NORDVIK

Lars husmanns gate 17

2 soverom | 72 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Lars husmanns gate 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
128	Vedlegg
130	Kontaktinfo
133	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.06.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv, oppgradert og moderne 3-roms hjørneleilighet med solrik, vestvendt balkong, heis og IN-ordning

Prisantydning	**3 700 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**6 349 496,-**
Fellesgjeld	**2 640 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**14 822,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Andel**

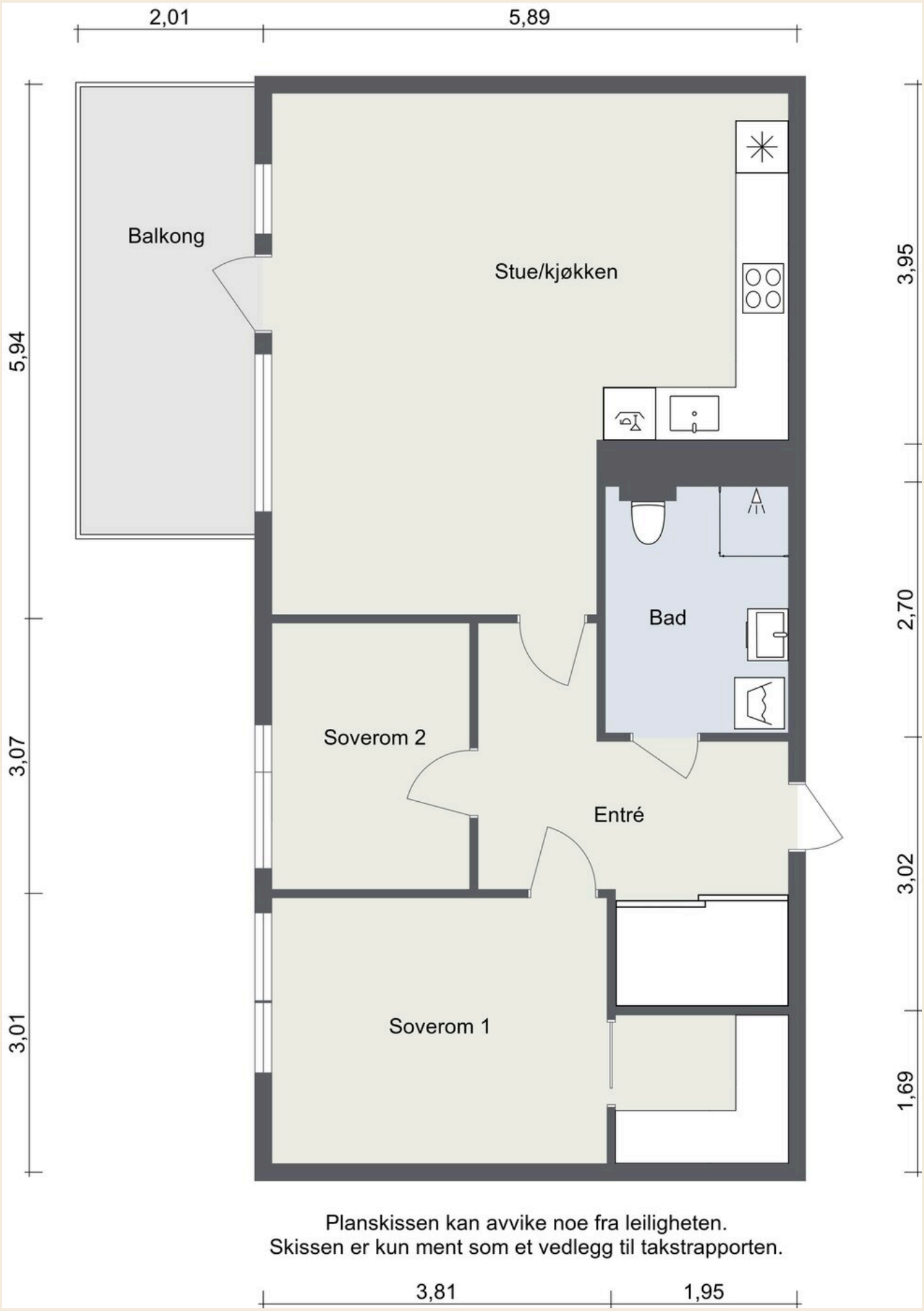
Kort fortalt

Velkommen til en moderne og gjennomført 3-roms leilighet med attraktive tilvalg, romslig vestvendt balkong og en lys hjørnestue med flotte lysforhold. Boligen holder en høy standard med oppgradert Sigdal-kjøkken, delikat bad og påkostede garderobeløsninger. Her bor du i et sentralt, attraktivt og barnevennlig område med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og et bredt servicetilbud. Like i nærheten ligger også Bjerkedalen park – en grønn oase og en av områdets skjulte perler.

Kort fortalt:
Herlig hjørneleilighet
Oppgradert Sigdal kjøkken
Walk-in garderobe
Kun TG1
Solrik, vestvendt balkong på 10,5 kvm
Vannbåren varme og varmtvann inkl. (a-konto)
Ved innfrielse av andel fellesgjeld reduseres felleskostnadene til kr. 3 923 pr. mnd. (IN-ordning)

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm



Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.




LIVE BEAUTIFUL
James Joyce Ulysses


GATETUN
5
Fartsgrense
5 km/t


weber
weber




Limonadi




SIEMENS


16:07
SIEMENS
SIEMENS


SAMSUNG








Chloé



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0221/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lars husmanns gate 17, 0598 OSLO
Gnr 123, bnr 1410 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 48 i Bien Borettslag, org.nr. 923840478

Selgere
Sanan Mahmood
Mahrukh Mahmood

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)
2 640 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 340 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 349 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 358 996,- (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
2021

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Stue/kjøkken, to soverom, bad, garderobe
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 10.5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger og sjakter inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024.

Boligen disponerer én kjellerbod på 5,2m², merket med H2.B.080 - H2020
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, jf. NS 3940:2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom, garderobe i gangen og walk-in på hovedsoverommet.

I tillegg disponerer leiligheten:
- Boligen disponerer én kjellerbod på 5,2m², merket med H2.B.080 - H2020
- Beboere disponerer to felles takterrasser, og sykkelbod i kjelleren

Standard
Stue:
Den lyse og innbydende hjørnestuen byr på et flott lysinnslipp fra flere himmelretninger, noe som skaper en luftig og behagelig atmosfære gjennom hele dagen. Rommet har en god planløsning med rikelig plass til både sofagruppe og spisebord, og gir svært gode møbleringsmuligheter. Fra stuen er det direkte utgang til boligens vestvendte balkong, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Balkong:
Fra stuen er det adkomst til en romslig, vestvendt balkong på ca. 10,5 m² med utsyn mot det rolige, indre gårdsrommet. Balkongen har terrassebord på gulvet samt rekkverk i stål og glass, og fremstår som en hyggelig uteplass med gode solforhold på ettermiddag og kveld. Her er det god plass til utemøbler, grill og beplantning – perfekt for avslappende sommerdager og hyggelige sammenkomster.

Kjøkken:
Kjøkkenet er levert av Sigdal og holder en moderne, tidløs utførelse med slette, lakkerte fronter og oppgradert benkeplate i fargen Hvit Betong med oppkant. Over benkeplassen er det montert downlights under overskapene som gir både godt arbeidslys og en eksklusiv detalj. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens og bestående av induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn i høyskap, oppvaskmaskin samt kjøleskap og fryser. Den oppgraderte kjøkkenviften fra Røros Orion er lakkert i samme farge som kjøkkeninnredningen og bidrar til et helhetlig uttrykk. Boligen er også utstyrt med komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper for økt sikkerhet.

Bad:
Delikat og moderne bad med oppgraderte material- og produktvalg. Badet har flislagt gulv med nedsenket dusjsone og behagelig vannbåren gulvvarme. Innredningen består av servant med underskap, speil med integrert LED-belysning, vegghengt toalett fra Villeroy & Boch Subway 2.0 med innebygd sisterne, samt dusjhjørne med svingbare glassdører. Badet er videre oppgradert med mørke fliser, stilrene sorte armaturer og rainshower fra Tapwell, og har praktisk opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom:
Leiligheten har et romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Soverommet er oppgradert med en dekorativ spilevegg som tilfører rommet et moderne og eksklusivt preg. I tilknytning til soverommet finner du en påkostet walk-in-garderobe med integrerte garderobeløsninger fra Garderobemekka, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom II:
Soverom II er et lyst og anvendelig rom med gode møbleringsmuligheter. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov. Det er plass til seng, garderobeløsning og skrivebord.

Entré:
Entréen gir et godt førsteinntrykk med et moderne uttrykk og gode oppbevaringsmuligheter. Her er det montert en påkostet, integrert garderobeløsning fra Garderobemekka som utnytter plassen optimalt. Boligen er også utstyrt med elektronisk dørlås som gir nøkkelfri adgang til oppgang, garasje og leiligheten via mobilapp – en praktisk og moderne løsning i hverdagen.

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

Parkering
Boligen disponerer ikke egen parkeringsplass, men det er tidvis mulighet for å leie både garasje- og MC-plass gjennom private aktører.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten er oppgradert med en rekke tilvalg ved kjøp:
* Oppgradert kjøkken, herunder benkeplate i farge hvit betong med oppkant. Downlights under overskap.
* Oppgradert kjøkkenvifte fra Røros Orion, lakkert i samme farge som kjøkkenet.
* Integrert kjøleskap og fryser.
* Integrert platetopp, samt ovn og mikrobølgeovn i høyskap.
* Integrert oppvaskmaskin.
* Oppgradert bad med mørke fliser.
* Oppgradert vegghengt Subway 2.0 toalett fra Villeroy & Boch.
* Sorte armaturer og rainshower fra Tapwell på bad.
* Speil med integrerte LED-lys.
* Påkostede integrerte garderobeløsninger fra Garderobemekka, både i entré og i walk-in på hovedsoverom.
* Spilevegg på hovedsoverom.
* Elektronisk dørlås med nøkkelfri adgang til oppgang, garaje og leiligheten via app på mobilen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten er

en nybyggleilighet. I forbindelse med overtakelse og bruk har det vært enkelte mindre forhold som er meldt inn til utbygger fortløpende. Disse har blitt fulgt opp og utbedret av utbygger. For eksempel justering av dører og armatur i dusjen.

Bygningssakkyndig
Karl-Magnus Gustavsen

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

Utvendig:

Bygning, generelt: Boligblokk på 4 etasjer og kjeller med bærende konstruksjoner i betong og stål med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer, og utvendige fasader med stående panel og teglstein. Flatt yttertak, tekket med takpapp eller liknende. Grunnmur er utført i betong, med ukjent fundamentering og dreneringsforhold.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

Vinduer: Fabrikkmalte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.
Produsert av Norges vinduet

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

Dører: Fabrikkmalt entrédør av treverk med kikkehull, brann og lydklassifisert EI30/40Db.
Produsert av Swedoor.

Fabrikkmalt balkongdør av treverk med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.
Produsert av Norges vinduet, 2020

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stuen er det adkomst til en vestvendt balkong på 10,5m². Balkongen er oppført i betong med terrassebord på gulvet og har et rekkverk av stål og glass. Balkongen er ellers utstyrt med strømuttak og utebelysning. Rekkverkshøyden er ca. 1,03m, og høydeforskjellen ned til terrenget er ca. 3m.

Fallforhold, tettesjikt og slukløsning er ikke inspisert, da bygningsdelen var tildekket/skjult ved inspeksjon.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er stue/kjøkken og entré kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/kjøkken ble det målt 7mm avvik på 2m, totalt 13mm gjennom hele rommet.
- I entré ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 9mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 9mm på 2m, totalt 14mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 19mm på 2m, totalt 29mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

TGIU
Bygning, generelt
Boligblokk på 4 etasjer og kjeller med bærende konstruksjoner i betong og stål med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer, og utvendige fasader med stående panel og teglstein. Flatt yttertak, tekket med takpapp eller liknende. Grunnmur er utført i betong, med ukjent fundamentering og dreneringsforhold.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets

eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

2.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke praktisk mulig å bore hull for fuktsøk, da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Fuktmåling med indikator lot seg heller ikke gjennomføre på grunn av veggkonstruksjonens oppbygning, som består av ledende materialer som forstyrrer målingene. Det ble imidlertid ikke observert noen visuelle tegn til fuktskade.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper og gardiner følger ikke med.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Integrerte hvitevarer fra Siemens.
- Kjøleskap med fryser, mikrobølgeovn (med touch og matlagingsprogrammer), ovn, platetopp og oppvaskmaskin.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med vannbåren varme. Det er gulvvarme på badet og veggmontert radiator i stuen. Vanntilførselen for varmeanlegget er ført til fordelesskapet på badet med rør-i-rør system. Anlegget er tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 1514 kWh
Strømkostnad forrige år: 363 kr (inkl. nettleie)
Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 14 822,- pr. mnd.
Inkluderer: Sentralvarme, varmtvann, fellesgjeld, vaktmestertjenester, jevnlig utbytting av tepper i gang og gang- og trappevask fra eksternt firma.

Herav:
Akonto oppvarming: 806,00
Lån nr: 9820797467; IN lån 1 - Akonto renter: 10 898,94
Lån nr: 9820797467; IN lån 1 - Akonto avdrag: 0,00
Felleskostnader. 3 117,40

Lånet er avdragsfritt frem til september 2026.
Avdragene for denne leiligheten vil ligge på ca. 2 600,- pr. mnd i følge regnskapet til borettslaget.

IN-ordning: Dersom man ønsker å nedbetale hele sin andel av fellesgjelden, kan f. kost reduseres til kr. 3 923 pr. mnd.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider www.techem.no/eier administrator/eierskifteskjema. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 259 kr
- Innboforsikring
- Strøm

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

tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 427 853,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 711 413,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
OBOS Nett.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 116 andelsleiligheter.
Bien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923840478, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune.

Følgende informasjon er hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Saker som ble vedtatt:
- Det bygges ikke pergolaer på takterassene

Styrets årsrapport:
Oppfølgning av reklamasjonssaker og gjennomgang av alt av fellesarealer før utløpet av fristen på fem år, fra overtakelse. Dette arbeidet er ikke sluttført når årsmøtet gjennomføres. Styret har engasjert ekstern bistand for å sikre at vi ikke glipper på noe, som senere kan gi større kostnader. HMS-arbeidet har blitt prioritert, spesielt ved å sikre rømningsveier og at alle andelseiere har korrekt slukkeutstyr.

Styret har påbegynt gjennomgang av alle leverandøravtaler borettslaget har, og evaluert hvilke vi mener at fungerer godt og hvilke vi ønsker å bytte ut. Her blir det også vurdert om vi mener prisen vi betaler er korrekt. Målet her er at borettslaget drives på en god måte, samt å redusere utgiftssiden på budsjettet. Det har blitt jobbet videre med prosjektet fra forrige årsmøte om muligheten for å sette opp levegger eller innglassere balkonger. Den største utfordringen her er om Oslo Kommune vil sette krav til at det installeres sprinkelanlegg på balkonger hvor dette gjøres og om de vil sette krav om at alle balkongene innglassers. Styret har bedt om møte med Plan- og bygningsetaten for å få avklart dette før vi går videre med prosjektet.

Oslo kommune har spurt om de kan få benytte dreneringsrør som Bien Borettslag eier sammen med de tre nabo borettslagene. Styret er positive til å inngå en slik avtale, men er usikker på hvilke forpliktelser og fremtidige kostnader dette kan få for borettslaget. Styret har derfor engasjert juridisk bistand for å få avklart dette, slik at vi vet hva vi evt. inngår avtale om.

Årsregnskapet for 2025
Når vi holder nedbetalingen borettslagets lån utenom, er årsregnskapet et overskudd på kr. 46 881 kroner. Når nedbetalingen av gjeld tas med 15,5 millioner i pluss.
De største avvikene mot budsjett er:
- Kommunale avgifter som er 129 128 over budsjett
- Energi/Fyring som er 197 710 under budsjett.

Styret har etter årsmøtet i 2025 inngått avtale om Norgespris på både strøm og fjernvarme. Det forventes at dette vil medføre sparte kostnader for både borettslaget og de enkelte andelseierene.

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

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene og for eierandeler i andeler som OBOS har eierandel i, jf. vedtektene punkt 3-3.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 640 000,-pr. 22.06.2026

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 totale lån og vilkår:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207974676
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,04%
Restsaldo 233 443 200,00
Innfrielsesdato: 30.09.2061
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Restsaldo for leiligheten: 2 640 000,00
Kapitalkostnader for leiligheten: 10 484,99
Avdragsfrihet opphører i september 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.
Avdragene for denne leiligheten vil ligge på ca. 2 600,- pr. mnd i følge regnskapet til borettslaget.
Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån»

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.

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 767,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var kr. 1 388 683.
Årsresultatet pr. 31.12.2025 var kr. 15 510 881 mot budsjettert 591 760 i 2026.

Regnskap 2025 og budsjett 2026 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7898372

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 716 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkter.

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Ja
Oppgi detaljer om radonmåling eller tiltak: Det er montert radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dette er et meget sentralt, attraktivt og barnevennlig boligområde med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud. Leiligheten ligger også nært Bjerkedalen park som er en skjult perle hvor kommunen har satset stort. Parken ble åpnet i oktober 2013 og består av ca. 38 mål med fasiliteter som badedam, barnehage, ballplass, utekafé, opparbeidede grøntområder, samt skøytebane og akebakke på vinterstid. Parken har allerede rukket å sikre seg flere høythengende priser. I 2016 ble parken kåret til "Norges beste uterom" og i 2016 vant parken Oslo bys arkitekturpris, som det første grøntanlegget noensinne!

Området fikk i 2017 en ny barne- og ungdomsskole (Vollebekk skole). Dagligvarebutikker som Rema1000, Coop Prix, Kiwi og Meny i gangavstand fra boligen. Kort vei til Linderud senter med 60 butikker og alt av servicetilbud. På Økern er det også store planer for

framtidig byutvikling. For den treningsglade finnes EVO vollebekk som åpnet i slutten av desember 2025, Fitness24Seven på Bjerke, SATS på Linderud og uendelige trenings- og rekreasjonsmuligheter i Lillomarka med blant annet Grefsenkleiva, Trollvann, Linderudkollen og Lilloseter.

Kort vei til slalåmbakke og lysløyper på Oslo skisenter i Grefsenkollen. Herfra går det for øvrig fine turveier inn mot Trollvannsstua og mange deilige badevann. Lillomarkas fantastiske tur og rekreasjonsmuligheter har du også lett tilgang til, kun 15 minutters gange unna. Det er heller ikke langt til andre offentlige uteområder. Området kan ellers friste med en rekke aktivitetstilbud som fotballbane, ballbinger, lekeplasser, skøytebane, svømmehall, badevann, hesteridning og tennisanlegg. Linderud idrettshall, Årvoll idrettsplass og Bjerke travbane ligger alle i nærområdet. Det er heller ikke langt til nye Løren aktivitetspark og flerbrukshall som er vedtatt bygget mellom Løren og Økern.

Tilbudet av kollektivtransport er godt og avgangene er hyppige i flere retninger. T-banens linje 4 og 5 går i gjennomsnitt hvert 7. minutt til sentrum i begge retninger rundt t-baneringen. Busslinje 58 passerer like ved og tar deg til både Storo Storsenter og Alna senter. Fra Alna stasjon går også toglinje L1 hvert kvarter i ukedagene og hver halvtime i helgene. Flybussen og en rekke andre ulike bussruter finner du ellers på Østre Aker vei.

Vollebekk har i mange år vært kjent som et industriområde, men har de siste årene gjennomgått en omfattende transformasjon. Det er planlagt bygget ca. 1000 nye boliger, med tilhørende servicetilbud. Det er blitt etablert et eget bytorg i boligområdet som i 2025 vant Landskapsarkitekturprisen. Det pågår nå byggearbeid på nabotomtene der det vil bli nye leilighetsblokker.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.07.2022.

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 borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, forretning, kontor og bevertning etter bestemmelsene i S-4931, datert 14.12.2016. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker i område:
- Østre Aker vei 64 - bruksendring fra lager til bilvask og verksted, innvendige endringer og fasadeendringer
Saksnummer: 2026/03198 - Byggesak
Mottatt sak: 19.03.2026
Status: Under behandling

- Brobekkveien m.m. - oppgradering av vei-, vann og avløpsanlegg
Saksnummer: 2026/01753 - Byggesak
Mottatt sak: 16.02.2026
Status: Under behandling
Brobekkveien, mellom Statsråd Mathiesens vei og Østre Aker vei, skal oppgraderes i henhold til nylig vedtatt reguleringsplan. Tiltaket omfatter oppgradering av veien til en «grågrønn» bygate, med fokus på gående og syklende med tilknytninger til tilhørende sidegater. Tiltaket omfatter også nye VA-ledninger i Brobekkeien og deler av sideveiene Nordalveien, Kryssveien, Vollebekkveien, Midtveien og Risløkkveien hvor dagens ledningsanlegg for vann- og avløp skal oppgraderes.
Tiltaket omfatter følgende:
- Oppstramming og flytting av dagens vei og vei-geometri
- Etablere tosidig fortau
- Etablere tosidig sykkelfelt
- Etablere nye fotgjengerfelt
- Etablere stedvis grøntrabatt og vegetasjon
- Oppgradere holdeplasser
- Overvannshåndtering
- Nytt vann- og avløpsnett
- Justering av støyskjerm
- Tilpasning av avkjørsler
- Forlengelse av støttemur
- Nye støttemurer for vegen ved Brobekkveien 40

- Brobekkveien 62 C og 62 D - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 201706524 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06844
Mottatt sak: 25.04.2017
Status: Under behandling
Saken gjelder: Brobekkveien 62C og 62D. Boliger. "Stasjonskvartalet".
OBOS Nye hjem AS foreslår å omregulere Brobekkveien 62 C og D, «Stasjonskvartalet», fra byggeområde for

industri til boliger med næringsarealer i de nederste etasjene mot T-baneperrongen på Vollebekk. Det foreslås 13 400 m2 BRA over terreng, hvorav minimum 700 m2 til næring. Det tilsvarer ca. 147 boliger og høyder på 4-8 etasjer. Forslaget innebærer etablering av en ny trasé for offentlig gang- og sykkelvei over torg, oppgradering av et eksisterende grøntareal «Lundenparken» i nord og oppgradering av deler av perrongområdet knyttet til Vollebekk T-banestasjon. Plan- og bygningsetaten (PBE) mener planforslaget bidrar til en ønsket utvikling av Vollebekk og Vollebekk T-banestasjon til et bymessig område, men kan ikke anbefale planforslaget fordi det ikke følger opp viktige overordnede føringer når det gjelder utnyttelse, høyder, formålsfordeling og areal til offentlige

- Detaljregulering , Østre Aker vei 29
Saksnummer: 2025/06712 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling
Planforslaget legger til rette for en bymessig fortetting og en målrettet byreparasjon av Østre Aker vei 29, en strategisk plassert eiendom som ligger tett på Økern kollektivknutepunkt, mellom Økern og Haraldrud. Østre Aker vei 29 AS ved Bonum ønsker å utvikle området til et flerfunksjonelt og allsidig bykvartal med næringsbebyggelse, boliger og studentboliger. Prosjektet vil bidra til å styrke lokale bylivsfunksjoner ved å etablere aktive og publikumsrettede førsteetasjer mot gater og byrom.Planen omfatter også etablering av en lokal møteplass samt et nytt gatenett og et turdrag langs Alnabanen. Disse tiltakene skal forbedre forbindelsene gjennom området og knytte eiendommen tettere til omliggende bystruktur, slik at området blir en integrert del av byen og nærområdet og understøtter en mer helhetlig og langsiktig byutvikling på Økern.

- Østre Aker vei 64 - tilbygg og oppgradering av bygningsmasse
Saksnummer: 2026/00260 - Byggesak
Mottatt sak: 08.01.2026
Status: Under behandling

- Alf Bjerckes vei 18 med flere - Bestilling av oppstartsmøte - Sporbyen ved Alna stasjon - Bolig og næring
Saksnummer: 202119677 - Reguleringssak
Mottatt sak: 17.12.2021
Status: Under behandling
Saken gjelder: Alf Bjerckes vei 18 med flere - Sporbyen ved Alna stasjon
Status: Saken er avsluttet
PBE orienterte om at planinitiativet stoppes på grunn av at det er i strid med overordnede planer og ønsket utvikling for området. Boligformålet er i strid med KDP 15, og planinitiativet ivaretar ikke i tilstrekkelig grad hensynene til kravet til felles planlegging i kommuneplanens arealdel. Samtidig mener PBE det er mye positivt i planinitiativet, og vil derfor gi anbefalinger til hva ett eventuelt nytt planinitiativ bør vektlegge for å være i tråd med overordnende planer. PBE vurderer at planområdet ikke er egnet for boliger. PBE mener at planområdet er en naturlig utvidelse av Haraldrud, og at det bør videreutvikles som et næringsområde, på en måte som bygger opp under innovasjonsdistriktet Hovinbyen sirkulære Oslo.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/123/1410:
26.02.1848 - Dokumentnr: 900029 - Erklæring/avtale
BEST OM GJERDE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1916 - Dokumentnr: 900628 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1916 - Dokumentnr: 900629 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
FORBUD MOT SJENERENDE BEDRIFT
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1922 - Dokumentnr: 900926 - Erklæring/avtale
VEDT AV BETINGELSER FOR BYGGETILLATELSE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1923 - Dokumentnr: 901021 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1923 - Dokumentnr: 901022 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1927 - Dokumentnr: 900689 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1936 - Dokumentnr: 3710 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1936 - Dokumentnr: 8482 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1940 - Dokumentnr: 3809 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1941 - Dokumentnr: 4927 - Erklæring/avtale
VEDR BENYTTELSE OG FJERNING AV UTHUS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1943 - Dokumentnr: 3952 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1943 - Dokumentnr: 5651 - Erklæring/avtale
BEST OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1943 - Dokumentnr: 6522 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1950 - Dokumentnr: 4146 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
OVERFØRT FRA GNR 123 BNR 209
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1952 - Dokumentnr: 7047 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1953 - Dokumentnr: 16344 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1955 - Dokumentnr: 7548 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1956 - Dokumentnr: 1481 - Erklæring/avtale
VEDR BETINGELSER VEDR KOMMUNAL OVERTAKELSE AV VEG 3431
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1956 - Dokumentnr: 9821 - Erklæring/avtale
BEST OM VEG
BEST OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1956 - Dokumentnr: 14822 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1958 - Dokumentnr: 10269 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:661
BEST OM VEG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1959 - Dokumentnr: 11348 - Erklæring/avtale
BEST OM KLOAKKLEDNING FOR BNR 336
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1960 - Dokumentnr: 14306 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1962 - Dokumentnr: 9825 - Erklæring/avtale
VEDR FRAF AV KRAV FOR ULEMPER M.V. V/DRIFT AV MASKIN AS PAY & BRINCH
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1962 - Dokumentnr: 12832 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1963 - Dokumentnr: 13179 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1964 - Dokumentnr: 10081 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1965 - Dokumentnr: 14900 - Erklæring/avtale
VEDR TILL TIL INNREDNING AV MIDLERT BILVERKSTED I UTHUS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1965 - Dokumentnr: 17133 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1966 - Dokumentnr: 10260 - Erklæring/avtale
VEDR TILL TIL Å BEBYGGE D.E.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1966 - Dokumentnr: 10918 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1966 - Dokumentnr: 17140 - Erklæring/avtale
VEDR MIDLERT UNNTAK FRA BYGGEFORSKRIFTENE VEDR GARASJE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1977 - Dokumentnr: 6269 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1978 - Dokumentnr: 18208 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1987 - Dokumentnr: 20777 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV VISSE VILKÅR VEDR UTSKILLELSE/BEBYGGELSE M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18401 - Erklæring/avtale
Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hoved-ledninger for vann- og avløp med kummer på d.e samt fri adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18403 - Erklæring/avtale
Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hoved-ledninger for vann og avløp med kummer på d.e. samt fri adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18405 - Erklæring/avtale
Oslo kommune gis rett til å legge og ha liggende hoved-ledninger for vann- og avløp med kummer på d.e. samt fri adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1991 - Dokumentnr: 18406 - Erklæring/avtale
Oslo kommune giss rett til å legge og ha liggende hoved-ledninger for vann- og avløp med kummer på d.e. samt fri adgang for tilsyn med ledningene m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1992 - Dokumentnr: 2782 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
FLERE BESTEMELSER.
Bestemmelse om gjerdeplikt
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Avsnitt 1 t.o.m. 4 slettet.

13.03.1998 - Dokumentnr: 14318 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2000 - Dokumentnr: 69424 - Erklæring/avtale
Nettstasjon nr. 1843
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2001 - Dokumentnr: 4873 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1343
Rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2001 - Dokumentnr: 4873 - Erklæring/avtale
Bruk av nød. grunn for rep. og vedlikehold av vaskehall
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og
bygn.etat
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208612 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13830056
Allmennheten skal ha adkomstrett over arealer avmerket som gatetun G3
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208641 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208662 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13830057
Allmennheten skal ha adkomstrett over arealer avmerket som gatetun G4
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2015 - Dokumentnr: 1208679 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13830060
Allmennheten skla ha adkomstrett over arealet avmerket som felt C1 og C2
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1170127 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:661
Oslo Kommune v/Vann- og avløpsetaten får rett til å benytte ledningene
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2020 - Dokumentnr: 2671189 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

30.06.2020 - Dokumentnr: 2671189 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om gjensidig rett for vedlikehold
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2020 - Dokumentnr: 2671168 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:123 Bnr:7

30.06.2020 - Dokumentnr: 2671189 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2020 - Dokumentnr: 2671189 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1401 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til

enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 720,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører (innkalling og protokoll årsmøte) kr. 1 100,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 470,- 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 3. juli 2026

Ansvarlig megler
Line Strifeldt Johansson, Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Tlf. 93095015

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing

gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Lars husmanns gate 17

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	5 min 0.4 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	21 min 1.8 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	21 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 1 km
Kuben videregående skole	16 min

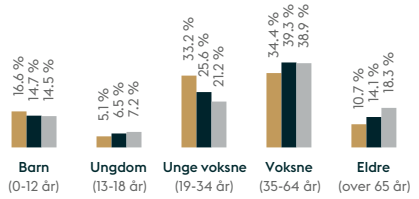
Offentlig transport

Nedre Vollebekk Linje 4B, 5B, 58	3 min 0.2 km
Vollebekk Linje 4, 5	3 min 0.3 km
Alna stasjon Linje L1	12 min 1 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.2 km

Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år) 144 barn	6 min 0.5 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 0.6 km
Lunden barnehage (0-5 år) 40 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollebekk	3 064	1 448
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Vollebekkveien skole	5 min
Sverre refstads plass	6 min
PDL Center Oslo (Økern)	13 min
Feel24 Økern Brobekk	16 min

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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

Tilstandsrapport

Lars husmanns gate 17 , 0598 OSLO

OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 1410

Andelsnummer 48

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 24.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21043-5154 **Eiendomsverdi ref nr:** NF2032

Foretak: Boligform AS **Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen

karl@takstpartner.no

992 55 357

Norsk takst

MESTER

BOLIGFORM

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

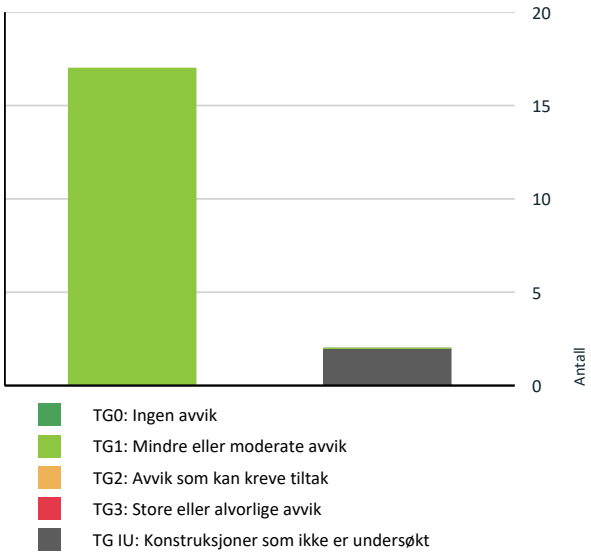
Borettslagsleilighet

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

Byggetegning nr: A-03.11-02-00, datert: 02.07.21 er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt Gå til side

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

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
For vedlikehold av fellesdeler, kontakt styret.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Beskrivelse

Boligblokk på 4 etasjer og kjeller med bærende konstruksjoner i betong og stål med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer, og utvendige fasader med stående panel og teglstein. Flatt yttertak, tekket med takpapp eller liknende. Grunnmur er utført i betong, med ukjent fundamentering og dreneringsforhold.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.
Produsert av Norges vinduet

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt entrédør av treverk med kikkehull, brann og lydklassifisert EI30/40Db.
Produsert av Swedoor.

Fabrikkmalt balkongdør av treverk med utvendig aluminiumsbeslag og 2 -lags isolerglass.
Produsert av Norges vinduet, 2020

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt balkong på 10,5m². Balkongen er oppført i betong med terrassebord på gulvet og har et rekkverk av stål og glass. Balkongen er ellers utstyrt med strømuttak og utebelysning. Rekkverkshøyden er ca. 1,03m, og høydeforskjellen ned til terrenget er ca. 3m.

Fallforhold, tettesjikt og slukløsning er ikke inspisert, da bygningsdelen var tildekket/skjult ved inspeksjon.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

På veggene er det spileplater på én vegg på hovedsoverommet, mens øvrige rom har malte slette flater.

Innvendige tak med senket og malt gipshimling i entré, mens øvrige rom har malte betongelementer. Takhøyden er målt til 2,50m i oppholdsrom.

På gulvet er det 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett i alle rom.

Til info:
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er stue/kjøkken og entré kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/kjøkken ble det målt 7mm avvik på 2m, totalt 13mm gjennom hele rommet.
- I entré ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 9mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 9mm på 2m, totalt 14mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 19mm på 2m, totalt 29mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige hvitmalte fyllingsdører med slette dørblad. Glassdør til stuen. Skyvedør til garderoben.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift: Tekniske forskrift fra 2017 (TEK17)
Dokumentasjon: Teknisk godkjenning (nr 2453) og Ferdigattest

Badet er bygget som en prefabrikert baderomskabin (Parmarine LTD). En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utsted Teknisk godkjenning for baderomskabinen og ferdigattest for bygget.

Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, innvendig tak med lakkerte stålprofiler og innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Veggene er utført med platekledning under flisene, bomlyd er derfor vanskelig/umulig å avdekke.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og vannbåren gulvvarme.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (minimum 1:100 – 1 cm per meter).

I dusjsonen er det målt et fall på 20-27mm over en avstand på 49-56cm, samt en høydeforskjell på ca. 42mm fra flis ved dørterskel til topp slukrist over en avstand på 2,1meter.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk med klemring i dusjsonen, og det er synlig mansjett inder klemringen.

Tettesjiktet/membranen er skjult i konstruksjonen, noe som begrenser muligheten for inspeksjon. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige avslutninger/symptomer samt tilgjengelig dokumentasjon (ferdigattest). Takstmannen har ingen mulighet til å verifisere at tettesjiktet er riktig montert.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av servant med underskap, speil med integrert belysning, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med innebygd sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Til info:
Badet har veggmontert toalett med innebygget sisterne. Denne løsningen forutsetter at eventuelt lekkasjevann fra sisternekassen synliggjøres. Synliggjøring utføres ofte med en spalte i flisen under toalettet. Det ble ikke registrert slik spalte ved befaringen. Synliggjøring av lekkasjevann kan imidlertid være ivaretatt gjennom andre løsninger (f.eks. Sealingbag e.l.).

På bakgrunn av utstedt ferdigattest og krav til uavhengig kontroll ved oppføringstidspunktet legges det til grunn at lekkasjesikringen er ivaretatt, selv om løsningen ikke er synlig verifiserbar ved visuell kontroll.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via en ventil i taket og tilluft via en luftespalte på 20mm under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

2.ETASJE > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke praktisk mulig å bore hull for fuktsøk, da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Fuktmåling med indikator lot seg heller ikke gjennomføre på grunn av veggkonstruksjonens oppbygning, som består av ledende materialer som forstyrrer målingene. Det ble imidlertid ikke observert noen visuelle tegn til fuktskade.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate med laminatplater på bakvegg, rustfri planlimt oppvaskkum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer bestående av stekeovn, mikro, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Ja

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk fra et sentralt avtrekksanlegg i bygget eller boligen via en kjøkkenhette plassert over kokesone.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Avtrekkesfunksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Fleksible vannrør er lagt i varerør fra fordelerskapet på badet og frem til hvert enkelt tappested i leiligheten. Ved en eventuell lekkasje på vannrørene skal lekkasjevannet ledes til fordelerskapet. Fordelerskapet har overløp som skal lede lekkasjevannet videre ut på baderomsgulvet. Stoppekraner er plassert i fordelerskapet.

Vannrørene ligger skjult i konstruksjonen så det er ikke mulig å kontrollere om anlegget er riktig utført. Vurderingen er basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er av plast.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke synlige og er heller ikke vurdert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem designet for å levere frisk, filtrert luft og trekke ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den utgående luften gjenvinnes og overføres til den friske luften, som deretter fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dette reduserer behovet for ekstra energi til oppvarming av friskluften. For å sikre optimal funksjon krever anlegget regelmessig innregulering, ettersyn og filterskifte.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Ventilasjonens funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme. Det er gulvvarme på badet og veggmontert radiator i stuen. Vanntilførselen for varmeanlegget er ført til fordelesskapet på badet med rør-i-rør system. Anlegget er tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Varmeinstallasjonen ble ikke funksjonstestet under befaringen, men det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler ved bruk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i entré, og det elektriske anlegget i leiligheten består av skjult kabling. Hovedsikringen er på 63A

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.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   :
   Det elektriske anlegget ble etablert i 2021, Samsvarserklæring fra EDA Elektro Data Romerike AS ligger i sikringsskapet.

   Det har ikke vært utført tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter overtakelse.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelt lys er ikke tatt ned da takstmannen ikke har tilfredstillende kompetanse til å ivareta egen sikkerhet. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

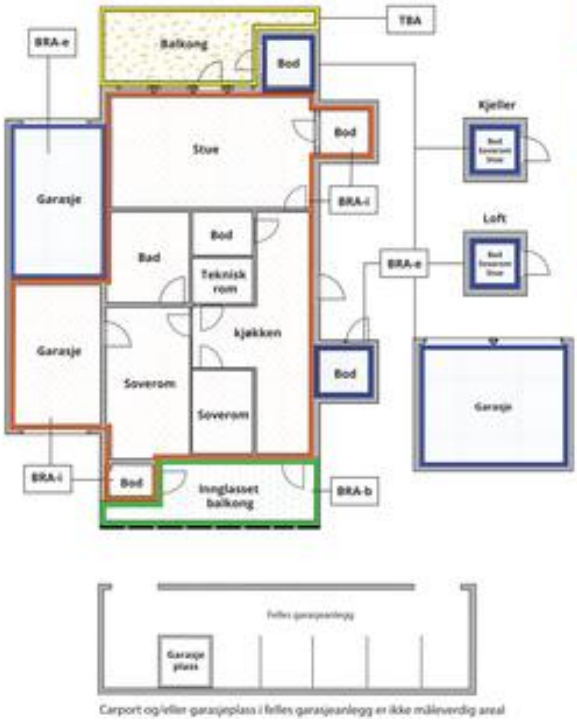
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	72			72	11
Kjeller		5		5	
SUM	**72**	**5**			**11**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Stue/kjøkken, to soverom, bad, garderobe		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger og sjakter inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024.

Boligen disponerer én kjellerbod på 5,2m², merket med H2.B.080 - H2020
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, jf. NS 3940:2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggetegning nr: A-03.11-02-00, datert: 02.07.21 er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
22.6.2026	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	1410		0	4716.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lars husmanns gate 17

Hjemmelshaver
Bien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2020/BIEN BORETTSLAG	923840478	2020	OBOS Eiendomsforvaltning AS / 22865999	Mahmood Mahrukh, Mahmood Sanan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
48	1 760 000	14 767	2 640 000

Kommentar
Fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Linderud/Vollebekk i bydel Bjerke i Oslo. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I området finnes det idrettsanlegg, treningssenter, fotballbane, golfbane m.m. Det er kort vei til populært tur- og skiterreng i Lillomarka/Nordmarka med lysløyper, varierte sykkelstier, fiskevann og idylliske badevann. Eiendommen har også nærhet til Bjerkedalen park med fine promenader, paviljong, ballplass, sandstrand og dam. En liten kjøretur unna finner du Grefsenkleiva alpinanlegg med bakker for både store og små. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med gangavstand til både buss, T-bane og flybuss. I nærmiljøet finnes også kjøpesenter på Veitvet og Linderud med det du trenger til det daglige, som matbutikk, frisør, kafé, sportsbutikk, bensinstasjon, bowlingbane og vinmonopol. En kort kjøretur unna ligger også Stovner senter og Storo senter med flere spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud.

Om borettslaget

Andelsleilighet tilhørende Bien Borettslag beliggende i bydel Bjerke, Oslo Kommune. Borettslaget består av 116 borettslagsandeler med felles tomteareal.
Bien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923840478, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Lars Husmanns Gate 17, 19, 21, 23 og 25
Sjampinjongstien 7
Kjerreveien 4

Eiendommen har gnr. 123 og bnr 1410
Første innflytting skjedde i 2021. Tomten er kjøpt i 2021

Andre opplysninger

- Boligen disponerer én kjellerbod på 5,2m², merket med H2.B.080 - H2020
- OBOS Net er leverandør av kabel-tv og internett til borettslaget.
- Beboere disponerer to felles takterrasser, og sykkelbod i kjelleren.
- Boligen disponerer ikke egen parkeringsplass, men det er tidvis mulighet for å leie både garasje- og MC-plass gjennom private aktører.
- Eier opplyser at entrédøren og dører i borettslagets fellesarealer er utstyrt med elektroniske dørlåser som kan låses opp via app på mobiltelefon.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7898372			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.06.2026	Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.06.2026	Byggetegninger, ferdigattest etc	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.06.2026	Meglerbrev	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og gav informasjon på befaringen og tilsendt info på mail.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i NS 3600:2018. Omfanget av undersøkelsene er imidlertid i hovedsak avgrenset til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), med enkelte kontrollpunkter som går utover forskriftens minstekrav.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak boligens innvendige bygningsdeler. Det ble ikke foretatt flytting av tunge møbler eller fast inventar under befaringen. Som følge av dette kan eventuelle skader eller forhold som var tildekket eller skjult, ikke utelukkes. Vurderingene er basert på synlige flater og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Boligen var møblert og bebodd under befaringen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mahrukh Mahmood	9578-5999-4-4132517	2026-06-18 22:44:48
Sanan Mahmood	9578-5999-4-2711679	2026-06-18 22:46:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. juni 2026

Oppdragsnummer
21-0221/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lars husmanns gate 17, 0598 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Sanan Mahmood, Mahrukh Mahmood

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. august 2021

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: 7898372
Forsikret i: Tryg forsikring AS

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten er en nybyggleilighet. I forbindelse med overtakelse og bruk har det vært enkelte mindre forhold som er meldt inn til utbygger fortløpende. Disse har blitt fulgt opp og utbedret av utbygger. For eksempel justering av dører og armatur i dusjen.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0221/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sanan Mahmood	**2026-06-18**	**Mahrukh Mahmood**	**2026-06-18**

Identifikasjon

Sanan Mahmood

Identifikasjon

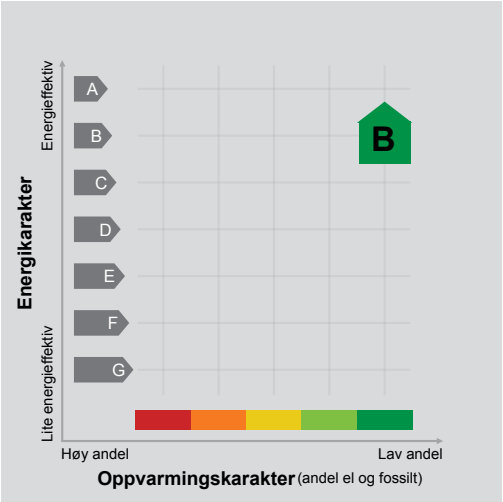
Mahrukh Mahmood

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lars husmanns gate 17
Postnummer	0598
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	1410
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300746092
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-221032
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lars husmanns gate 17	300746092	H0201	0	0	48

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	180 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	88,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,91 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,91 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,84 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.10.2022

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	14,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,1 kWh/år
Pumper	0,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	82,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 220 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 831 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 220 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 645 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 575 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 220 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,7 %

HUSORDENSREGLER FOR

BIEN BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 13.09.2021,
Endret på ordinært årsmøte 07.05.2024
Endret på ordinært årsmøte 06.05.2026

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager tillattes ikke støyende arbeid og musikkøvelser.

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

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

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

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

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

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

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i borettslagets garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

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

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område og holdes borte fra bed, plen, lekeplass og sandkasse.

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

§ 8 Fellesarealer

Sykkelrom og sykkelstativ er forbeholdt sykler og sykkelvogner. Alt annet sportsutstyr, leker, akebrett o.l. skal oppbevares i egen sportsbod eller leilighet. Barnevogner, rullestoler og hjelpemidler for bevegelseshemmede kan plasseres under nederste trapperepos i de oppgangene det er plass til det. Plasseringen må ikke være til hinder for rømningsveier og vanlig ferdsel. Er det ikke plass under trapperepos må barnevogner, rullestoler og hjelpemidler for bevegelseshemmede plasseres i leiligheten eller privat sportsbod.

På taket av hus G og H er det opparbeidet takterrasser (oppgang G3 og H1). Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Endring og tolkning av husordensreglene

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

Tolkning av de vedtatte husordensreglene gjøres av styret.

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

…….

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 742
BIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BIEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
6. mai 2026 kl. 18:00, Vollebekk Skole.

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 møtet. 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.

Valg av tillitsvalgte og saker fra andelseierene

Valg av tillitsvalgte
Valgkomiteen som ble valgt på årsmøtet i 2025, har ikke overlevert forslag på nye tillitsvalgte i borettslaget pr. 16. april, valgkomiteens forslag følger derfor ikke med årsmøteinnkallingen. Dersom styret mottar forslag fra valgkomiteen før årsmøtet starter vil denne bli publisert på Vibbo. Vedtektenes § 8 - 1, sier følgende om styret i borettslaget "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer."

Saker fra andelseierene
Styret har mottatt en sak fra en andelseier til dette årsmøtet, den er ikke fremmet for årsmøtet da det ikke var tatt med noe konkret forlag til vedtak, andelseieren svarte heller ikke på spørsmål om saken.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglene
8. Pergolaer på taket
9. Valg av tillitsvalgte

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

11. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BIEN 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

Arash Khorramhonarnama 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Styret foreslår at en av de som møter på årsmøtet og ikke er medlem av styret velges til å være protokollvitne.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at årsrapporten og årsregnsakpet godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår et samlet styrehonorar på kr. 209 100,- dette er en økning på 4,4% altså likt som rammen fra lønnsoppgjøret i 2025. Dette er samme metode Bien Borettslag har brukt de siste årene for å justere samlet styrehonoraret.

Forslag til vedtak

Samlet godtgjørelse til styret settes til kr. 209 100,- styret vedtar selv intern fordeling.

Sak 7

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer fire forslag til endring av borettslagets husordensregler, vi viser til vedlegg til denne saken for beskrivelse av de enkelte forsalgene.

Forslag til vedtak 1

Andre avsnitt i §1 endres til: "På søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager tillattes ikke støyende arbeid og musikkøvelser."

Forslag til vedtak 2

Siste setning i §5 pkt. 1 endres til: "Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område og holdes borte fra bed, plen, lekeplass og sandkasse."

Forslag til vedtak 3

Endring i §8 slik at teksten blir: "plasser Sykkelrom og sykkelstativ er forbeholdt sykler og sykkelvogner. Alt annet sportsutstyr, leker, akebrett o.l. skal oppbevares i egen sportsbod eller leilighet"

Forslag til vedtak 4

Endring av overskriften i §10 slik at den blir "§ 10 Endring og tolkning av husordensreglene" og å legge til en ny siste setning på eget avsnitt "Tolkning av de vedtatte husordensreglene gjøres av styret."

Vedlegg

2. Styrets forslag til endring av husordensreglene i Bien Borettslag - årsmøtet 2026 (1).pdf

Sak 8

Pergolaer på taket

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har jobbet videre med prosjektet om å bygge pergolaer på borettslagets takterasser. Det har imidlertid vist seg vanskelig å få gode tilbud på dette, styret opplever heller ikke dette som et strot ønske. Styret fremmer derfor forslag om at dette ikke bygges.

Styrets innstilling

Styrets innstillign er å vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Det bygges ikke pergolaer på takterassene

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 11

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet bør velge en valgkomite som på årsmøtet i 2027 kan forberede hvem som skal velges til nytt styre i borettslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet valger en valgkomite bestående av så mange medlemmer årsmøtet finner nødvendig.

Styrets årsrapport

Styrets sammensetning

Etter forrige årsmøtet har styret bestått av:

- Andreas Lindrupsen (leder, valgt for to år i 2025)
- Arash Khorramhonarnama (nestleder, valgt for to år i 2025)
- Nina Naustvik Raastad (styremedlem, valgt for to år i 2025)
- Lars Magne Arnesen (styremedlem, valgt for et år i 2025)
- Marlin Stabell Lisøy (styremedlem, valgt for et år i 2025)
- Tore Kollerud (varamedlem, valgt for et år i 2025)
- Denis Valerievich Zakamulin (varamedlem, valgt for et år i 2025)

Styret har etter forrige årsmøte avholdt 10 styremøter og ellers hatt løpende dialog via WhatsApp.

Noen av sakene det har blitt jobbet med det siste året

Oppfølgning av reklamasjonssaker og gjennomgang av alt av fellesarealer før utløpet av fristen på fem år, fra overtakelse. Dette arbeidet er ikke sluttført når årsmøtet gjennomføres. Styret har engasjert ekstern bistand for å sikre at vi ikke glipper på noe, som senere kan gi større kostnader.

HMS-arbeidet har blitt prioritert, spesielt ved å sikre rømningsveier og at alle andelseiere har korrekt slukkeutstyr.

Styret har påbegynt gjennomgang av alle leverandøravtaler borettslaget har, og evaluert hvilke vi mener at fungerer godt og hvilke vi ønsker å bytte ut. Her blir det også vurdert om vi mener prisen vi betaler er korrekt. Målet her er at borettslaget drives på en god måte, samt å redusere utgiftssiden på budsjettet.

Det har blitt jobbet videre med prosjektet fra forrige årsmøte om muligheten for å sette opp levegger eller innglassere balkonger. Den største utfordringen her er om Oslo Kommune vil sette krav til at det installeres sprinkelanlegg på balkonger hvor dette gjøres og om de vil sette krav om at alle balkongene innglassers. Styret har bedt om møte med Plan- og bygningsetaten for å få avklart dette før vi går videre med prosjektet.

Oslo kommune har spurt om de kan få benytte dreneringsrør som Bien Borettslag eier sammen med de tre nabo borettslagene. Styret er positive til å inngå en slik avtale, men er usikker på hvilke forpliktelser og fremtidige kostnader dette kan få for borettslaget. Styret har derfor engasjert juridisk bistand for å få avklart dette, slik at vi vet hva vi evt. inngår avtale om.

Årsregnskapet for 2025

Når vi holder nedbetalingen borettslagets lån utenom, er årsregnskapet et overskudd på kr. 46 881 kroner. Når nedbetalingen av gjeld tas med 15,5 millioner i pluss.

De største avvikene mot budsjett er:

- Kommunale avgifter som er 129 128 over budsjett
- Energi/Fyring som er 197 710 under budsjett.

På de øvrige postene er det mindre avvik.

Nye avtaler etter årsmøtet i 2025

Styret har etter årsmøtet i 2025 inngått avtale om Norgespris på både strøm og fjernvarme. Vi forventer at dette vil medføre sparte kostnader for både borettslaget og de enkelte andelseierene.

Til generalforsamlingen i Bien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 923840478, KLIENTNR. 742

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 324 238**	**1 310 360**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		15 510 881	11 075 441
Tilbakeføring av avskrivning	13	20 735	40 379
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-70 811
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-15 464 000	-11 028 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 172	-3 130
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**64 445**	**13 879**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 388 683**	**1 324 238**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 756 282	1 726 094
Kortsiktig gjeld		-367 599	-401 856
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 388 683**	**1 324 238**

BIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 923840478, KLIENTNR. 742

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	12 837 255	14 347 988	14 320 860	12 202 377
Innkrevde felleskostnader	2	3 952 616	3 853 764	3 950 140	4 327 128
Ladeinntekter elbil		101 202	190 880	120 000	120 000
Andre inntekter	3	13 655	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 904 728**	**18 392 632**	**18 391 000**	**16 649 505**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 242	-26 846	-28 242	-29 500
Styrehonorar	5	-200 300	-190 400	-200 300	-209 100
Avskrivninger	13	-20 735	-40 379	0	-15 000
Revisjonshonorar		0	-10 500	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-157 510	-151 450	-160 000	-167 200
Konsulenthonorar		-1 530	-3 198	-25 000	-100 000
Drift og vedlikehold	6	-1 066 848	-1 126 624	-1 043 000	-1 020 410
Forsikringer		-316 256	-269 026	-294 000	-329 280
Kommunale avgifter	7	-1 209 128	-1 142 918	-1 080 000	-1 337 600
Energi/fyring	8	-455 290	-549 076	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-26 100	-26 100	-31 000	-31 000
Andre driftskostnader	9	-581 898	-512 317	-572 000	-617 110
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 063 837**	**-4 048 834**	**-4 098 542**	**-4 521 650**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**12 840 890**	**14 343 799**	**14 292 458**	**12 127 855**
Innbetalt andel fellesgjeld		15 464 000	11 028 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**28 304 890**	**25 371 799**	**14 292 458**	**12 127 855**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	43 246	51 714	0	0
Finanskostnader	11	-12 837 255	-14 348 072	-14 322 000	-11 536 095
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-12 794 009**	**-14 296 358**	**-14 322 000**	**-11 536 095**
ÅRSRESULTAT		**15 510 881**	**11 075 441**	**-29 542**	**591 760**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		15 510 881	11 075 441		

Dokument-ID 09222115557575296489

BIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 923840478, KLIENTNR. 742

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	447 633 904	447 633 904
Tomt		115 516 096	115 516 096
Andre varige driftsmidler	13	57 699	78 434
Øremerkede bankinnskudd		150 016	110 305
SUM ANLEGGSMIDLER		**563 357 714**	**563 338 739**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		60 585	38 261
Andre kortsiktige fordringer	14	12 719	45 180
Energiavregning	15	73 137	30 996
Driftskonto OBOS-banken		694 960	532 436
Sparekonto OBOS-banken		914 881	1 079 220
SUM OMLØPSMIDLER		**1 756 282**	**1 726 094**
SUM EIENDELER		**565 113 996**	**565 064 833**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 116 * 5000		580 000	580 000
Annen egenkapital	16	97 871 096	82 360 214
SUM EGENKAPITAL		**98 451 096**	**82 940 214**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	240 893 200	256 357 200
Borettsinnskudd	18	225 260 000	225 260 000
Annen langsiktig gjeld		142 102	105 563
SUM LANGSIKTIG GJELD		**466 295 302**	**481 722 763**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		287 203	326 910
Påløpte renter		63 226	74 946
Annen kortsiktig gjeld	19	17 170	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**367 599**	**401 856**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**565 113 996**	**565 064 833**
Pantstillelse	20	563 150 000	563 150 000
Garantiansvar		0	0

Dokument-ID 09222115557575296489

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	6 820
Felleskostnader	3 755 896
Garasje	183 600
MC-plasser	6 300
Kapitalkostnader IN I	13 088 103
Reg.kapitalkostnader IN I	-250 848
Fratrekk kapitalkostnader	-12 837 255
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 952 616**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kompensasjon for kostnader til utbedring av heis, reklamasjonssak fra 2021	13 655
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 655**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 242
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 242**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 300
SUM STYREHONORAR	**-200 300**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-635

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-76 193
Drift/vedlikehold VVS	-4 420
Drift/vedlikehold elektro	-7 940
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-247 328
Drift/vedlikehold heisanlegg	-185 189
Drift/vedlikehold brannsikring	-278 595
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-234 793
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 315
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-6 075
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 066 848**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 845
Vann- og avløpsgebyr	-761 794
Renovasjonsgebyr	-440 489
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 209 128**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-233 367
Fjernvarme	-221 924
SUM ENERGI / FYRING	**-455 290**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 250
Container	-7 725
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 259
Diverse utstyr	-2 967
Vaktmestertjenester	-186 843
Renhold ved firmaer	-207 640
Snørydding	-51 227
Andre driftskostnader	-62 416
Andre kostnader tillitsvalgte	-635
Andre kontorkostnader	-1 597
Kontingenter	-26 400
Bank- og kortgebyr	-2 944
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-11 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-581 898**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 413
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 833
SUM FINANSINNTEKTER	**43 246**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-12 837 255
SUM FINANSKOSTNADER	**-12 837 255**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	447 633 904
SUM BYGNINGER	**447 633 904**

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bom		
Tilgang 2024	70 811	
Avskrevet tidligere	-5 245	
Avskrevet i år	-7 868	
		57 698
Hagemøbler		
Tilgang 2022	351 168	
Avgang 2024	-293 264	
Avskrevet tidligere	-45 036	
Avskrevet i år	-12 868	
		0
Plantekasser		
Tilgang 2022	47 500	
Avskrevet tidligere	-47 499	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**57 699**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-20 735**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne, IN-lån	12 719
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 719**

NOTE 15
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-373 448
SUM INNTEKTER	**-373 448**

KOSTNADER

Administrasjon	85 052
Fjernvarme	361 532
SUM KOSTNADER	**446 585**

SUM ENERGIAVREGNING	**73 137**

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

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

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	874 296
Egenkapital fra IN tidligere år	81 532 800
Egenkapital fra IN 2025	15 464 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**97 871 096**

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.09.26

Opprinnelig 2021	-337 890 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	81 532 800	
Nedbetalt i år, IN	15 464 000	
		-240 893 200
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-240 893 200**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra: 01.09.2026	Første avdrag: 30.10.2026
3016		100
1014, 6001		200
1005		700
5007		800
4019		900
4016		1 000
107, 5017		1 100

1010	1 200
1015, 2004	1 500
2018, 2022, 3011, 4020, 5003	1 600
1011, 1017, 1020, 5009	1 700
2005, 2021	1 800
104, 105, 1008, 2015, 3005, 3018	1 900
3021, 4006	1 900
1009, 2008, 2014, 3015, 4005	2 000
1001, 2009, 3008, 3009, 3014, 4015	2 100
4018, 4021, 5016	2 100
1006, 2001, 4008, 4014, 5005, 6005	2 200
3001, 3017, 4009, 5008, 5013, 6004	2 300
1003, 1004, 1016, 1019, 2017, 4022	2 500
5012	2 500
1007, 2016, 2020, 3013, 4001	2 600
1021, 2007	2 700
103, 5001, 6002	2 800
3006, 5004	2 900
2019, 3020, 4017	3 000
3007, 4003, 4011	3 100
3019	3 200
3004, 4007	3 300
4004, 5006	3 400
1012, 4012	3 500
2010, 2012, 5014	3 700
3002, 3012	3 800
1013, 3010	3 900
2013	4 000
4002	4 100
6003	4 200
4013	4 600

FORKLARING AV ORD OG BEGREPER

Disponible midler/arbeidskapital

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

Leverandørgjeld

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundefordringer)

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

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2019 og 2021	-225 260 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-225 260 000**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt forskudsbetalte kundefordringer 2025	-17 170
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-17 170**

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

Borettsinnskudd	225 260 000
Pantelån	240 893 200
Beregnede IN forpliktelser	96 996 800
TOTALT	**563 150 000**

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

Bygninger	447 633 904
Tomt	115 516 096
TOTALT	**563 150 000**

Styrets forslag til endring av husordensreglene i Bien Borettslag – årsmøtet 6. Mai 2026

Totalt fremmer styret fire forslag til endringer av borettslagets husordensregler: **Ny tekst står i fet-skrift med understreking**, som går ut er ~~gjennomstreket~~.

Forslag 1:
Styret har gjennom det siste året mottatt flere klager på støy fra naboer på "røde dager" og ønsker derfor å endre §2 slik:

> Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
>
> Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. ~~På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås~~ **På søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager tillattes ikke støyende arbeid og musikkøvelser**.
>
> Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.
> Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

Forslag 2:
Styret har fått henvendelser om at andre dyr enn hunder er til sjenanse utendørs. Styret foreslår derfor å fremme krav om at også andre dyr også skal føres i bånd. Styret foreslår derfor denne endringen i §5 pkt. 1 slik:

> 1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. ~~Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område~~ **Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område og holdes borte fra bed, plen, lekeplass og sandkasse.**.

Forslag 3:
Det oppbevares mye utstyr utenfor leiligheter og under trapper som er i strid med dagens husordensregler, og til hinder for evakuering dersom det skulle bli nødvendig. Styret foreslår derfor endring i §8 slik:

> ~~Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser~~ **Sykkelrom og sykkelstativ er forbeholdt sykler og sykkelvogner. Alt annet sportsutstyr, leker, akebrett o.l. skal oppbevares i egen sportsbod eller leilighet.**. Barnevogner, rullestoler og hjelpemidler for bevegelseshemmede kan plasseres under nederste trapperepos i de oppgangene det er plass til det. Plasseringen må ikke være til hinder for rømningsveier og vanlig ferdsel. Er det ikke plass under trapperepos må barnevogner, rullestoler og hjelpemidler for bevegelseshemmede plasseres i leiligheten eller privat sportsbod.

Forslag 4:
Det oppstår fra tid til annen spørsmål om tolkning av husordensreglene, det er ikke praktisk gjennomførbart å kalle inn til årsmøte hver gang det trengs en tolkning. Styret foreslår derfor

at styret får fullmakt til tolkninger av reglene. Endringer vil naturligvis fremdeles kreve årsmøtevedtak, og årsmøtet kan alltid endre styrets avgjørelse. Styret foreslår derfor en ny overskrift og en ny siste setning i §10 slik:

> § 10 Endring **og tolkning** av husordensreglene
>
> Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.
>
> **Tolkning av de vedtatte husordensreglene gjøres av styret.**

Protokoll til årsmøte 2026 for BIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923840478
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Vollebekk Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Arash Khorramhonarnama 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Styret foreslår at en av de som møter på årsmøtet og ikke er medlem av styret velges til å være protokollvitne.

Forslag til vedtak:
Marianne Lund er valgt.

✓ **Vedtatt.**

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.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at årsrapporten og årsregnsakpet godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår et samlet styrehonorar på kr. 209 100,- dette er en økning på 4,4% altså likt som rammen fra lønnsoppgjøret i 2025. Dette er samme metode Bien Borettslag har brukt de siste årene for å justere samlet styrehonoraret.

> **Forslag til vedtak:**
> Samlet godtgjørelse til styret settes til kr. 209 100,- styret vedtar selv intern fordeling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring av husordensreglene

Styret fremmer fire forslag til endring av borettslagets husordensregler, vi viser til vedlegg til denne saken for beskrivelse av de enkelte forsalgene.

> ✓ **Vedtatt. De fremsatte forslagene ble tatt opp til votering enkeltvis, først forslag 1, deretter forslag 2 etc. Alle forslag til endring ble vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Andre avsnitt i §1 endres til: "På søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager tillattes ikke støyende arbeid og musikkøvelser."
>
> Forslag til vedtak 2:
> Siste setning i §5 pkt. 1 endres til: "Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område og holdes borte fra bed, plen, lekeplass og sandkasse."
>
> Forslag til vedtak 3:
> Endring i §8 slik at teksten blir: "plasser Sykkelrom og sykkelstativ er forbeholdt sykler og sykkelvogner. Alt annet sportsutstyr, leker, akebrett o.l. skal oppbevares i egen sportsbod eller leilighet"
>
> Forslag til vedtak 4:
> Endring av overskriften i §10 slik at den blir "§ 10 Endring og tolkning av husordensreglene" og å legge til en ny siste setning på eget avsnitt "Tolkning av de vedtatte husordensreglene gjøres av styret."

8. Pergolaer på taket

Styret har jobbet videre med prosjektet om å bygge pergolaer på borettslagets takterasser. Det har imidlertid vist seg vanskelig å få gode tilbud på dette, styret opplever heller ikke dette som et strot ønske. Styret fremmer derfor forslag om at dette ikke bygges.

Styrets innstilling
Styrets innstillign er å vedta forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det bygges ikke pergolaer på takterassene
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Magne Arnesen

Følgende stilte til valg:
Lars Magne Arnesen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tore Kollerud
Gro Steen

Følgende stilte til valg:
Tore Kollerud
Gro Steen

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Arash Khorramhonarnama

Følgende stilte til valg:
Arash Khorramhonarnama

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Naustvik Raastad

Følgende stilte til valg:
Nina Naustvik Raastad

11. Valg av valgkomite

Årsmøtet bør velge en valgkomite som på årsmøtet i 2027 kan forberede hvem som skal velges til nytt styre i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Da ingen kandidater meldte seg til valgkomitè på årmøstet, ble valgkomitè ikke valgt.

Protokollen signeres av:

Møteleder: Arash Khorramhonarnama/s/
Protokollvitne: Marianne Lund/s/

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Yasmin El Aoudati
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: y.aoudati@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0221/26 . Vår ref.: 0742-1-2020 Dato: 22.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bien Borettslag
Organisasjonsnr:	923840478
Andelseier:	Mahmood, Mahrukh
Medeier:	Mahmood, Sanan
Leilighetsnummer:	2020
Adresse:	Lars Husmanns Gate 17, 0598 OSLO
Andelsnummer:	48
Gnr.	123
Bnr.	1410

Borettsinnskudd: Kr. 1 760 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7898372.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til xxx@styrerommet.no og forvaltningsavdelingen@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser.
Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider www.techem.no/eier administrator/eierskifteskjema. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkelbrikkebestilling: Bestilling sendes bien@styrerommet.no. Ved brikkebestillinger må følgende opplyses: eksisterende brikkenummer, navn, adresse, telefonnummer og e-postadresse til bestiller/beboer. IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.05 og 30.11. Lånet har 40 års løpetid, fem års avdragsfrihet Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligslskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter. Forsikring: Borettslaget er forsikret i Tryg forsikring AS med polisenr, 7898372 Selger må gi sine tilganger på Viscenario videre til kjøper. Informasjon om dette https://viscenario.com/nb/

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207974676
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	233 443 200,00
Innfrielsesdato:	30.09.2061
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med september 2026

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: 14 822,34,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	806,00	
Lån nr: 9820797467; IN lån 1 - Akonto renter	10 898,94	
Lån nr: 9820797467; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 117,40	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	391,-
Fradragsberettigede kostnader:	135 135,-
Annen formue:	14 767,-
Gjeld:	2 640 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207974676
Restsaldo:	2 640 000,00
Kapitalkostnader:	10 484,99
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i september 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 640 000,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon: 22 86 54 46.

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/Andreas Lindrupsen, e-post: bien@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter

for Bien borettslag org nr 923 840 478

vedtatt i stiftelsesmøte 16.09.2019.
endret på ekstraordinær generalforsamling 29.06.2020 og i ekstraordinær generalforsamling 23.08.2021.
Endret på ord. Generalforsamling 12. mai 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bien 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.

1-3 Fellesfunksjoner med andre boligselskaper
Borettslaget vil ha en del fellesfunksjoner med de andre boligselskapene på Vollebekk. Det legges opp til at kostandene forbundet med drift- og vedlikehold av disse fellesfunksjonene fordeles mellom eierne etter en brøk basert på antall boliger eller bebygget areal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).
En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

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

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med 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) For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Bostart-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. OBOS fører oversikt over hvilke andeler som til enhver tid omfattes av OBOS Bostart-vilkårene. For andeler med OBOS Bostart-vilkår, gjelder følgende særlige regler for overføring og prisregulering:

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

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

Den prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

Indeksregulert opprinnelig kjøpesum
- Andel fellesgjeld på det tidspunkt OBOS BBL skal overta andelen
= prisregulert kjøpesum

Bruktboligprisstatistikken som utgis av Eiendom Norge i samarbeid med Eiendomsverdi AS og Finn.no skal legges til grunn for prisreguleringen av opprinnelig kjøpesum. Følgende indeksvariabler legges til grunn:

- Månedsindeks (Jan.2003=100).
- Område Oslo, og hvis Oslo ikke lenger utgjør et eget område, gjelder det mest avgrensede statistiske området eller region som Oslo er en del av
- Boliger i alt

Ved beregning av Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum, anvendes den nyeste Prisindeksen som foreligger henholdsvis på tidspunktet opprinnelig kjøpekontrakt for andelen ble inngått og på tidspunktet fristen for å benytte forkjøpsretten begynner å løpe, jf. lov om borettslag § 4-15. Dersom OBOS BBL kjøper andelen iht. et kjøpstilbud fra andelseier, anvendes Prisindeksen på det tidspunkt tilbudet om kjøp ble mottatt av OBOS BBL.

Dersom statistikken som inngår i definisjonen av prisindeksen, ikke finnes på tidspunktet når OBOS BBL skal kjøpe andelen, må indeksjusteringen skje etter (i prioritert rekkefølge):

1. Indeksen som må anses å ha overtatt den posisjon som bruktboligprisstatistikken utgitt av Eiendom Norge har i dag, jf punkt 21.3.1. bokstav b).

2. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindeks for brukte boliger, og slik at følgende av SSB's indeksvariabler legges til grunn:

- Prisindeks for brukte boliger etter boligtype og region, kvartalsindeks (2015=100)
- Boligprisindeks (statistikkvariabel)
- Oslo og Bærum (region), eventuelt det mest avgrensede statistiske området eller region som Oslo er en del av
- Blokkleiligheter (boligtype)

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

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

(7) For andeler som OBOS BBL (OBOS), org.nr. 937 052 766, har en eierandel i, gjelder særlige bestemmelser om forkjøpsrett til fordel for OBOS, jf. punkt 3-1 og 3-3.

(8) For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår. Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en ordinær boligkjøper. Det er inngått sameieavtaler som regulerer partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen.

Sameieavtalen gir boligkjøperen rett til å innløse OBOS' eierandel i boligen til en indeksregulert kjøpesum.

Innløsning forutsetter at alle vilkår for innløsning som følger av sameieavtalen med bilag, er oppfylt.

Ønske om innløsning av eierandel skal varsles med en melding om innløsning («Innløsningsmelding») med opplysning om hvor stor eierandel i boligen som kreves

innløst. Innløsning kan kreves kun én gang pr. år, og Innløsningsmelding skal sendes i perioden 1. april – 1. mai. Innløsningsmeldingen skal sendes til følgende epostadresse:

deleie@obos.no

Hele boligen utgjør 10/10, og kjøper kan kun innløse hele tideler av boligen. Innløsningsmeldingen skal derfor angi hvor mange 10-deler av boligen som ønskes innløst.

Indeksregulert kjøpesum kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen, ikke gir kjøper rett til å innløse en eierandel av boligen til en innløsningssum basert på en lavere boligverdi enn Ordinær kjøpesum.

Verdiøkning som skyldes kjøpers tilvalg, endringer, vedlikehold eller oppgraderinger, inngår ikke i beregningsgrunnlaget for Innløsningssummen. Men boligens verdiøkning som følge av det avtalen omtaler som Fellestiltak, inngår i beregningsgrunnlaget for innløsningssummen. Verdiøkningen av Fellestiltak skal anses å være lik boligens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere Fellestiltaket.

De nærmere vilkårene for innløsning og for deleiemodellen i sin alminnelighet fremgår av de inngåtte sameieavtalene.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene og for eierandeler i andeler som OBOS har eierandel i, jf. vedtektene punkt 3-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, til OBOS BBL, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse,

eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiere med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (for eksempel vaktmester/driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring av sedumtak utenfor takterrassen.

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

(6) Andelseierne disponerer i fellesskap to takterrasser, beliggende i hhv. blokk G og H. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å sikre at dør til fellesterrassen alltid er låst slik at barn ikke kommer ut på terrassen uten følge av voksne.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas hovedsakelig ved at det gis bruksretter til garasjeplasser i borettslagets underetasje. Det er totalt 51 plasser i garasjekjelleren.

18 av andelene i Blomstertrappa borettslag har rett til å kjøre gjennom Bien borettslags garasje for adkomst til parkeringsplasser på egen eiendom. Det ytes ikke noe vederlag til Bien borettslag for retten til adkomst til disse plassene. Blomstertrappa borettslag vil ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for arealet, og bruksrettshaverne betaler driftskostnader til Blomstertrappa borettslag.

Bien borettslag disponerer 6 parkeringsplasser under Blomstertrappa borettslags eiendom, i tilknytning til de 18 ovennevnte plassene. Det ytes ikke noe vederlag til Blomstertrappa borettslag for bruksretten til disse plassene.

Borettslagenes bygningsmessige vedlikeholds- og rehabiliteringsansvar følger grensen mellom eiendommene.

Denne bestemmelsen (punkt 4-1 (7)) kan ikke endres uten samtykke fra Blomstertrappa borettslag.

Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de parkeringsplassene som er knyttet til andeler i borettslaget kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(8) Garasjeplass nr. 28, 37, 51, 52 og 54 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

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

(10) Noen av andelseierne til parkeringsplassene i garasjeanlegget har kjøpt ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil.

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

(11) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-3 Overlating av bruk
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 opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- endring av bestemmelsene som gjelder OBOS Bostart og andeler som OBOS BBL har en eierandel i
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

VEDLEGG 1 BIEN BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 23.08.2021

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	El-lader	Bruksrett til bod nr.	Merknad
101	1			H2.B.014	
102	2			H2.B.013	
103	3			G4.B.111	
104	4			H2.B.031	
105	5			H2.B.074	
106	6			H1.B.112	
107	7			H1.B.115	
1001	8			G1.B.092	
1002	9			G1.B.093	
1003	10			G1.B.091	
1004	11			H2.B.030	
1005	12			H2.B.051	
1006	13			H2.B.029	
1007	14			H2.B.070	
1008	15			H2.B.045	
1009	16			H2.B.044	
1010	17	45	Ja	H2.B.073	
1011	18			H2.B.052	
1012	19	33		H2.B.050	
1013	20	15	Ja	H2.B.076	
1014	21			H2.B.015	
1015	22			H2.B.016	
1016	23			H2.B.075	
1017	24			H2.B.003	
1018	25			H2.B.078	
1019	26			H2.B.061	
1020	27			H2.B.077	
1021	28			H2.B.014	
2001	29			G1.B.095	
2002	30	29	Ja	G1.B.096	
2003	31			G1.B.087	
2004	32			H2.B.027	
2005	33			H2.B.034	
2006	34			H2.B.033	
2007	35			H2.B.059	
2008	36			H2.B.043	
2009	37			H2.B.042	
2010	38	44		H2.B.062	
2011	39			H2.B.049	
2012	40	32		H2.B.048	
2013	41	14		H2.B.018	
2014	42			H2.B.017	
2015	43			H2.B.020	
2016	44			H2.B.019	
2017	45			H2.B.004	
2018	46			H2.B.009	
2019	47	37 – omsettelig p-plass	Ja	H2.B.005	
2020	48			H2.B.080	
2021	49			H2.B.060	
2022	50	25	Ja	H2.B.079	
3001	51			G1.B.098	

3002	52	36		G1.B.099	
3003	53	4		G1.B.097	
3004	54	C2a – 52 – omsettelig p-plass	Ja	G2.B.108	
3005	55			H2.B.035	
3006	56	C2a - 50		G1.B.107	
3007	57	48		H2.B.055	
3008	58			H2.B.041	
3009	59			H2.B.040	
3010	60	43		H2.B.056	
3011	61	34		H2.B.047	
3012	62	31		H2.B.046	
3013	63	13		H1.B.113	
3014	64			H2.B.028	
3015	65			H2.B.037	
3016	66	39		H2.B.072	
3017	67			H2.B.007	
3018	68			H2.B.006	
3019	69	28 – omsettelig p-plass	Ja	H2.B.008	
3020	70	24	Ja	H2.B.082	
3021	71			H2.B.065	
3022	72	23	Ja	H2.B.081	
4001	73			G1.B.101	
4002	74	8	Ja	G1.B.102	
4003	75	9	Ja	G1.B.100	
4004	76	C2a – 51 – omsettelig p-plass	Ja	G1.B.106	
4005	77			H2.B.036	
4006	78	42	Ja	G1.B.105	
4007	79	46	Ja	H2.B.057	
4008	80			H2.B.039	
4009	81			H2.B.038	
4010	82	6		H2.B.032	
4011	83	35		G4.B.110	
4012	84	30	Ja	G4.B.109	
4013	85	12	Ja	H2.B.071	
4014	86			H2.B.021	
4015	87			H2.B.022	
4016	88	18		H1.B.116	
4017	89	27	Ja	H2.B.066	
4018	90			H2.B.002	
4019	91	26		H2.B.067	
4020	92	22	Ja	H2.B.085	
4021	93			H2.B.084	
4022	94	21		H2.B.083	
5001	95			G1.B.089	
5002	96	10		G1.B.090	
5003	97	11		G1.B.103	
5004	98	C2a - 49		G1.B.104	
5005	99			H2.B.053	
5006	100	C2a - 53		G1.B.088	
5007	101	47	Ja	H2.B.026	
5008	102			H2.B.011	
5009	103			H2.B.012	
5010	104	7	Ja	H2.B.025	
5011	105	16	Ja	H1.B.114	
5012	106			H2.B.023	
5013	107			H2.B.024	
5014	108	19		H1.B.117	
5015	109	38	Ja	H2.B.069	

5016	110			H2.B.001	
5017	111	17	Ja	H2.B.068	
6001	112	5		G1.B.094	
6002	113	20	Ja	G1.B.086	
6003	114	40		H2.B.064	
6004	115			H2.B.054	
6005	116	41		H2.B.063	

C2a = plassen ligger under Blomstertrappa borettslags eiendom,

Plan- og bygningsetaten

Oslo

A-LAB AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.07.2022
	201901179 - 49 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilia Tyrhaug	

Adresse:	BROBEKKVEIEN 68 - FELT C2B	Eiendom:	123/1410//
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS	Søker:	A-LAB AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Brobekkveien 68 - Felt C2b

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker, mottatt 07.07.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201901179			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan linje 30000	D06	13.06.2017	1/54
Situasjosnplan	D01	18.12.2018	1/64
Snitt AA	A-03.21-01-00	17.01.2020	28/8
Snitt BB	A-03.21-02-00	17.01.2020	28/9
Snitt CC	A-03.21-03-00	17.01.2020	28/10

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Snitt DD	A-03.21-04-00	17.01.2020	28/11
Fasade utvendig kvartal - nord	A-03-31-01-00	17.01.2020	28/12
Fasade utvendig kvartal - syd, Bygg H mot G3a	A-03-31-02-00	17.01.2020	28/13
Fasade utvendig kvartal - syd, mot G2a	A-03-31-03-00	17.01.2020	28/14
Fasade utvendig kvartal - øst	A-03-31-04-00	17.07.2020	28/15
Fasade utvendig kvartal - vest	A-03-31-05-00	17.01.2020	28/16
Fasade innvendig kvartal - nord	A-03-31-06-00	17.01.2020	28/17
Fasade innvendig kvartal - syd	A-03-31-07-00	17.01.2020	28/18
Fasade innvendig kvartal - øst	A-03-31-08-00	17.01.2020	28/19
Fasade innvendig kvartal - vest	A-03-31-09-00	17.01.2020	28/20
Landskapsplan	L-10-01	19.06.2020	33/8
Landskapssnitt	L-40-01	12.06.2020	33/9
Forskalingsblokkmur ved private markterrasser	L-50-30	12.06.2020	33/10
Vannrenner med overganger	L-50-34	12.06.2020	33/11
Plan kjeller	A-03.11-U1-00	02.07.2021	38/10
Plan 1 etasje	A-03.11-01-00	02.07.2021	38/11
Plan 2 etasje	A-03.11-02-00	02.07.2021	38/12
Plan 3 etasje	A-03.11-03-00	02.07.2021	38/13
Plan 4 etasje	A-03.11-03-00	02.07.2021	38/14
Plan 5 etasje	A-03.11-05-00	02.07.2021	38/15
Plan 6 etasje	A-03.11-06-00	02.07.2021	38/16
Plan tak	A-03.11-TA-00	02.07.2021	38/17

Uteromsplan	A-03.12-TA-00	02.07.2021	38/18

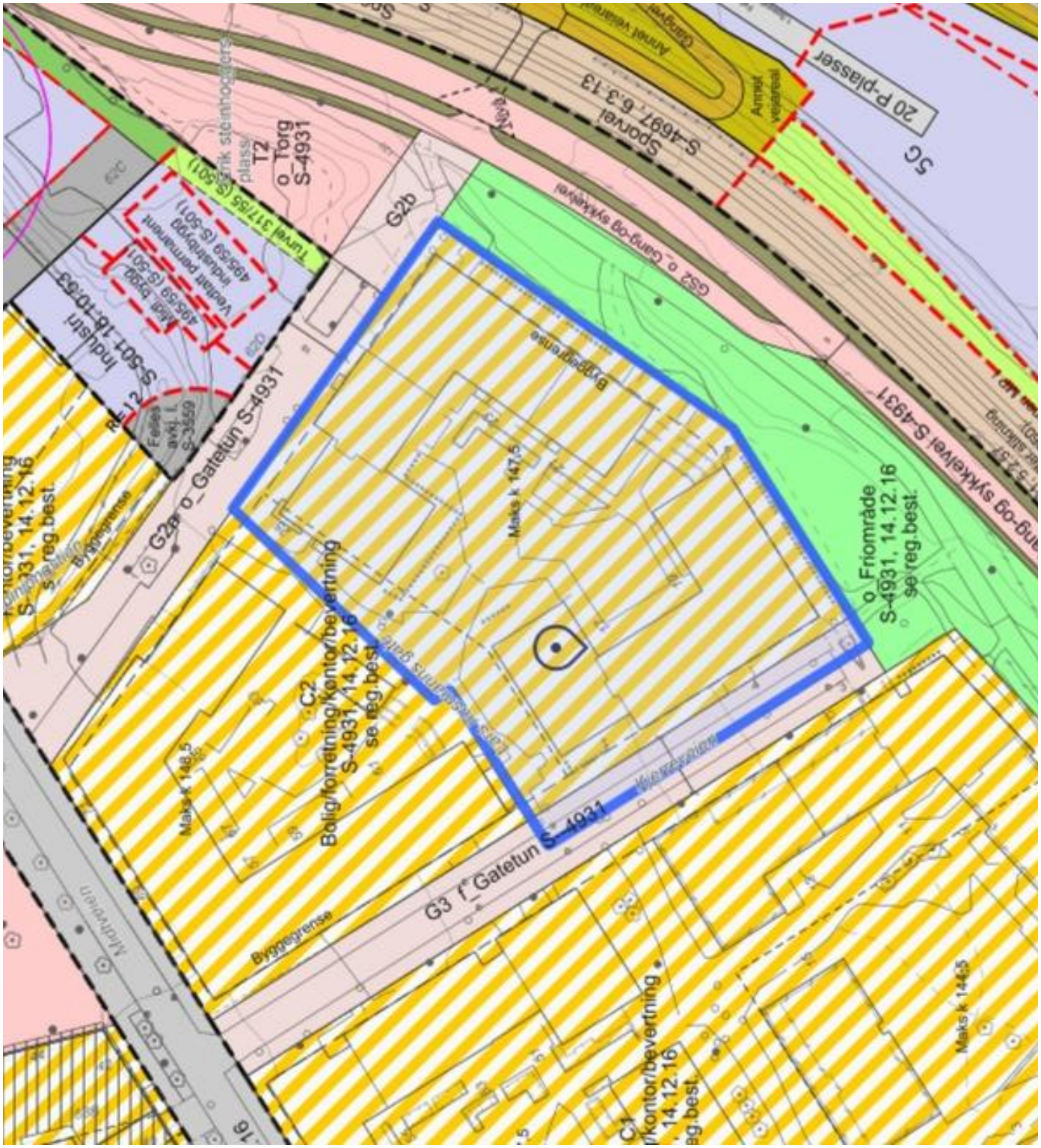
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Emilia Tyrhaug - saksbehandler
Jonas Emil Tveter - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
OBOS NYE HJEM AS, Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO

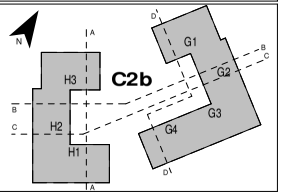

Sporvei
S-4697, 6.3.13
20 P-plasser
5C
T2
o_Torg
S-4931
G2b
G3 f_Gateltun S-4931
Maks k 147.5
Maks k 148.5
Maks k 146.5
C2
Bolig/forretning/kontor/bevertning
S-4931, 14.12.16
se reg.best.
o_Friområde
S-4931, 14.12.16
se reg.best.
Byggegrense
Midtvegen



Rev	Dato	Endring
B	02.07.21	Som bygget
A	21.01.19	Etablert

Skala	Tegnings nr.		Index
A2L/1:200	A-03.11-02-00	06/29/21 egen IB sidemann JPS	B

Innhold
Plan - 2. etasje



Prosjekt	Prosjekt nr.
Vollebekk C2b	50-16-1551

Tiltakshaver/Byggherre
OBOS NYE HJEM AS

Arkitekt:
A_LAB
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

RIB :
RIE :
RIV :

Innhold
Plan - 2. etasje

Tegn. Status	Vedlegg nr.
SOM BYGGET	E-04

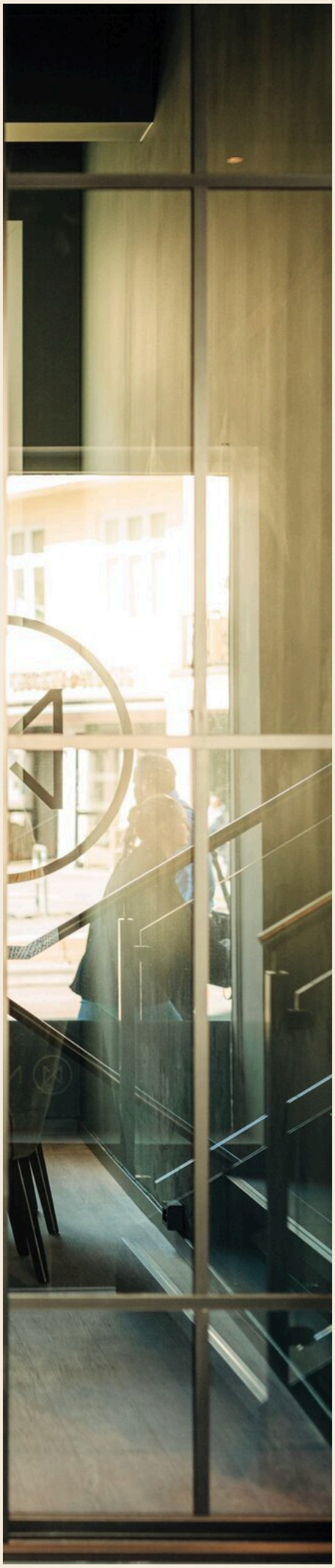
Skala	Tegnings nr	Index
A2L/1:200	A-03.11-02-00	B

Velkommen til

Nordvik Løren

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik



Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0221/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lars husmanns gate 17 0598 OSLO
Matrikkel: Gnr 123, bnr 1410 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Line Strifeldt Johansson

Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Nordvik Løren
l.johansson@nordvikbolig.no
930 95 015