PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

HAVREVEIEN 59

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Havreveien 59 , 0680 OSLO
OSLO kommune
gnr. 148, bnr. 303
Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4388 **Eiendomsverdi ref nr:** UP8517

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Norsk Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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

Andelsleilighet i boligblokk oppført i 1963. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens inngangsplan/underetasje (U0101), og består av entré, gang, walk-in-closet, bad/wc, soverom, kjøkken og stue. Takhøyden i stue ble målt til ca. 2,46 m. I tillegg disponerer leiligheten 1 bod på ca. 3,1 m² i fellesareal i samme etasje.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2004: Rehabilitert bad/wc i regi av borettslaget
2005: Satt inn IKEA kjøkken
2013: Utskiftning av vinduer i regi av borettslaget
2017: Oppgradert sikringsskap med nye jordfeilautomater i regi av borettslaget
2022: Nye varmekabler og gulvfliser på bad/wc
2025: Malt veggflater og innerdører
2025: Påført mikrosement på gulv i entré
2025: Skiftet ut kjøkkenkranen
2025: Skiftet ut dørhåndtak på dører til bad/wc og soverom
2025: Skiftet ut røykvarslere
2025: El-anlegg oppdatert. Byttet alle brytere i leiligheten, lampe i entré, gang, kjøkken, spotter bad/wc, soverom byttet. Alt er koblet opp med Plejd app iflg. eier
2026: Skiftet ut fronter til servantskap
2026: Slipt og overflatebehandlet benkeplater
2026: Montert plissegardin på vinduer i kjøkken og stue.

Andelsleilighet - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 3 etasjer og underetasje oppført i 1963. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betongkonstruksjon, samt utfyllende bindingsverk ved balkongpartier og mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein og kledd med trepanel. Saltak takkonstruksjon i treverk, tekket med takpapp/asfaltbelegg (taket ble ikke besiktiget). Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålgelender og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2013. Malt brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor, B30/35dB) med sikkerhetslås og kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: Mikrosement i entré. Laminatgulv i gang, walk-in-closet, soverom kjøkken og stue. Veggflater: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og puss/betong). Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom med unntak av våtrom. Malt fyllingsdører i tre til soverom. Hvit glatt innerdør (lettdør) til bad/wc. Malte karmer og listverk. Skyvedører med mørkt glass mellom entré og stue. Speilskyvedører til walk-in-closet med skuffeseksjoner, hyller og oppheng. Plissegardin på vinduer i kjøkken og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble rehabilitert i 2004 i regi av borettslaget. Flislagt gulv med varmekabler. Det ble lagt nye varmekabler og gulvfliser i 2022. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Overskap og servantinnredning med laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil og skyvedør i glass, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vannrør i forniklet kobber og synlige avløpsrør i plast.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2005 med profilerte fronter i tre, vitrineskap med glasshyller og heltre benkeplater. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Integrert oppvaskmaskin, glasskeramisk platetopp, stekeovn og kjøle -/fryseskap fra IKEA/Whirlpool. Synlige vann- og avløpsrør i plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvann leveres fra felles varmtvannsbereder i kjeller, og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Vannrør i forniklet kobber og plast. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekket er av soil -/støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via veggventil og spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad/wc. Downlights på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med åpner. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. TV- og internett-tilknytning. 230V IT systemspenning. Det elektriske sprede-/fordelernettet er av varierende alder. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

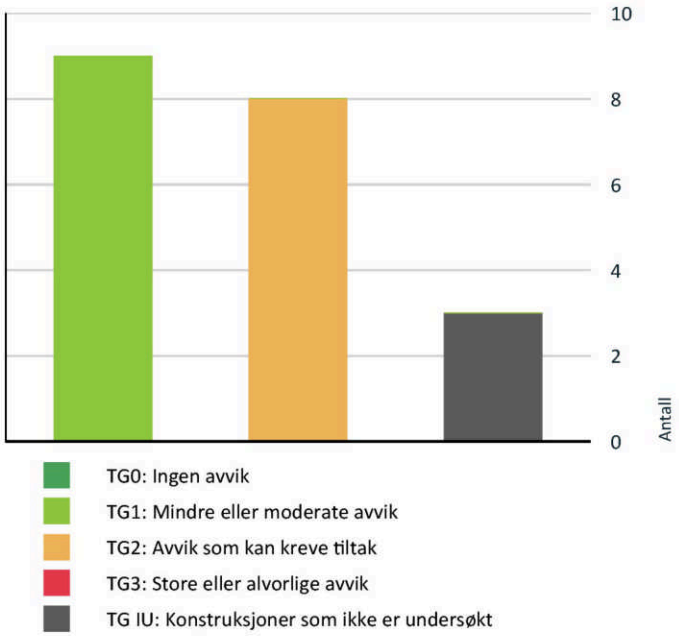
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Oppreinnelig vegg mellom entré og stue er erstattet med skyvedører. Opprinnelig gang og bod er i dag utvidet gang og walk-in-closet. Opprinnelig kjøkken er i dag kjøkken og soverom.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje (U0101) > Bad/wc > Fukt i tilligende konstruksjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje (U0101) > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje (U0101) > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje (U0101) > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje (U0101) > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje (U0101) > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje (U0101) > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje (U0101) > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1963

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2013. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vindusglassene er hele, og det ble ikke observert punkteringer.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor, B30/35dB) med sikkerhetslås og kikkehull. Entrédøren er skiftet ut i senere tid, ukjent årstall.

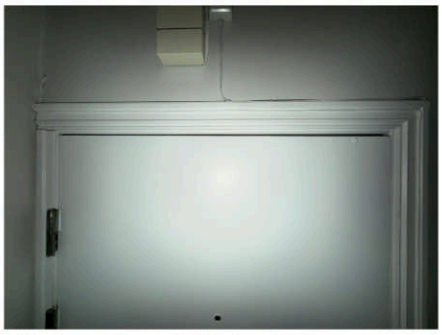
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Det ble registrert noe skjevhet mellom dørblad og dørkarm. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Registrert noe skjevhet mellom dørblad og dørkarm.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk over 3 etasjer og underetasje oppført i 1963. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betongkonstruksjon, samt utfyllende bindingsverk ved balkongpartier og mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein og kledd med trepanel. Saltak takkonstruksjon i treverk, tekket med takpapp/asfaltbelegg (taket ble ikke besiktiget). Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålgelender og malte overflater. Type og mengde isolasjon er ikke kjent.

Vedlikehold i borettslaget i senere tid: 2017: Skiftet ut av noen utekraner. Reparasjoner av lekkasjer på varmtvannsanlegg. Det er gjennomført vernerunde og oppfølging av tiltak. 2016: Utskifting av røykvarslere. Rens av ventilasjonsanlegg, 8 nye vaskemaskiner. Kantstein rundt bed. Byttet lamper med fotoceller bak blokkene, byttet til led-pærer i inngangspartiene 2015: Rehabilitering av grøntanlegg. Røykhatter på piper. Maling inngangspartier. 2014: Fasadevask og skifting av låser. 2013: Totalutskifting av vinduer og nytt callinganlegg. 2009: Nye pipebeslag på alle pipene. 2008: Trappene ved oppgangene er reparert og satt i forsvarlig stand. 2006: Påbegynt maling av oppgangene. 2006-2007: Maling og oppussing av oppgangene, samt nye postkasser. 2005 - Rehabilitering av vaskeriene. 2003-2004: Våtromsrehabilitering. 2002-2002: Forprosjekt våtromsrehabilitering. 1998-1999: Utbedring av utomhusanlegget. 1996-1997: Nye balkonger og tak over inngangspartiene. 1995: Nye inngangsdører. 1993-1994: Omlegging av tak. 1992: Rehabilitert stikkledninger. 1989-1989: Rehabilitering: Tak, piper, isolering- og kledning av fasader, utskifting av vinduer og balkongdører.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: Mikrosement i entré. Laminatgulv i gang, walk-in-closet, soverom kjøkken og stue.

Veggflater: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og puss/betong).

Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom med unntak av våtrom.

Vedlikehold: Malt veggflater i 2025. Påført mikrosement på gulv i entré i 2025. Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre eller brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt fyllingsdører i tre til soverom. Hvit glatt innerdør (lettdør) til bad/wc. Malte karmer og listverk. Innerdørene ble malt i 2025. Det ble skiftet

Tilstandsrapport

dørhåndtak på dører til bad/wc og soverom i 2025. Skyvedører med mørkt glass mellom entré og stue. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Speilskyvedører til walk-in-closet med skuffeseksjoner, hyller og oppheng. Plissegardin på vinduer i kjøkken og stue.

VÅTROM

UNDERETASJE (U0101) > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc ble rehabilitert i 2004 i regi av borettslaget. Det ble da byttet soil-/avløpsrør, vannrør, nytt sluk, membran, varmekabler og fliser på gulv. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE (U0101) > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

UNDERETASJE (U0101) > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble lagt nye varmekabler og gulvfliser i 2022. Det ble målt ca. 70 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 45 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

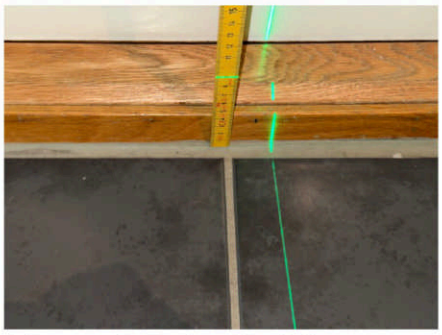
Dusjhjørnet har en tett sokkelprofil over gulvet, noe som medfører at sluket er isolert fra resten av badet. Eventuelt lekkasjevann fra våtrommets øvrige sanitærinstallasjoner vil derfor ikke kunne ledes til sluket.

Konsekvens/tiltak

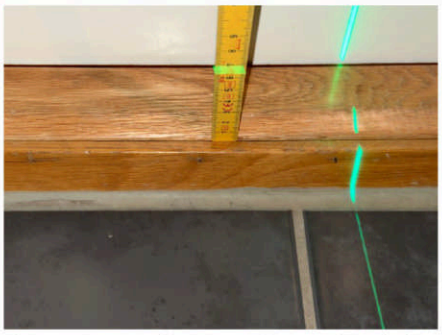
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

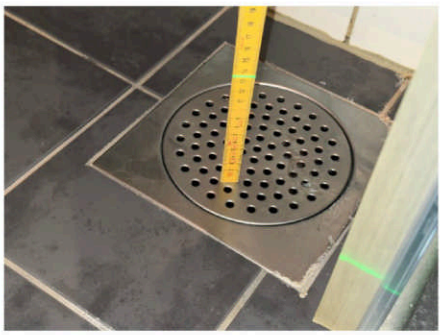
Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 90 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 65 mm topp oppbrett membran ved terskel



Fallforhold ca. 135 mm topp slukrist i dusjsone



Dusjhjørnet har en tett sokkelprofil over gulvet,

UNDERETASJE (U0101) > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjsonen. Eksakt type membran er ukjent, da dette er vanskelig å se ved inspeksjon i sluk. Synlig membran oppbrett ved terskel. Det antas å være banemembran, men utførelsen er ukjent.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelsen av membranen. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres membranløsning ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.



Plastsluk i dusjsone



Synlig membran oppbrett ved terskel

Tilstandsrapport

UNDERETASJE (U0101) > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Overskap og servantinnredning med laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil og skyvedør i glass, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Det er skiftet fronter til servantskapet i 2026. Vannrør i forniklet kobber og synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje fra innebygget sisterne. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

UNDERETASJE (U0101) > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk (2 stk. avtrekksventiler).

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrommet. Nærmere undersøkelser anbefales.

UNDERETASJE (U0101) > BAD/WC

TG IU Fukt i tilligende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

UNDERETASJE (U0101) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2005 med profilerte fronter i tre, vitrineskap med glasshyller og heltre benkeplater. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Integrert oppvaskmaskin, glasskeramisk platetopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra IKEA/Whirlpool. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Kjøkkenkran ble skiftet i 2026. Benkeplater er slipt og overflatebehandlet i 2026.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt

Tilstandsrapport

bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår funksjonell, men har stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Benkeplatene er oppsprukket ved siden av oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.



IKEA kjøkken

UNDERETASJE (U0101) > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

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

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i forniklet kobber og plast. Det er ikke etablert vannfordelerskap. Nytt felles vann- og avløpssystem etablert i 2004 i forbindelse med våtromsrehabilitering. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekket er av soil-/støpejern. Nytt felles vann- og avløpssystem etablert i 2004 i forbindelse med våtromsrehabilitering. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via veggventil og spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles varmtvannsbereder i kjeller, og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Felles varmeanlegg, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Dette omfattes av borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad/wc. Downlights på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med åpner. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

230V IT systemspenning. Det elektriske sprede-/fordelernettet er av varierende alder. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler installert i 2017. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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.

Tilstandsrapport

1963

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   2017: Oppgradert sikringsskap med nye jordfeilautomater i regi av borettslaget (utført av Ing. Hans Becker AS)
   2022: Nye varmekabler på bad/wc
   2025: El-anlegg oppdatert. Byttet alle brytere i leiligheten, lampe i entré, gang, kjøkken, spotter bad/wc, soverom byttet. Alt er koblet opp med Plejd app. Eier opplyser: Kan også sette opp scenarioer. Når man dobbelttrykker ned i gangen skrur alt seg av (praktisk når man drar fra leiligheten). Når man f.eks sitter i sofaen kan man sette på scenario «kveld», så skrus alt seg av utenom stue og bad.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

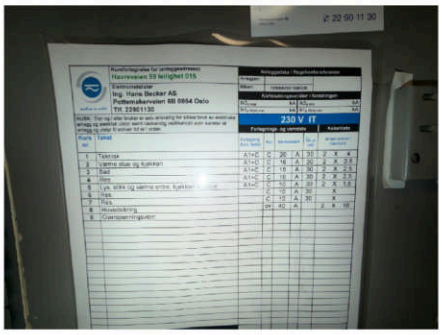
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Sikringsskap

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

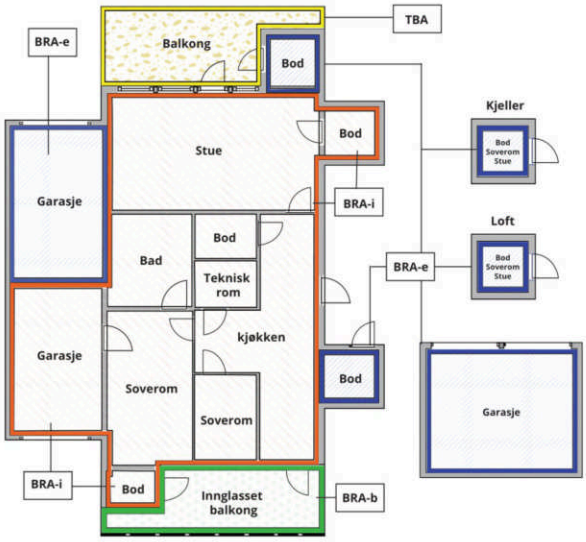
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje (U0101)	49	3		52	
SUM	**49**	**3**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje (U0101)	Entré, gang, walk-in closet, bad/wc, kjøkken, stue, soverom	Bod	

Kommentar

Underetasje (U0101): Entré, gang, walk-in-closet, bad/wc, soverom, kjøkken og stue. Takhøyden i stue ble målt til ca. 2,46 m. 1 bod på ca. 3,1 m² i fellesareal i samme etasje (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Oppreinnelig vegg mellom entré og stue er erstattet med skyvedører. Opprinnelig gang og bod er i dag utvidet gang og walk-in -closet. Opprinnelig kjøkken er i dag kjøkken og soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under oppsummering tilstand.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	49	0

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Jonas Ruud Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	303		0	10894.6 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Havreveien 59

Hjemmelshaver
Byggveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
015/Byggveien Borettslag	950385618	015	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Jonas Ruud Iversen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
7	100	5 700	24 622	*31.12.2025*	47 796	*16.02.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i lavblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Manglerud i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage og skoler samt offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Nærhet til Manglerud, Bryn- og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Østensjøvannet og i Østmarka med sykkelstier, lysløyper og bade- og fiskevann. I tillegg er det fine tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 10.894 m². Tomten er opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeområder. Asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 2.579,- pr.md (inkl.bla. varmtvann, kabel-tv, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, trappevask, fellesvaskeri, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, betjening av andel fellesgjeld m.m).

Boder/fellesareal: Med boligen følger 1 bod på ca. 3,1 m² i samme etasje (merket nr. 015).

Parkering: Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Utvendige biloppstillingsplasser kan leies etter ventelister og ansiennitet.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse. Byggveien Borettslag består av 148 andelsleiligheter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	89824087			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	18.02.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	17.02.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	17.02.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	23.02.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UP8517

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260078

Selger 1 navn
Jonas Ruud Iversen

Gateadresse
Havreveien 59

Poststed	Postnr
OSLO	0680

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 3849471

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260078

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet kran på kjøkkenet.
Arbeid utført av	Vb bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lamper og brytere gjort av elektriker

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei

Document reference: 38260078

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260078

Tilleggskommentar

Oppdraget med mikrosement av fagmann med kvittering.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260078

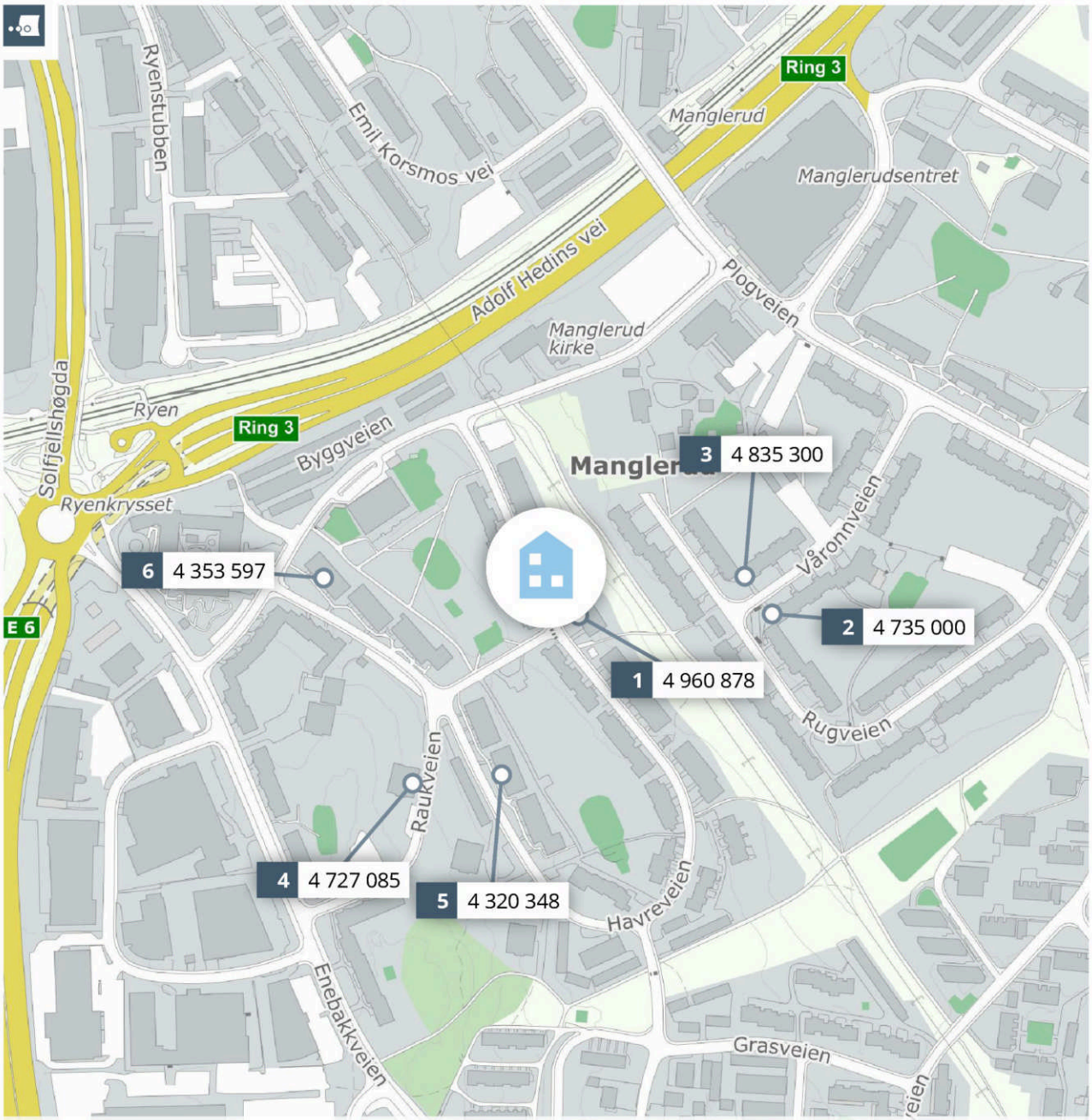
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Ruud Iversen	4a59fad76a50254224d24 5cd066f64355d60b3b1	23.02.2026 20:25:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260078

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

HAVREVEIEN 59

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 11.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Robert Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Havreveien 59, 0680 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 148 BNR 303 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS VESTRE MANGLERUD

Verdivurdert til

3 980 000

47 796	4 027 796	82 200
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	2 579
Formue	24 622
Soverom	1
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Havreveien 55 56 m²	1963	3. etg	2 sov	14.10.2025	4 390 000	**4 900 000**	60 878	4 960 878	**88 587**
2	Våronnveien 1 55 m²	1955	1. etg	2 sov	18.08.2025	4 300 000	**4 600 000**	135 000	4 735 000	**86 091**
3	Våronnveien 2 55 m²	1955	3. etg	2 sov	26.08.2025	4 350 000	**4 700 000**	135 300	4 835 300	**87 915**
4	Raukveien 1 58 m²	1960	7. etg	2 sov	29.04.2025	4 790 000	**4 650 000**	77 085	4 727 085	**81 501**
5	Havreveien 30 56 m²	1960	2. etg	1 sov	30.09.2025	4 250 000	**4 250 000**	70 348	4 320 348	**77 149**
6	Havreveien 4 57 m²	1961	3. etg	1 sov	30.04.2025	4 000 000	**4 280 000**	73 597	4 353 597	**76 379**

2-roms leilighet i høy 1.etasje sentralt på Manglerud. Havreveien er enveiskjørt, og det er fint utsyn mot sydvest fra stue, kjøkken og soverom. Her er det kort vei til både Manglerud senter og Bryn senter, med et rikt utvalg av forretninger, caféer og serveringssteder. Gangavstand til T-bane på Manglerud og Ryen.

1. etasje: Entré/gang, walk-in-closet, bad/wc, soverom, kjøkken og stue. Takhøyden i stue ble målt til ca. 2,46 m.

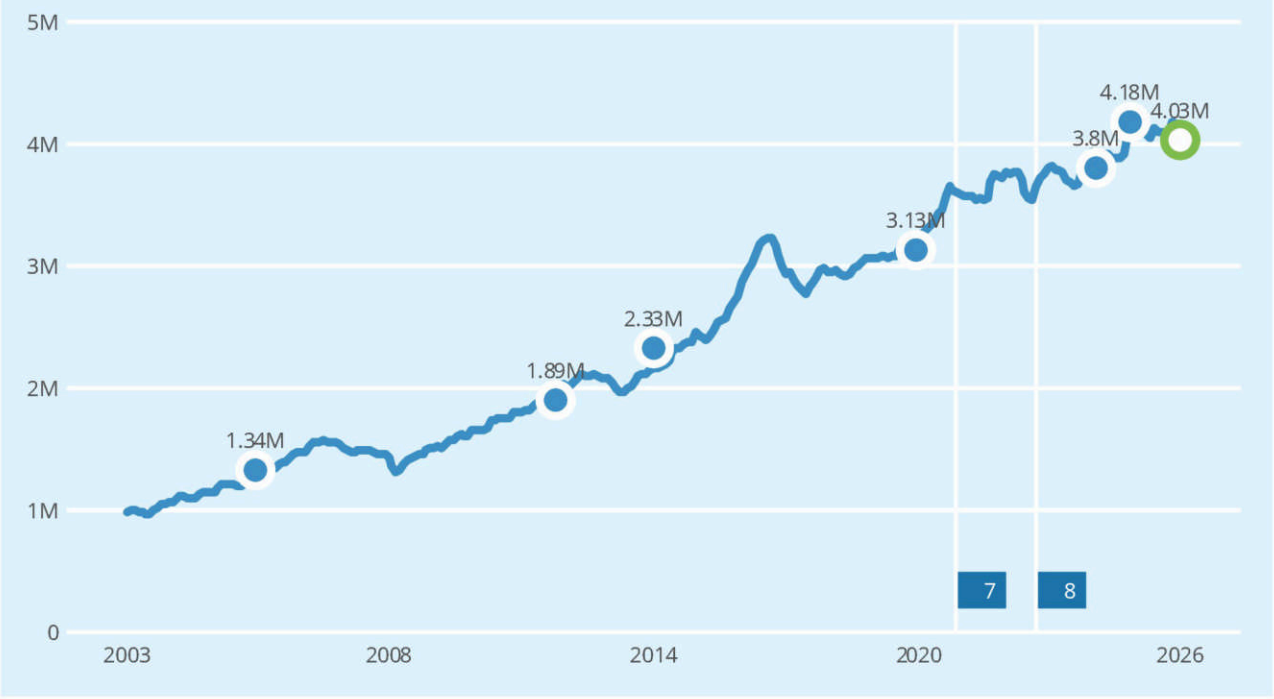
1 bod på ca. 3,1 m² i fellesareal i samme etasje (BRA-e).

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



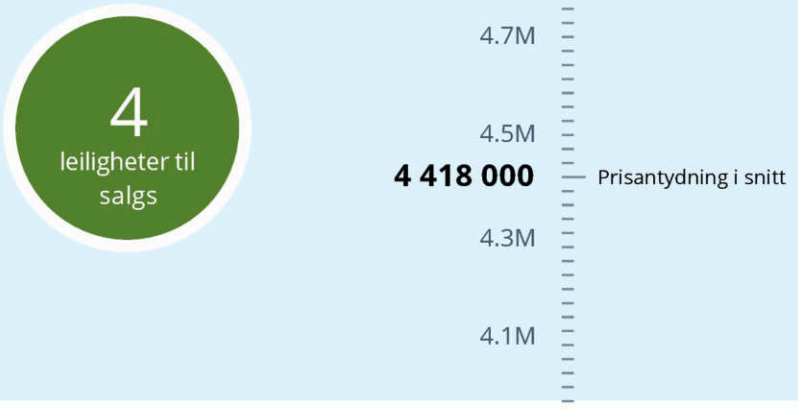
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.02.2025	17.02.2025	29.04.2025	3 990 000	4 130 000	49 000	4 179 000	
23.05.2024	31.05.2024	12.07.2024	3 500 000	3 750 000	54 612	3 804 612	
09.05.2020	20.05.2020	18.06.2020	3 090 000	3 070 000	56 000	3 126 000	
24.07.2014	06.08.2014	09.09.2014	1 850 000	2 240 000	86 000	2 326 000	
12.06.2012	20.06.2012	01.08.2012	1 670 000	1 800 000	94 000	1 894 000	
02.04.2009		02.04.2009	-	1 400 000	-	1 400 000	9
03.11.2005	11.11.2005		1 050 000	1 235 000	100 000	1 335 000	

9 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

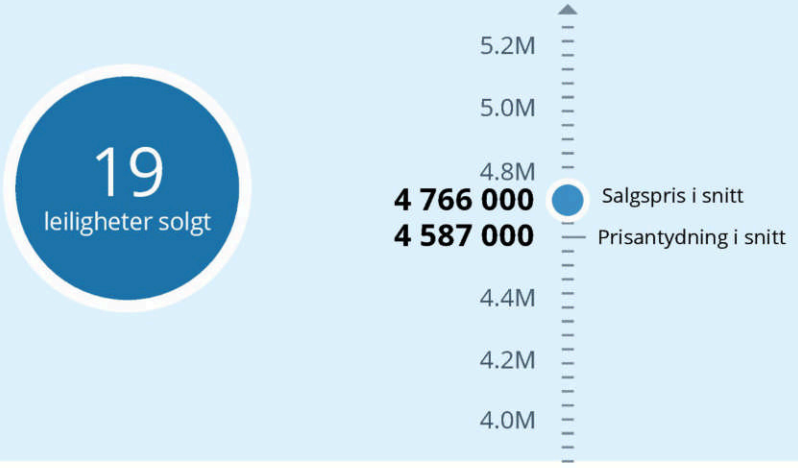
Leiligheter til salgs i VESTRE MANGLERUD grunnkrets nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

44
dager

Leiligheter solgt i VESTRE MANGLERUD grunnkrets siste 3 mnd

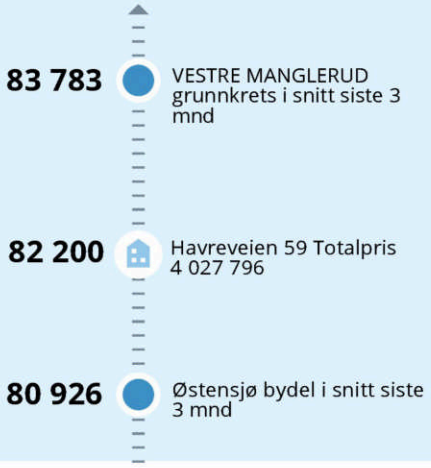


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Panorama Eiendomsmegling AS
v/Robert Eriksen
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Robert.eriksen@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260078 . Vår ref.: 0250-1-015 Dato: 16.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BYGGVEIEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950385618
Andelseier:	Iversen, Jonas Ruud
Medeier:	
Leilighetsnummer:	015
Adresse:	Havreveien 59, 0680 OSLO
Andelsnummer:	7
Gnr.	148
Bnr.	303

Borettsinnskudd: Kr. 5 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207935964
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	9 204 333,00
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 579,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Obos Open Nett	189,00	
Felleskostnader	2 390,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	860,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 720,-
Annen formue:	24 622,-
Gjeld:	47 867,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207935964
Restsaldo:	47 796,08
Kapitalkostnader:	282,68
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 47 796,08,- pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 250
BYGGVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BYGGVEIEN BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/250

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BYGGVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Reidar Magnussen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Terje fjellum og Randi hansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 6

Undersøkelse og implementering av individuelle vannmålere

Forslag fremmet av:
Bengt Johannesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 7

Vedtektsendring / fysisk generalforsamling i fremtiden

Forslag fremmet av:
Kirsti-Carine Syversen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Vaskeri

Forslag fremmet av:
Anna Kennedy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak
Godkjennes

Sak 9

Vannslange

Forslag fremmet av:
Anna Kennedy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Godkjennes

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

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

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Reidar Magnussen

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

- Philip Andreas Opsahl

Styrets årsrapport

Styrets beretning for Byggveien Borettslag

Kjære beboere,

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

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

Vedlikehold og oppgraderinger:

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

Vaktmesterarbeid:

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

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

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

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Byggveien Borettslag

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 10.02.2025
Styret i Byggveien Borettslag

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

Philip Andreas Opsahl/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 431 753**

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	480 077	
Nedbetalt i år	144 300	
		-9 375 623
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,50 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 1999	-9 740 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 615 626	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	73 379	
Nedbetalt tidligere, IN	50 995	
Nedbetalt i år, IN	0	
		0

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

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

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

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

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

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

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

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

Resultatanalyse 2024
Byggveien Borettslag

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

Til generalforsamlingen i Byggveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Reidar Magnussen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Terje fjellum og Randi hansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Undersøkelse og implementering av individuelle vannmålere

Forslag godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring / fysisk generalforsamling i fremtiden

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vaskeri

Godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Vannslange

Godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Arne Magnus Lorentzen Ulland
- [ ] Philip Andreas Opsahl

Varamedlem (kun 4 skal velges)

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

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Reidar Magnussen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Philip Andreas Opsahl

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BYGGVEIEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 58.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

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

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

6. Undersøkelse og implementering av individuelle vannmålere

Fremmet av: Bengt Johannesen

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

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

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedtektsendring / fysisk generalforsamling i fremtiden

Fremmet av: Kirsti-Carine Syversen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Vaskeri

Fremmet av: Anna Kennedy

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

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

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

Forslag til vedtak:
Godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

9. Vannslange

Fremmet av: Anna Kennedy

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Suhr Bang
Terje Fjellum

Randi Irene Hansen
Sigbjørn Sandanger

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Reidar Magnussen (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Reidar Magnussen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Philip Andreas Opsahl (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Philip Andreas Opsahl

HUSORDENSREGLER

FOR

BYGGVEIEN BORETTSLAG

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

Innholdsfortegnelse

HUSORDENSREGLENE

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

GENERELLE BORÅD

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

GENERELLE BESTEMMELSER

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

HUSORDENSREGLENE

Målsetting

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

Husordensreglene

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

Meldinger, henvendelser, klager

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

Regler om ro i leiligheten

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

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

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

Fellesrom - trappegang, kjeller

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

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

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

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

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

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

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

<u>Montering av utvendige blomsterkasser</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GENERELLE BORÅD

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

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

Vedtekter

for Byggveien Borettslag org nr 950385618.

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Robert Eriksen
HAVREVEIEN 59

Dato: 16.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526903
8995856

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.148 BNR. 303

Vi viser til bestilling av 20260216 for HAVREVEIEN 59.

GNR. 148 BNR. 303

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1965.

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

10903 m²

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

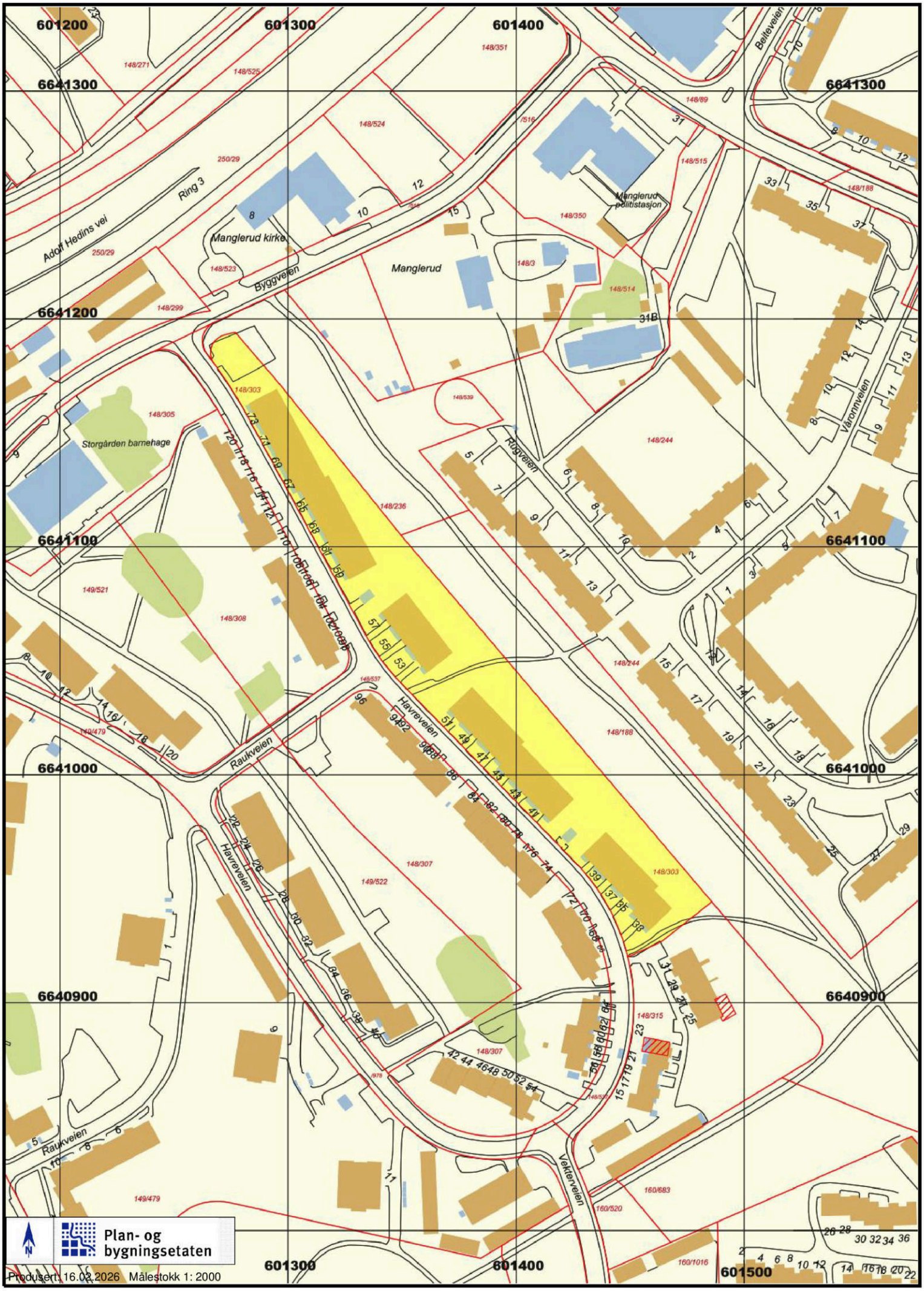
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

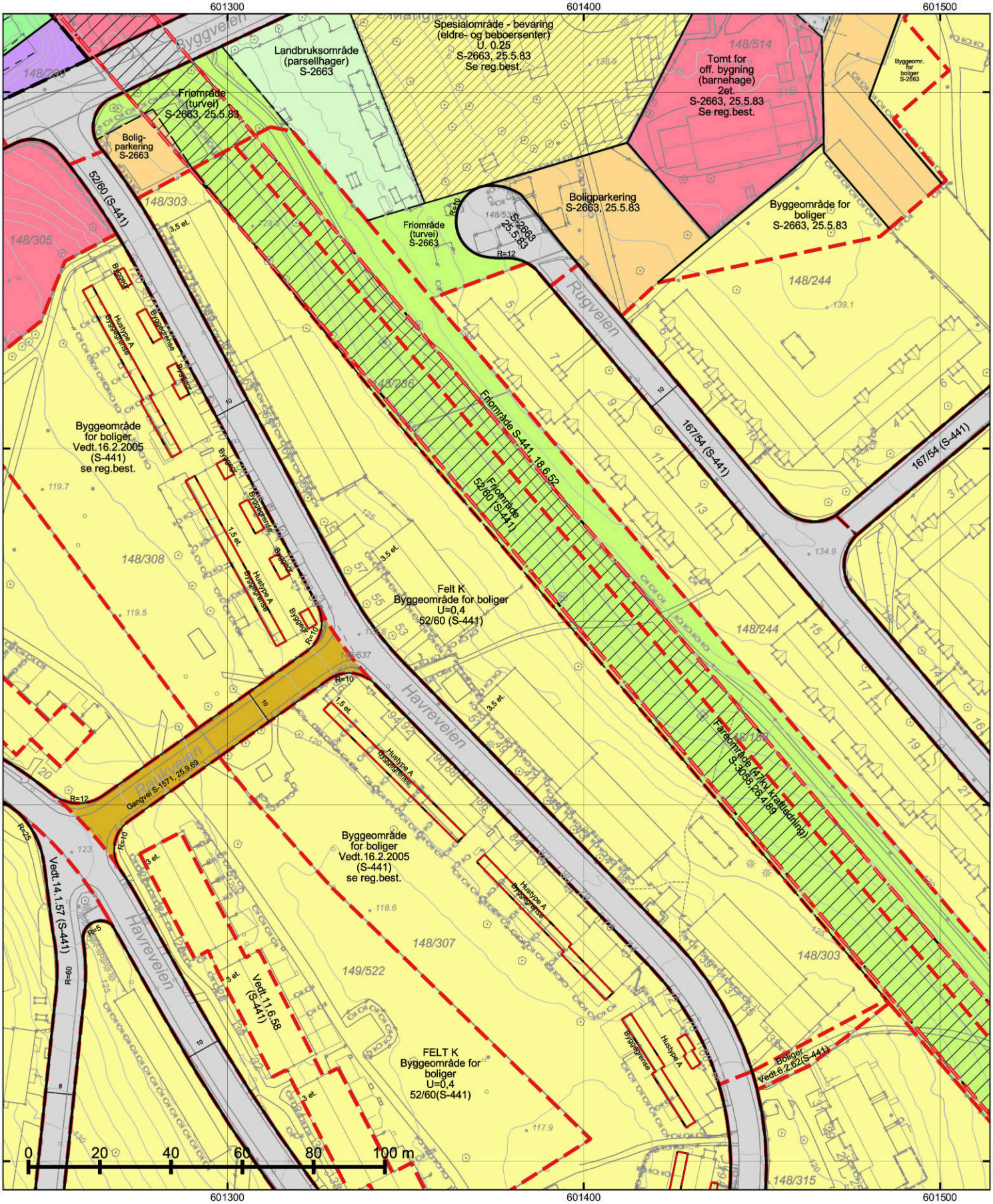
Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Produsert: 16.03.2026 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

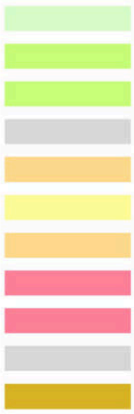
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153225/ 86526903
Adresse: Havreveien 59
Gnr/Bnr: 148/303
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



21 - Jordbruk
40 - Friområde/park
41 - Turvei/skiløype
71 - Felles parkering
75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
110 - Bolig m.tilh. anlegg
111 - Garasje i boligområde
163 - Kirke m.tilh.anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

1310 - Kontor
3060 - Vegetasjonsskjerm

660 - Spesialområde bevaring bolig

RbBevaringGrense

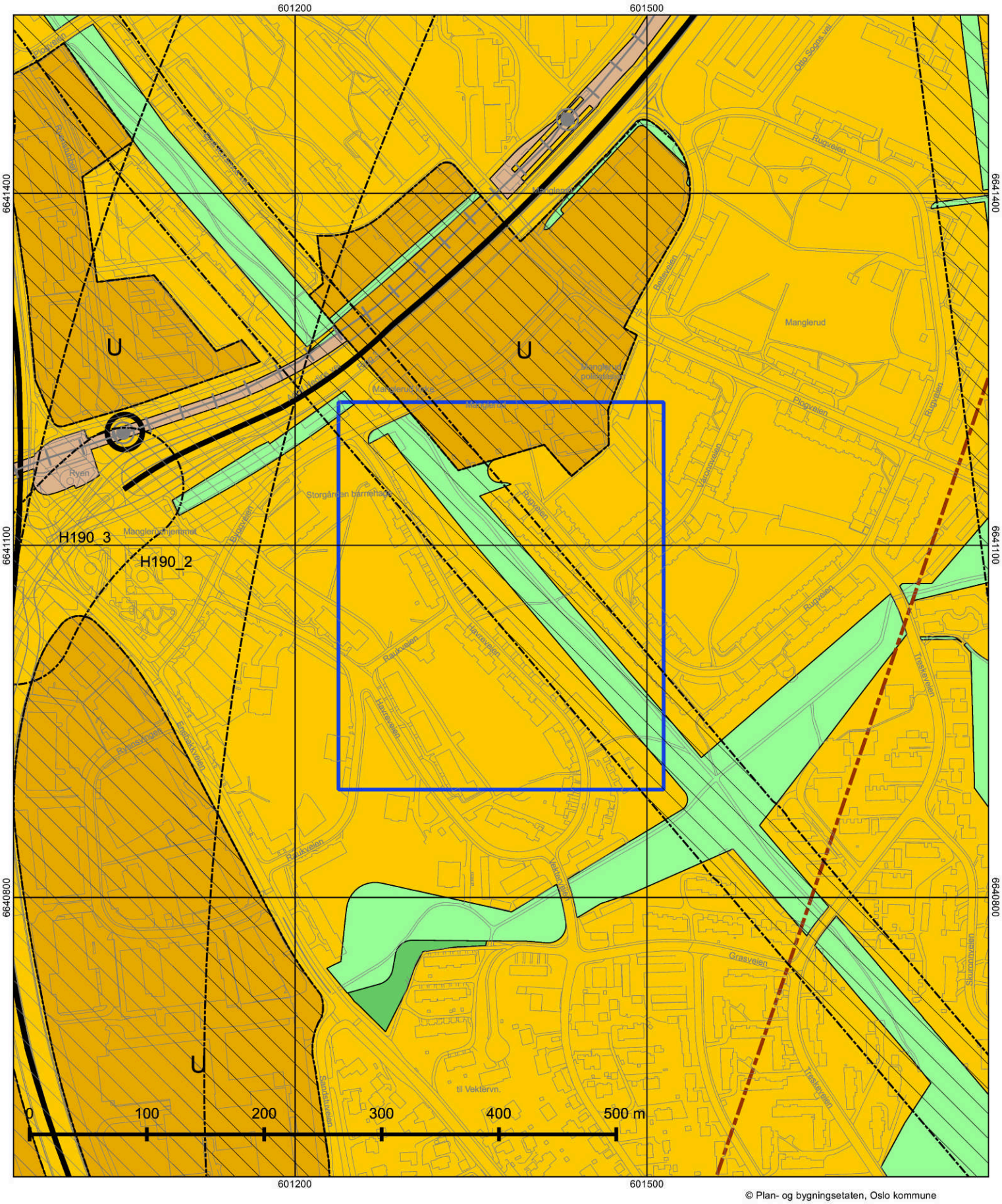
RbFareOmråde

RpFareGrense

50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Bygningens avgrensing i beb. plan
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153225/86526903
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Skatteetaten

Dato
02.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 385 618 Andelsnr 7

Eiendommens adresse:

Havreveien 59, 0680 OSLO

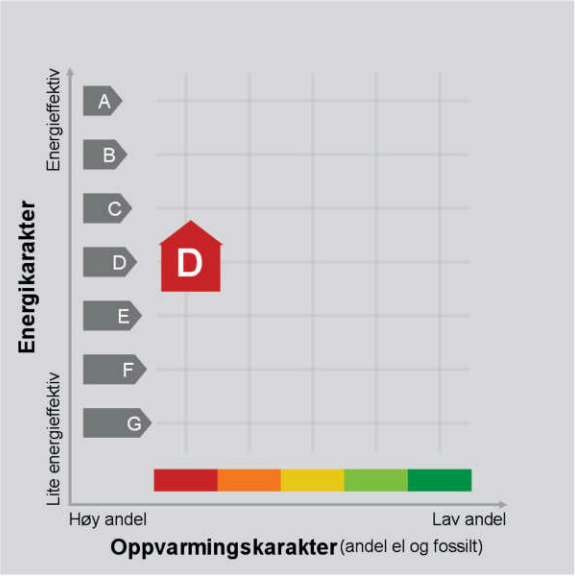
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 978 785
Som sekundærbolig:	kr 3 915 141

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BYGGVEIEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	14
Postnummer	0680
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	303
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80342764
Merkenummer	Energiattest-2025-239075
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	
BRA:	46
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-...).

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 ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (14)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Havreveien 53	80342764	U0101	0	0	11
Havreveien 47	80342772	U0101	0	0	15
Havreveien 67	80342756	U0101	0	0	4
Havreveien 59	80342756	U0101	0	0	7
Havreveien 37	80342780	U0101	0	0	20
Havreveien 55	80342764	U0101	0	0	10
Havreveien 41	80342772	U0101	0	0	17
Havreveien 71	80342756	U0101	0	0	2
Havreveien 69	80342756	U0101	0	0	3
Havreveien 61	80342756	U0101	0	0	6
Havreveien 63	80342756	U0101	0	0	5
Havreveien 49	80342772	U0101	0	0	14
Havreveien 43	80342772	U0101	0	0	16
Havreveien 35	80342780	U0101	0	0	21

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1962

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

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

Areal yttervegger	19 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	46 m²
Totalt BRA	46 m²
Oppvarmet luftvolum	115 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	100,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.10.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	81,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	150,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 015 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	152,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 209 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	152,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 015 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	7 015 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 015 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Havreveien 59

Nabolaget Vestre Manglerud/Søndre Ryen - vurdert av 169 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	22 min 1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 2.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	9 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Manglerud senter Linje 78A, 78B	5 min 0.4 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 3.4 km
Holtet Linje 13, 19	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.2 km

BARNEHAGER

Storgården barnehage (1-5 år) 136 barn	3 min 0.3 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km
Treskeveien barnehage (1-5 år) 93 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Manglerud	5 min
Coop Extra Manglerud Senter	5 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	5 min
Apotek 1 Manglerud	5 min
Manglerud Vinmonopol	5 min

SPORT

Høyenhallen/Fokushallen	8 min
Høyenhall skole	9 min
Fresh Fitness Manglerud	5 min
SATS Ryen	7 min

«Borte bra, men hjemme best»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Havreveien 59, 0680 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 303, andelsnr. 7 i BYGGVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260078

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Robert Eriksen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 920 89 797

E-post: robert.eriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
