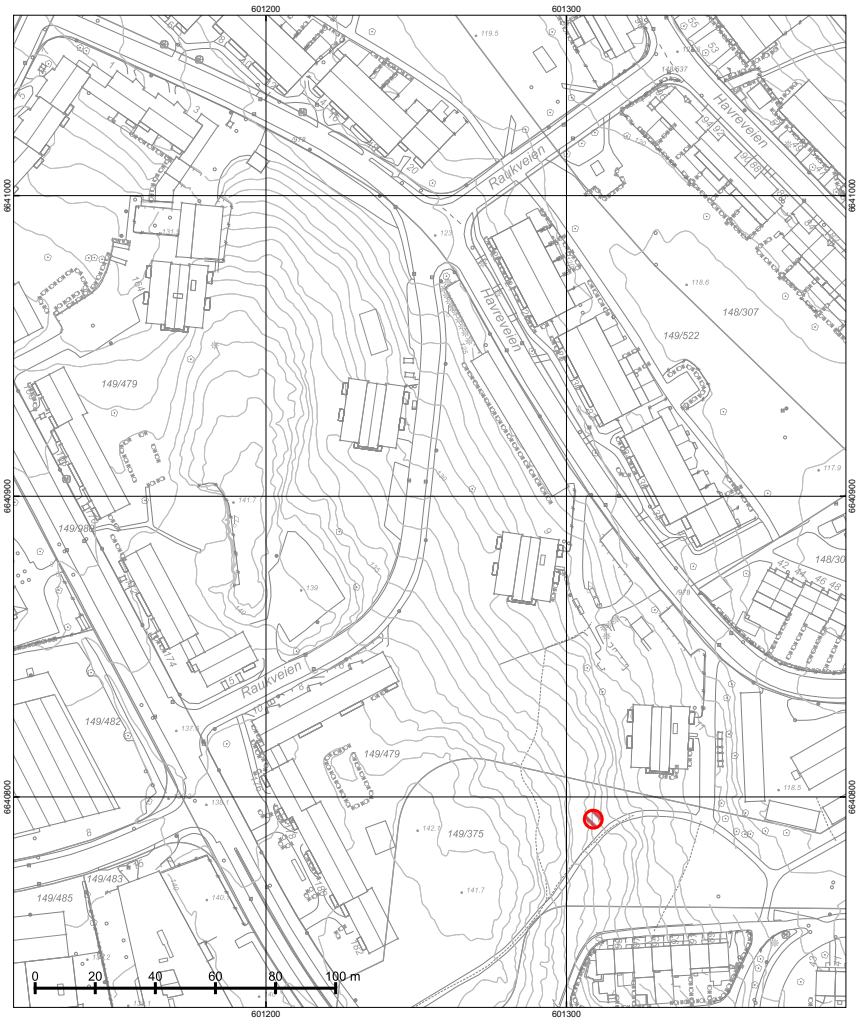
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

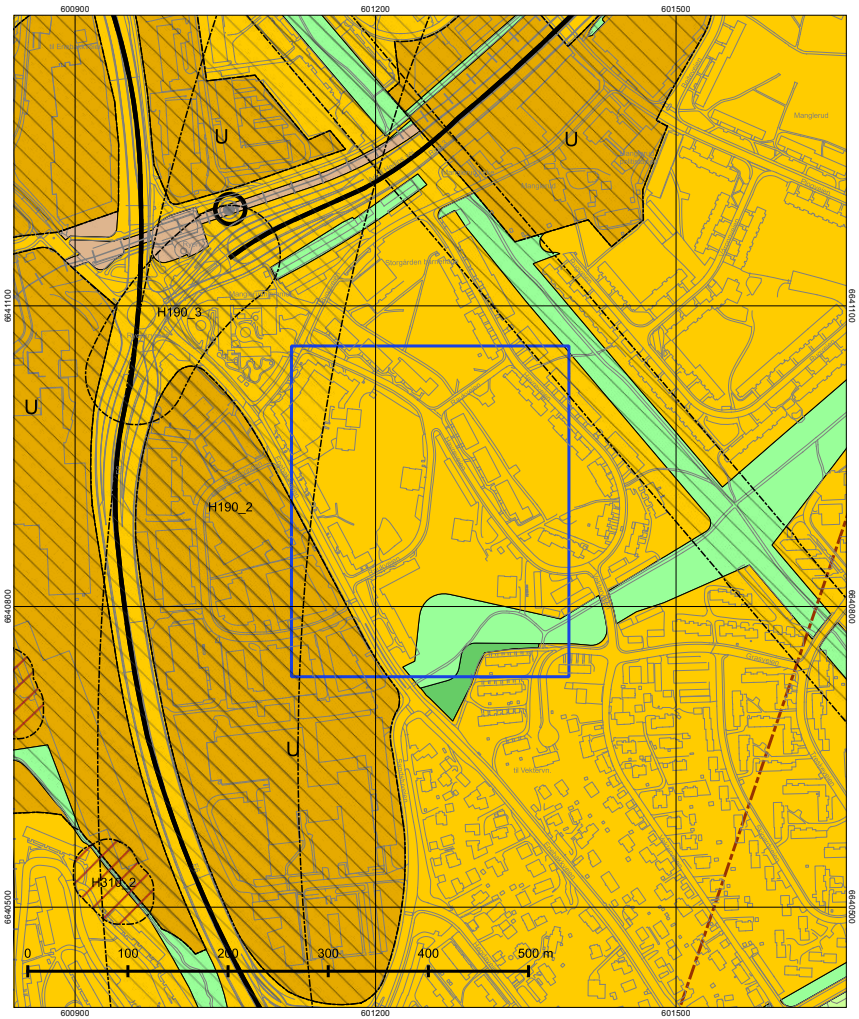
Dato: 01.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 330926/ 86518160
Deres ref.: 45269/ RASC@MSNOP
Adresse: HAVREVEIEN 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 149/479

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.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330926/86518160
Deres ref.: 45269/ RASC@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rakel Schei

Dato: 01.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518160
45269/ RASC@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.149 BNR. 479

Vi viser til bestilling av 20250830 for HAVREVEIEN 9.

**GNR. 149 BNR. 479**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.05.1957.

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

**42742 m²**

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

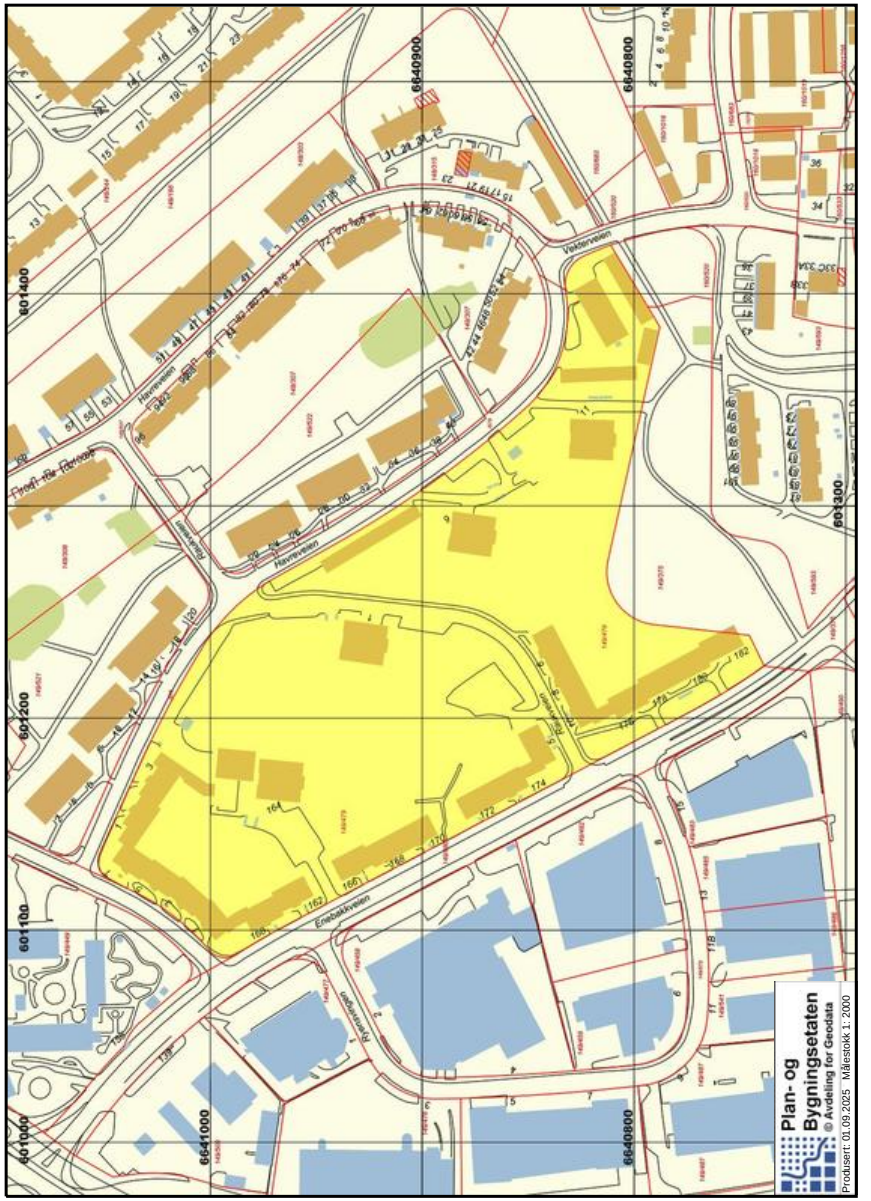
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

# S-1177

Regulering av busslommer i Enebakkveien mellom Sandstuvn. og Løvset.

S-1177 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 18.12.1964
**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 196401434
**Lovverk:** BL 1924
**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

Oslo

# V140157

Endret regulering, regulert i 8 meters bredd.

V140157 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 14.01.1957
**Vedtatt av:** Byplansjefen
**Vedtaksdokumenter:** 195702982
**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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Østensjø

**Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO**

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 Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita 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.

**nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo**

**993 81 521**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

**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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 18-0174/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Havreveien 9 0680 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 149, bnr 479 (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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no