PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

HERREGÅRDSVEIEN 93A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Formuesverdi

Megleropplysninger

Generalforsamling / årsmøte

Vedtekter

Husordensregler

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehusleilighet

Herregårdsveien 93A , 1168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 185, bnr. 74

Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4399 **Eiendomsverdi ref nr:** CK1975

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

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

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.

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

Rekkehusleilighet over to etasjer oppført i 1985. Tilbygget i 2022. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving (tidligere eier):
2014: Bygget terrasseplatting i 1.etg
2015: Satt inn IKEA kjøkken
2014-2017: Overflatebehandlet og malt alle rom i 1.etg
2010: Pusset opp bad/wc i 1.etg
2015: Satt inn peis i 1.etg

Vedlikehold og standardheving (nåværende eier):
2017: Lagt laminatgulv i kjøkken
2019: Utvidet og rehabilitert bad/wc i u.etg (utført av Bygg Entreprenøren AS)
2022: Tilbygget u.etg og veranda i 1.etg (utført av Byggkultur AS)
2022: Pusset opp u.etg ifm. tilbygging (gulv, overflater, innerdører, innredninger, EL m.m)
2022: Ny veranda i 1.etg
2022: Ny terrasse i u.etg
2022: Utskiftning av alle vinduer og verandadør i 1.etg (med unntak av bad/wc), samt vinduer på vestsiden i u.etg
2026: Ny servantinnredning på bad/wc i 1.etg
2026: Byttet downlights på bad/wc i 1.etg

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger. Eier opplyser: Vannlekkasje i leiligheten over (skadedato 21.05.2023). Vannet rente ned i etasjeskille og ned på kjøkkenet. Ingen tegn til fuktighet basert på etterfølgende målinger, følgelig kun utført maling av himling i etterkant. Behandlet som skadesak av Gjensidige Forsikring gjennom Fiskevollen Borettslag sin forsikring. Arbeid utført av Polygon AS.

Rekkehusleilighet - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med W-takstoler og undertak av sutaksplater. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Det er montert stigetrinn til pipe. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk fra respektive byggeår. Fasader er kledd med liggende trepanel. Tilbygg i underetasje mot vest ble oppført i 2022. Malt trevindu med 3-lags glass, datert 1984 på bad/wc i 1.etg. Malt trevindu med 2-lags glass, datert 2009, på hovedsoverom i u.etg. Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2022, på øvrige vinduer. Sort, glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2022. Det er montert kodelås samt glassbaldakin over døren. Malt verandadør i tre med 3-lags glass datert 2022. Hvit, glatt ytterdør med glassfelt fra 2011 i gang i 1.etg. 1.etg: Vestvendt, overbygget veranda i trekonstruksjon på ca. 16 m². Terrassen er etablert på kompakt takkonstruksjon med fallisolasjon og to-lags terrassemembran. Over membranen er det montert terrassebord av impregnert treverk. Skillevegg og rekkverk i treverk med malt bordkledning og håndlist. Panelt himling med downlights. Østvendt terrasseplatting på ca. 22 m². Terrassebord i impregnert treverk. Skillevegg i treverk med malt bordkledning. Det er montert utelampe og utekran. U.etg: Vestvendt terrasse på ca. 18 m² ved inngangssiden. Terrassebord i treverk, type Møre Royal. Det er montert utelampe, strømuttak og utekran. Elementpipe fra byggeår. Pipe over tak er beslått med heltrukket beslag.

INNVENDIG Gå til side

Støpt såle i u.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag. Gulv 1.etg: Laminatgulv i gang og stue/kjøkken/spisestue. Gulv u.etg: Flislagt gulv i entré. Herdet tregulv i gang, kontor, bod, walk-in-closet og alle tre soverom. Veggflater 1.etg: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Veggflater u.etg: Malte slette flater og glatte trefiberplater. Spileplater på vegg i hovedsoverom og bod. Tapetsert vegg på det ene soverommet. Himlinger: Hovedsakelig malt takess og malte plater. Innvendig pusset og malt pipeløp. Sotluke lokalisert i gang i underetasje. Morsø peis fra 2015 i 1.etg. Malt, glatt innerdør til bad/wc i 1.etg. Glatte, eikelaminerte innerdører og skyvedør med glassfelt i underetasjen. Tredør med spiler til bod. Skyvedører i glass mellom hovedsoverom og walk-in-closet. Skyvedørsgarderobe med eikelaminert omramming og speildører på hovedsoverommet. Garderobeinnredning med skuffer, hyller og oppheng i walk-in-closet. Plassbygd arbeidsbord, samt garderobeinnredning med skuffer, hyller og oppheng på kontor. Garderobeskap med grønne, glatte fronter på det ene soverommet. Plassbygd garderobeskap på det ene soverommet. Plassbygd hylle i entré/gang.

VÅTROM Gå til side

1.etg: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2010. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med fliser og mosaikkfliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Vegghengt servantinnredning med laminert front i imitert tre, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbar glassdør, dusjbatteri og håndusj. Opplegg for vann og strøm til vaskemaskin. Skjult røranlegg. Vannfordelerskapet er plassert i veggen over toalettet.

U.etg: Bad/wc ble utvidet og totalrehabilitert i 2019. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Høyskap og servantinnredning med grå, glatte fronter, servantskap med skuffer, heldekkende benkeplate og vask i kompositt, sort ettgreps servantarmatur og speil. Opplegg og plass for vaskemaskin under benkeplate og bak skyvedører. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, samt sort dusjbatteri, regndusj og håndusj. Innbygd og flislagt badekar med sort dusjbatteri og håndusj. Skjult røranlegg. Vannfordelerskapet er plassert i veggen over toalettet. Inspeksjonsluke til stoppekran og stakepunkt.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning i u-løsning fra 2015 med hvite høyglanslaminerte fronter og benkeplater i heltre. Malte flater over kjøkkenbenk. Nedfelt oppvaskkum i porselen og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert Bosch induksjonstopp med kullfilterventilator, integrert AEG stekeovn, samt integrert IKEA mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

198 liters varmtvannsbereder fra 2011, innebygget i walk-in-closet i u.etg. Vannrør i kobber fra byggeår, samt vannrør i plast av typen rør -i-rør-system fra 2010 og 2019. Vannfordelerskap er lokalisert på begge badene. Inspeksjonsluke med tilgang til hovedstoppekran på

Beskrivelse av eiendommen

bad/wc i underetasje. Det er utekran på begge sider av boligen. Utekran i u.etg er frostsikker og ny fra 2022. Synlige avløpsrør i PVC/plast av varierende årgang. Hovedstrekk avløpsrør i PVC/plast fra byggeår. Mekanisk avtrekk med naturlig tilluft via luftespalter i vinduer og enkelte veggventiler. Mekanisk avtrekk fra begge våtrom. Elektrisk oppvarming med gulvvarme. Varmekabler i entré og på begge bad/wc. Varmefolie i øvrige rom med herdet tregulv i u.etg. Downlights på begge bad/wc. Telia TV- og internett-tilknytning. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er plassert i gang i 1.etg: 63A hovedbryter, 3x35 A hovedsikring (skrusikringer), digital strømavleser og ca. 14 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur -/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Støpt betongsåle og grunnmur mot terreng i murverk/betong. Eiendommen har skrånende terreng mot vest. Det er bygget terrasse og terrasseplatting på begge sider av boligen, noe som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehusleilighet

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

1.etg: Det foreligger byggetegning datert 10.03.1983. Ferdigattest er gitt 23.09.1987. Avvik fra byggetegning: Opprinnelig byggemeldt stue og to soverom er i dag stue/kjøkken/spisestue i åpen løsning. Kjøkken var opprinnelig plassert i u.etg.

U.etg: Det foreligger tegning ifm. byggesak i 2022. Ferdigattest er gitt 29.08.2024. Avvik fra tegning: Opprinnelig oppbevaring og opphold er i dag gang, kontor, bod u/trapp og walk-in-closet.

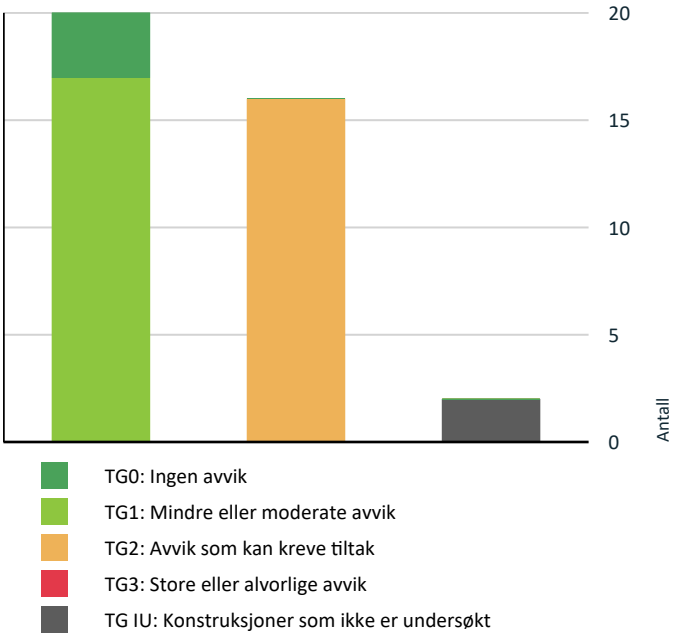
Garasje

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

Det foreligger byggetegning datert 25.10.1983.

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.

Rekkehusleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/spisestue/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
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUSLEILIGHET



Byggeår
1985

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg	Tilbygget entré og to soverom i u.etg, samt veranda i 1.etg. Det foreligger datert 29.08.2024.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har synlig falmet farge og tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Alder er ukjent. Det er montert stigetrinn til pipe. Ingen visuelle mekaniske skader ble observert. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, noe som gjør det vanskelig å vurdere funksjonen til renner og nedløp. Det kan ikke utelukkes at det finnes dårlige skjøter eller lignende.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk fra respektive byggeår. Fasader er kledd med liggende trepanel. Utvendig trekledning ble malt i 2013 i regi av borettslaget. Tilbygg i underetasje mot vest ble oppført i 2022. Borettslaget har i senere tid byttet flere panelbord. Det er planlagt maling av fasader våren 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Deler av trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har synlig værslitasje. Normal levetid for trekledning er 40–60 år. Det må forventes at deler av konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

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

Det må på sikt påregnes etterisolering, utskifting av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å oppfylle dagens krav til isolasjon og tetthet. Jevnlig vedlikehold av trepanel anbefales for å forlenge levetiden og redusere risikoen for råte- og fuktskader i konstruksjonen. Dette er borettslagets ansvarsområde.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Saltak takkonstruksjon med W-takstoler og undertak av sutaksplater. Takverk/loft ble ikke besiktiget, da adkomst kun er mulig via nabo. Type ventilering av takkonstruksjonen og den generelle tilstanden er ukjent. Det er ikke opplyst om etterisolering er utført i senere tid. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon. Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes for fukt, lekkasjer og skader på grunn av konstruksjonens alder. Dette er borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Vinduer - 2

Kommentar

Malt trevindu med 2-lags glass, datert 2009, på hovedsoverom i u.etg. Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2022, på øvrige vinduer. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Merknad: Kjøkkenvinduet mangler utvendig vannbord og beslag. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer

Kommentar

Malt trevindu med 3-lags glass, datert 1984 på bad/wc i 1.etg.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Vinduet mangler utvendig vannbord og beslag. Det må forventes høyere varmetap fra dette vinduet sammenlignet med vindu fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Tilstandsrapport

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

Det bør gjennomføres jevnlig ettersyn og vedlikehold av vinduet for å forlenge levetiden og redusere risiko for ytterligere slitasje, varmetap og eventuelle fuktskader. På grunn av alder og synlig slitasje må det påregnes at vinduet kan trenge utskifting innen overskuelig fremtid for å unngå økt varmetap og risiko for punktering av glass.

TG 1 Dører

Kommentar

Sort, glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2022. Det er montert kodelås samt glassbaldakin over døren. Malt verandadør i tre med 3-lags glass datert 2022. Hvit, glatt ytterdør med glassfelt fra 2011 i gang i 1.etg. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

1.etg: Vestvendt, overbygget veranda i trekonstruksjon på ca. 16 m². Terrassen er etablert på kompakt takkonstruksjon med fallisolasjon og to-lags terrassemembran. Over membranen er det montert terrassebord av impregnert treverk. Synlig tettesjikt/takpapp under tregulvet. Skillevegg og rekkverk i treverk med malt bordkledning og håndlist. Panelt himling med downlights. Bygget i 2022. Østvendt terrasseplatting på ca. 22 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i impregnert treverk. Skillevegg i treverk med malt bordkledning. Det er montert utelampe og utekran. Bygget i 2014.

U.etg: Vestvendt terrasse på ca. 18 m² ved inngangssiden. Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i treverk, type Møre Royal. Det er montert utelampe, strømuttak og utekran. Bygget i 2022.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Gulv 1.etg: Laminatgulv i gang og stue/kjøkken/spisestue.
Gulv u.etg: Flislagt gulv i entré. Herdet tregulv i gang, kontor, bod, walk-in-closet og alle tre soverom.

Veggflater 1.etg: Hovedsakelig malte plater (slette flater).
Veggflater u.etg: Malte slette flater og glatte trefiberplater. Spileplater på vegg i hovedsoverom og bod. Tapetsert vegg på det ene soverommet.

Himlinger: Hovedsakelig malt takess og malte plater.

Vedlikehold: Overflatebehandlet og malt alle rom i 1. etg i 2014–2017. Laminatgulv lagt på kjøkken i 2017. Underetasje pusset opp i forbindelse med tilbygging i 2022. 1.etg har stort sett normal slitasjegrad, men enkelte avvik er registrert. Merknad: Laminatgulv på kjøkken har synlig skade på ett laminatbord. Himlingen har stedvis ujevn flate. U.etg fremstår godt vedlikeholdt med normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Støpt såle i u.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag. Det foreligger ingen opplysninger om isoleringen i bjelkelaget.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue/kjøkken/spisestue ble det målt høydeforskjell på ca. 21 mm. Det ble registrert knirk i gulv ved kjøkkenet. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Elementpipe fra byggeår. Pipe over tak er beslått med heltrukket beslag. Innvendig pusset og malt pipeløp. Sotluke lokalisert i gang i underetasje. Morsø peis fra 2015 i 1. etasje. Dekkplate av blikk eller lignende på gulv foran peis. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Pipeløp og utvendig beslag er borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Bad/wc og hovedsoverom vender mot terreng. Det ble foretatt hulltaking i hovedsoverom (østsiden). Rommet har herdet tregulv og grunnmur påforet med plater. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det indikert noe forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 21,6 % fukt (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Laminert plate, gipsplate, dampsperre/plast, isolert bindingsverk og grunnmur.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ved hulltaking i hovedsoverom ble det indikert noe forhøyede fuktverdier, samt dampsperre/plast bak gipsplate. Påforet vegg mot terreng er påmontert dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980-1990-tallet, men anses i dag som en risikokonstruksjon fordi plassering av dampsperre/plast på innsiden av yttervegg mot terreng kan føre til kondensdannelse og økt fare for fuktskader. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktighet fra inneluften i å trenge inn i konstruksjonen, men feil plassering kan medføre at fuktighet blir innestengt og ikke får tørket ut.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov. Det anbefales å overvåke fuktverdiene og vurdere ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader.



Hulltaking i hovedsoverom

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Malt tretrapp med lukkede trinn fra byggeåret. Rekkverk i malt tre, med en målt høyde på ca. 0,85 m. Det er bod under trappen i u.etg. Normal slitasjegrad observert. TG1 er gitt basert på en helhetlig vurdering.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Malt, glatt innerdør til bad/wc i 1.etg. Glatte, eikelaminerte innerdører og skyvedør med glassfelt i underetasjen. Tredør med spiler til bod. Skyvedører i glass mellom hovedsoverom og walk-in-closet. Merknad: Innerdør til bad/wc i 1.etg har noe bruksslitasje. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Tilstandsrapport

TG 0 Andre innvendige forhold

Kommentar

Skyvedørsgarderobe med eikelaminert omramming og speildører på hovedsoverommet. Garderobeinnredning med skuffer, hyller og oppheng i walk-in-closet. Plassbygd arbeidsbord, samt garderobeinnredning med skuffer, hyller og oppheng på kontor. Garderobeskap med grønne, glatte fronter på det ene soverommet. Plassbygd garderobeskap på det ene soverommet. Plassbygd hylle i entré/gang.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Kommentar

1.etg: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2010. Våtromsarbeidet ble utført av Murmester 1 Oslo AS og Rørleggerkompaniet AS. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Vegger er kledd med fliser og mosaikkfliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Det ble byttet downlights i 2026.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis synlig slitasje på flisfuger og silikonfuger som følge av alder. Sår på enkelte fliser under toalett. Stedvis hull i enkelte fliser etter tidligere innredning, oppheng o.l som er fyllt med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

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

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt ca. 30 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje på flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

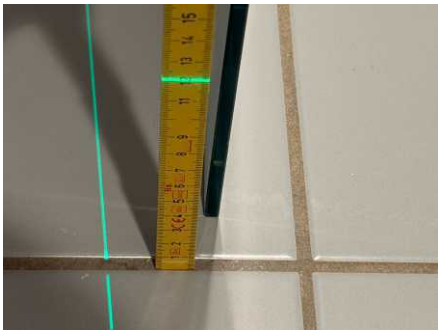
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 120 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 130 mm topp slukrist

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk med stakemutter fra byggeåret. Eksakt type membran er ukjent, da dette er vanskelig å se ved inspeksjon i sluk. Det er trolig underliggende belegg/membran fra byggeåret, men utførelsen er ukjent. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- 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.

Det bør påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Tilstandsrapport



Plastsluk med stakemutter fra byggeår

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Vegghengt servantinnredning med laminert front i imitert tre, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbar glassdør, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg for vann og strøm til vaskemaskin. Ny servantinnredning i 2026. Skjult røranlegg. Vannfordelerskapet er plassert i veggen over toalettet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Glassdøren til dusjen tar i gulvet ved full åpning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Glassdøren bør justeres slik at den ikke tar i gulvet ved åpning, for å unngå skade på både dør og gulv samt redusere risikoen for ytterligere slitasje eller funksjonssvikt. Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje fra innebygget sisterne. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte over dør.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Kommentar

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende trappeløp (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate og trebindingsverk i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende trappeløp

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Kommentar

U.etg: Bad/wc ble utvidet og totalrehabilitert i 2019. Våtromsarbeidet ble utført av Bygg Entreprenøren AS. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

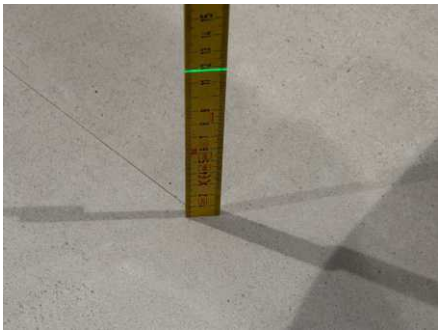
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone, og ca. 9 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



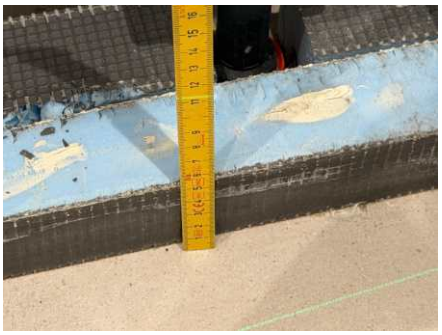
Fallforhold - ca. 109 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 118 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 138 mm topp slukrenne i dusjsone



Fallforhold - ca. 113 mm overkant gulv ved badekar

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk med klemring under badekaret. Purus slukrenne med vannlås ved vegg i dusjsonen. Underliggende PVC-/banemembran. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er smøremembran bak flisene på veggene. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Slukrenne ved vegg i dusjsone



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett under badekar

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Høyskap og servantinnredning med grå, glatte fronter, servantskap med skuffer, heldekkende benkeplate og vask i kompositt, sort ettgreps servantarmatur og speil. Opplegg og plass for vaskemaskin under benkeplate og bak skyvedører. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, samt sort dusjbatteri, regndusj og håndusj. Innbygd og flislagt badekar med sort dusjbatteri og håndusj. Skjult røranlegg. Vannfordelerskapet er plassert i veggen over toalettet. Inspeksjonsluke til stoppekran og stakepunkt. Merknad: Bunnventil i servanten har noe slitasje.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte over dør.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende bod u/trapp (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: 7,5 % vektprosent. Synlig fra hulltaking: Tapetsert gipsplate og trebindingsverk i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende bod u/trapp

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

IKEA kjøkkeninnredning i u-løsning fra 2015 med hvite høyglanslaminerte fronter og benkeplater i heltre. Malte flater over kjøkkenbenk. Nedfelt oppvaskkum i porselen og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert Bosch induksjonstopp med kullfilterventilator, integrert AEG stekeovn, samt integrert IKEA mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler).

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. 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: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår funksjonell, men har stedvis noe bruksslitasje. Enkelte fronter og overflater har synlige bruksmerker og bruksslitasje. Fronten til oppvaskmaskinen har løsnet på den ene siden. Det er påvist krakelering/riss i emaljen på vasken. Det er også slitasje på laminatet på fronten til kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

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

1.ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Vannrør i kobber fra byggeår, samt vannrør i plast av typen rør-i-rør-system fra 2010 og 2019. Vannfordelerskap er lokalisert på begge badene. Inspeksjonsluke med tilgang til hovedstoppekran på bad/wc i underetasje. Det er utekran på begge sider av boligen. Utekran i u.etg er frostsikker og ny fra 2022. 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 eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.



Røranlegg og waterguard i kjøkken



Vannfordelerskap bad/wc u.etg



Inspeksjonsluke med stoppekran



Vannfordelerskap bad/wc i 1.etg

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Synlige avløpsrør i PVC/plast av varierende årgang. Hovedstrekk avløpsrør i PVC/plast fra byggeår. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluke på bad/wc i u.etg. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast er 25–50 år. 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, da

dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

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



Avløpsrør og stakepunkt i u.etg

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk med naturlig tilluft via luftespalter i vinduer og enkelte veggventiler. Mekanisk avtrekk fra begge våtrom. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer er den typiske løsningen for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsningene som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

198 liters varmtvannsbereder fra 2011, innebygget i walk-in-closet i u.etg. Fabrikkåret gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsberederen er innebygget i skapinnredningen, og det er ingen tilgang for inspeksjon uten demontering eller destruktive inngrep. Varmtvannstanken har passert 15 år.

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

Det bør etableres enklere tilgang for inspeksjon av varmtvannsberederen for å kunne avdekke eventuelle lekkasjer eller skader på et tidlig tidspunkt. Videre bør det på sikt vurderes utskifting av berederen på grunn av alder, da risikoen for plutselige skader og lekkasjer øker etter 15 år. Manglende inspeksjonsmulighet kan føre til at lekkasjer eller feil ikke oppdages før det oppstår større skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Andre installasjoner

Kommentar

Elektrisk oppvarming med gulvvarme. Varmekabler i entré og på begge bad/wc. Varmefolie i øvrige rom med herdet tregulv i u.etg. Downlights på begge bad/wc. Telia TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer. Varmekilder og tekniske anlegg ble ikke funksjonstestet ved befaring. Det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Tilstandsrapport

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.

Kommentar

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er plassert i gang i 1.etg: 63A hovedbryter, 3x35 A hovedsikring (skrusikringer), digital strømavleser og ca. 14 fordelingskurser med jordfeilautomater. 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.
   1985

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   2009-2010: Elarbeid ifm. oppussing av bad/wc i 1.etg, samt ny innmat i sikringsskap. Utført av Atlas Elektro AS, samsvarserklæring foreligger.
   2019: Elarbeid ifm. våtromsrehabilitering i u.etg. Utført av Ampére Installasjon & service AS, samsvarserklæring foreligger.
   2022: Elarbeid ifm. tilbygg, herunder: Opplegg til belysning, legging av gulvvarme, opplegg til stikkontakter, opplegg av nye kurser, omlegging av kurs for VVB, opplegg til utelampe og utestikkontakt ved inngangsdør, samt omlegging av punkter på vegg mot veranda i 2.etg. Utført av Alpha Elektro AS, samsvarserklæring foreligger.
   2026: Bytte downlights på bad/wc i 1.etg.

   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. 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?

Tilstandsrapport

Nei

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

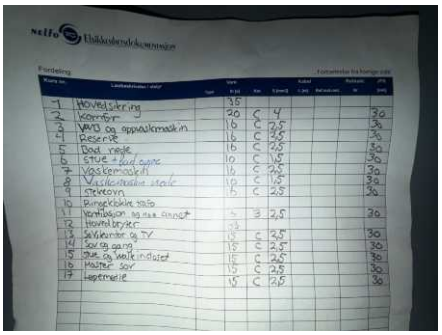
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

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.



Sikringsskap



Kursoversikt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Fuktsikring og drenering er fra byggeår. På grunn av at disse er skjult i grunnen, er det vanskelig å konstatere utførelse og eventuelt materialvalg. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Støpt betongsåle og grunnmur mot terreng i murverk/betong. Basert på visuell observasjon fremstår fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for

sin opprinnelige tiltenkte funksjon.

TG IU Terrengforhold

Kommentar

Eiendommen har skrånende terreng mot vest. Det er bygget terrasse og terrasseplatting på begge sider av boligen, noe som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Borettslagets ansvarsområde.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Balkong: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,79 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Innvenedig trapp: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 85 cm. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Garasjerom i felles rekkegarasje oppført i 1984. Asfaltert dekke. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Takrenne, nedløpsrør og beslag i stål. Vippeport i tre.

Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Garasjen virker ellers å fungere til sitt bruk.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

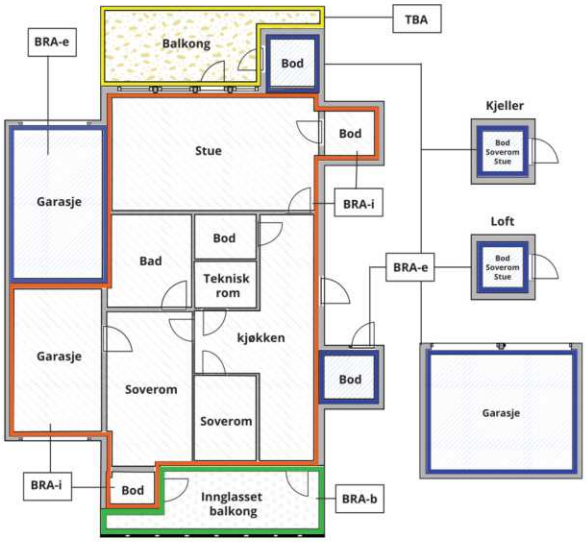
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehusleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	52			52	38
Underetasje	66	4		70	18
SUM	**118**	**4**			**56**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, bad/wc, stue/spisestue/kjøkken		
Underetasje	Entré, gang, kontor, bod u/trapp, bad/wc, walk-in closet, soverom 1, soverom 2, soverom 3	Utebod	

Kommentar

1.Etasje: Gang, bad/wc og stue/kjøkken/spisestue i åpen løsning. Utgang fra stue til vestvendt veranda på ca. 16 m² (TBA). Utgang fra gang til østvendt terrasseplatting på ca. 22 m² (TBA).

Underetasje: Entré, gang, kontor, bod u/trapp, bad/wc, walk-in closet og 3 soverom. Vestvent terrasse på ca. 18 m² ved inngangssiden (TBA). Utebod på ca. 3,6 m² (avrundet til 4 m², BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etg: Det foreligger byggetegning datert 10.03.1983. Ferdigattest er gitt 23.09.1987. Avvik fra byggetegning: Opprinnelig byggemeldt stue og to soverom er i dag stue/kjøkken/spisestue i åpen løsning. Kjøkken var opprinnelig plassert i u.etg.

U.etg: Det foreligger tegning ifm. byggesak i 2022. Ferdigattest er gitt 29.08.2024. Avvik fra tegning: Opprinnelig oppbevaring og opphold er i dag gang, kontor, bod u/trapp og walk-in-closet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

1. Etasje: Garasjerom med plass til 1 bil.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 25.10.1983.

Nyere håndverkstjenester

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

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)
Rekkehusleilighet	116	2
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Endre Johannes Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	74		0	25514.6 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Herregårdsveien 93A

Hjemmelshaver
Fiskevollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
49/Fiskevollen Borettslag	948611988	49	Boligbyggelaget USBL	Endre Johannes Solberg og Helene von der Fehr

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	
49	100	236 900	12 538	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehusleilighet over 2 etasjer beliggende i ett attraktivt og veletablert boligområde på Fiskevollen/Ljan i Oslo kommune. Boligen har en god intern beliggenhet innerst i borettslaget uten gjennomgangstrafikk og med utsikt mot Oslofjorden. Gangavstand til Fiskevollen musikkbarnehage og flere barnehager i nærområdet. Kort avstand til daglige servicetilbud, skoler og offentlig kommunikasjon med bla. bussforbindelser til Oslo sentrum. Nærhet til Sæter handelssenter og Lambertseter senter med et godt utvalg forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsområder ved Ljanselven og Oslofjorden forøvrig med flere badeplasser som bla. fiskevollbukta og Hvervenbukta.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 25.515 m² opparbeidet med plen- og grøntarealer, beplantning, prydbusker og trær, ballplass og lekeplass. Asfaltert adkomst , internveier og parkeringsareal. Felles eiet tomt på ca. 4.698 m² bestående av garasjer og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 4.704,- pr.mnd (inkl. bla. Telia kabel-tv, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester, felles vedlikehold m.m).

Parkering: Boligen disponerer 1 garasjeplass i felles rekkegarasje (nr. 48, ca. 13 m²). Felles garasjerekke har eget gårds- og bruksnummer - Gnr. 185 og Bnr. 75, eies av Fiskevollen borettslag. Ellers gjesteparkering og biloppstillingsplasser på borettslagets fellesområde etter gjeldende bestemmelser. Det er felles ladestasjoner for elbiler i borettslaget nede ved garasjeanlegget.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og rekkehusbebyggelse. Fiskevollen borettslag består av i alt 77 boenheter fordelt på 9 lavhus. I Herregårdsveien 67 finnes en dobbeltleilighet innredet som felleshus for borettslagets beboere. På dagtid blir huset benyttet som privat barnehage. Andelseiere har fortrinnsrett til barnehageplass i barnehagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	89887167			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	27.02.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.03.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	02.03.2026	Eier fremviste egenerklæring	Innhentet		Nei
Eier	27.02.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Megler	04.03.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	06.03.2026	

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.

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/CK1975

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.
38260087

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Endre Johannes Solberg	Helene Von Der Fehr

Gateadresse
Herregårdsveien 93A

Poststed	Postnr
OSLO	1168

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.: 89887167

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: 38260087

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total rehabilitering og utvidelse av bad i underetasje.
Arbeid utført av	Bygg Entreprenøren AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sveisemembran på gulv og smøremembran på vegger i våtromssoner. Installering av nytt sluk under badekar og rennesluk (purus) til dusj.

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 faglært
Beskrivelse	El-arbeider ifb. med tilbygg og 1. etasje, herunder: - Opplegg til belysning - Legging av gulvvarme - Opplegg til stikkontakter - Opplegg av nye kurser - Omlegging av kurs for VVB - Opplegg til utelampe og utestikkontakt ved inngangsdør Samt omlegging av punkter på vegg mot terrasse i 2. etasje.
Arbeid utført av	Alpha Elektro AS

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

Beskrivelse	Foreligger tilsynsrapport ifbm. periodisk inspeksjon fra 14.01.2016 (forrige eierperiode).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, felles ladeanlegg i borettslaget ved garasjer.

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

Document reference: 38260087

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Terrasse: Det er oppført ny takterrasse som del av et tilbygg. Terrassen er etablert på kompakt takkonstruksjon med fallisolasjon og to-lags terrassemembran. Over membran er det montert terrassebord av impregnert treverk. Løsningen er prosjektert og utført for bruk som terrasse og i tråd med tekniske krav til tetthet og fuktsikring. Fasade: Berørte fasader er oppgradert med ny utvendig kledning og omramminger. Det er etablert ny vind- og fuktsikring med tettesystem, samt montert nye vinduer og dører i tre/alu med energiglass.
Arbeid utført av	Byggkultur AS

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

Beskrivelse	Underetasjen er bygget ut og fullstendig innredet med nye romløsninger, herunder soverom, stue, gang og oppbevaringsarealer. Arbeidene har omfattet bygningsmessige tiltak, nye innvendige overflater samt oppgradering av tekniske installasjoner, i henhold til prosjekterte plantegninger og søknadsgrunnlag.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, utbyggingen er godkjent av Plan- og bygningsetaten (saksnummer: 202101595)

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

Beskrivelse	Vannlekkasje i leiligheten over (skadedato 21.05.2023). Vannet rente ned i etasjeskille og ned på kjøkkenet. Ingen tegn til fuktighet basert på etterfølgende målinger, følgelig kun utført maling av himling i etterkant. Behandlet som skadesak av Gjensidige Forsikring gjennom Fiskevollen Borettslag sin forsikring. Arbeid utført av Polygon AS.

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: 38260087

Document reference: 38260087

Tilleggskommentar

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: 38260087

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Endre Johannes Solberg	377ee3f77f6979c8901a027f0f20ec000b9204dc	23.02.2026 21:53:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene von der Fehr	31aa1f4d430f9898fc761f93f2accbdccdf82b00	23.02.2026 22:05:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260087

→ 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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 185 Bnr.: 74 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Herregårdsveien 39
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 41
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 43
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 45
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 47
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 49 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 49 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 51 A

Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 51 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 53 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 53 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 55 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 55 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 57 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 57 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 59 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 59 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 61 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 61 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 63 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 63 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 65 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 65 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 67
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 69 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 69 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 71 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 71 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 73 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 73 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 75 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO

Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 75 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 77 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 77 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 79 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 79 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 81 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 81 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 83 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO

Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 83 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 85 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 85 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 87 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 87 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 89 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 89 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 91 A
Gatenr:	12927

Kommune: OSLO
Postkrets: 1168 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Herregårdsveien 91 B
Gatenr: 12927
Kommune: OSLO
Postkrets: 1168 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Herregårdsveien 93 A
Gatenr: 12927
Kommune: OSLO
Postkrets: 1168 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Herregårdsveien 93 B
Gatenr: 12927
Kommune: OSLO
Postkrets: 1168 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Herregårdsveien 95 A
Gatenr: 12927
Kommune: OSLO
Postkrets: 1168 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Herregårdsveien 95 B
Gatenr: 12927
Kommune: OSLO
Postkrets: 1168 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Herregårdsveien 97 A
Gatenr: 12927
Kommune: OSLO
Postkrets: 1168 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Herregårdsveien 97 B
Gatenr: 12927
Kommune: OSLO
Postkrets: 1168 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Herregårdsveien 99 A

Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 99 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 101 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 101 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 103
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 105
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 107 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 107 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 109 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 109 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 111
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 113
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 115 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 115 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 117 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 117 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 119 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 119 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 121 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 121 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 123 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 123 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 125 A
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Herregårdsveien 125 B
Gatenr:	12927
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO

Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Liadalsveien 1
Gatenr:	21695
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:18.02.2026 kl. 10.27

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/82291-1/105 15.12.1986	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 336 500 Omsetningstype: Uoppgitt FISKEVOLLEN BORETTSLAG ORG.NR: 948 611 988 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1984/8053-1/105 20.02.1984	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

	Beløp: NOK 15 266 267 Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 7279780 PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG / ELLER ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1989/66550-1/105 29.09.1989	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: Beløp: NOK 14 667 400
2003/47396-1/105 31.07.2003	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 250 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1986/42846-1/105 15.07.1986	ERKLÆRING/AVTALE Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
1986/42847-1/105 15.07.1986	ERKLÆRING/AVTALE Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
1986/82291-2/105 15.12.1986	ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

2019/871139-1/200 29.07.2019 21:00 BESTEMMELSE OM
VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 250
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2021/265770-2/200 04.03.2021 21:00 BESTEMMELSE OM
VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 976
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

2021/265770-3/200 04.03.2021 21:00 BESTEMMELSE OM
VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 250
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 976
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

GRUNNDATA

1983/21324-1/105 25.07.1983 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 185 BNR: 6

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948611988 Andelsnr.: 49

FISKEVOLLEN BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 07.03.2026 kl. 09.15

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1392776-1/200
12.12.2017 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
FEHR HELENE VON DER
IDEELL: 1/2
SOLBERG ENDRE JOHANNES
IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1225349-1/200
18.03.2024 08:42

PANTEDOKUMENT

2024/1225359-1/200
18.03.2024 08:44

PANTEDOKUMENT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/160185-1/201	REGISTRERE NY
07.12.2006	BORETTSLAGSANDEL

Skatteetaten

Dato
02.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HÅKON WEIBERG
Vammaveien 79 H0101
1813 ASKIM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 611 988 Andelsnr 49

Eiendommens adresse:

Herregårdsveien 93A, 1168 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 115 022
Som sekundærbolig:	kr 8 460 086

Boligopplysninger:

Fiskevollen Borettslag		Vår ref.:	125/49	Fødselsdato eier:	21.05.1989
Herregårdsveien 93 A		Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	26.09.1990
1168 OSLO		Eiere:	Helene von der Fehr, Endre Johannes Solberg		
Organisasjonsnr:	948 611 988	Andelsnr:	49		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 704

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 704

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Maren Ruth Smehus Kringstad
Adresse:	Herregårdsveien 89 A
Postnr/-sted:	1168 OSLO
Telefon:	Mob.: 99451058
E-post:	styret.fiskevollen@gmail.com
Webside:	www.borettslag.net/fiskevollen

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 524
Annen formue:	12 538	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	236 900
Andelsnr:	49	Partialobligasjonsnr:	49

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1984		
Gårds/bruksnr:	185/74		
Bygningstype:	RH		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	29700

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89887167

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Følger bolig ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Oppvarming: Elektrisk, felleskostnader er eks. fyring og v.v.

Kabel-tv: Get. Inkludert i felleskostnadene.

Parkering: Garasje følger leilighet.

Boligopplysninger:

Fiskevollen Borettslag	Vår ref.:	125/49	Fødselsdato eier:	21.05.1989
Herregårdsveien 93 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	26.09.1990
1168 OSLO	Eiere:	Helene von der Fehr, Endre Johannes Solberg		

Organisasjonsnr: 948 611 988

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Dyrehold: Må godkjennes av styret.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Fiskevollen Borettslag

Mandag 05.05.2025 kl. 18:00
Felleshuset

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Fiskevollen Borettslag

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Felleshuset

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag til nytt punkt i vedtektene - Vedlikehold av uteområder tilknyttet andelen
- 5.2 Prideflagg

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 200 000 ,- godkjennes og blir bestemt fordelt innad i styret

5. Andre saker

5.1 Forslag til nytt punkt i vedtektene - Vedlikehold av uteområder tilknyttet andelen

Det har over tid vært observert betydelig forfall på flere uteområder i borettslaget, blant annet hekker som ikke blir klippet, ødelagte markiser, gjerder som ikke vedlikeholdes og generelt manglende oppfølging av felles visuell standard. For å ivareta et godt bomiljø, holde felleskostnader nede og opprettholde borettslagets verdi, foreslås det at styret gis utvidet myndighet til å pålegge andelseiere å gjennomføre nødvendige utbedringer der det er naturlig at andelseier tar ansvar for vedlikeholdet.

Styret foreslår å legge inn et nytt punkt i vedtektene som tydeliggjør andelseiers ansvar for vedlikehold av uteområder som naturlig tilfaller boligen – Eksempel er hekker, gjerder, rekkverk, håndløpere, platting, flekkmaling, markiser, blomsterbed, plen og øvrige installasjoner som er en del av boligens tilknyttede uteområde. Forslaget gir også styret mulighet til å følge opp manglende vedlikehold, og om nødvendig iverksette utbedring for andelseiers regning dersom dette ikke gjøres innen rimelig frist.

Forslag til vedtak: Det legges inn et nytt punkt i vedtektene til borettslaget:

§ X – Vedlikehold av uteområder tilknyttet andelen
(1) Andelseier plikter å vedlikeholde og holde i orden uteområder som naturlig tilhører boligen. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til; hekker, gjerder, rekkverk, håndløpere, platting, flekkmaling, markiser, blomsterbed, plen og øvrige installasjoner som er en del av boligens tilknyttede uteområde. I hvert enkelt tilfelle vil det gjøres en konkret vurdering, i dialog med beboer, av hva som anses som andelseiers vedlikeholdsansvar.
(2) Dersom styret vurderer at vedlikeholdet er mangelfullt og det foreligger risiko for skade, forringelse av fellesarealer eller negativ estetisk påvirkning for borettslaget, kan styret pålegge andelseieren å gjennomføre nødvendige utbedringer innen en rimelig frist.
(3) Dersom pålegget ikke etterfølges innen fristen, kan styret iverksette utbedring ved bruk av ekstern hjelp der det er nødvendig. Kostnader forbundet med dette kan kreves dekket av andelseieren.

Styrets innstilling: Styret har fremmet forslaget og ser behovet for tydeligere rammer og virkemidler for å sikre at uteområdene holdes i god stand. En vedtektsendring som gir styret myndighet til å pålegge nødvendige utbedringer der andelseier har vedlikeholdsansvar, vil bidra til et mer helhetlig og velholdt bomiljø. Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen vedtar forslaget.

5.2 Prideflagg

Jeg ønsker at vi skal ha en avstemming på hvem som vil at vi skal bytte ut vimpelen med det norske flagg til Pridevimpel ? Hvis det er flertall for pridevimpel må det bestemmes hvor lenge den skal være oppe. Jeg ønsker ingen pridevimpel da dette er en politisk markering, og gruppen Fri står bak.

Forslag til vedtak: Vi skal ikke henge opp Pridevimpel på felles flaggstang i borettslaget.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Vi mener at flagging med regnbueflagget er et positivt symbol på mangfold, inkludering og fellesskap. Fiskevollen borettslag skal være et trygt og inkluderende sted å bo for alle, og styret ønsker derfor å videreføre praksisen med å flagge under Pride.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Maren Ruth Smehus Kringstad (2024-2026)

Styremedlem, Nina Garmo Tharaldsen (2024-2026)

Styremedlem, Simon Nistad (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Benedicte Elise Fløgum (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Alexandra Ender (2024-2026)

Varamedlem, Kari Helgedagsrud Rødås (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Rune Vasby (2024-2025) - på valg

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 049 730**	**5 403 471**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	240 384	-3 414 020
Tilbakeføring av avskrivning	65 747	60 279
Kjøp / salg anleggsmidler	-93 739	0
B. Årets endring disponible midler	**212 392**	**-3 353 741**
C. Disponible midler	**2 262 121**	**2 049 730**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 492 765	2 208 378
Kortsiktig gjeld	-230 644	-158 649
C. Disponible midler	**2 262 121**	**2 049 730**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Fiskevollen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 609 308	3 457 608	3 669 117	3 691 691
Sum leieinntekt		**3 609 308**	**3 457 608**	**3 669 117**	**3 691 691**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	471 000	0	0
Diverse inntekt	2	983	1 474	0	0
Sum annen inntekt		**983**	**472 474**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 610 291**	**3 930 082**	**3 669 117**	**3 691 691**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	61 297	46 509	40 979	105 500
Styrehonorar	3	200 000	200 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	65 747	60 279	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		39 919	63 655	190 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	5	267 819	206 893	189 000	190 000
Kommunale avgifter/renovasjon		884 815	750 575	883 000	1 002 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	21 841	20 568	23 000	27 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	10 575	11 895	8 500	7 500
Reparasjon og vedlikehold	8	452 060	4 823 214	576 000	1 210 000
Revisjonshonorar		7 685	7 340	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		207 377	196 752	210 000	215 000
Andre honorar	9	261 403	128 434	65 000	17 500
Kontorkostnad		1 702	24 918	26 000	2 100
TV/bredbånd		489 396	459 518	480 000	502 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 807	0	0	2 000
Kontingent og gaver		44 094	44 514	46 350	45 500
Forsikring		405 116	327 853	404 000	506 035
Eiendomsskatt		10 251	8 311	8 000	8 000
Andre kostnader	10	46 259	42 627	22 000	20 500
Sum kostnad		**3 480 163**	**7 423 856**	**3 380 829**	**4 140 135**
Driftsresultat		**130 127**	**-3 493 774**	**288 288**	**-448 444**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		110 257	79 754	48 000	50 000
Netto finansposter		**-110 257**	**-79 754**	**-48 000**	**-50 000**
Årsresultat		**240 384**	**-3 414 020**	**336 288**	**-398 444**
Overført til/fra annen egenkapital		240 384	-3 414 020	0	0
SUM OVERFØRINGER		**240 384**	**-3 414 020**	**0**	**0**

Balanse 2024 Fiskevollen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 432 490	1 432 490
Bygninger	4	33 986 155	33 986 155
Garasjer	4	1 002 911	1 002 911
Andre driftsmidler	4	264 085	236 093
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 480	2 480
Sum anleggsmidler		**36 688 121**	**36 660 129**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		21 270	13 568
Andre kortsiktige fordringer		1 710	0
Forskuddsbetalte kostnader		141 036	114 208
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 328 749	2 080 602
Sum omløpsmidler		**2 492 765**	**2 208 378**
SUM EIENDELER		**39 180 886**	**38 868 508**

Balanse 2024 Fiskevollen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 700	7 700
Sum innskutt egenkapital		**7 700**	**7 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 275 143	24 034 759
Sum opptjent egenkapital		**24 275 143**	**24 034 759**
Sum egenkapital	**12**	**24 282 843**	**24 042 459**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		14 667 400	14 667 400
Sum langsiktig gjeld		**14 667 400**	**14 667 400**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		226	0
Leverandørgjeld		189 307	126 598
Skyldig off. myndigheter		449	1 488
Annen kortsiktig gjeld		40 661	30 563
Sum kortsiktig gjeld		**230 644**	**158 649**
Sum gjeld		**14 898 044**	**14 826 049**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**39 180 886**	**38 868 508**
Pantstillelser	13	14 667 400	14 667 400

Sted:_____ Dato:_____

Maren Ruth Smehus Kringstad Styreleder	Alexandra Ender Styremedlem	Benedicte Elise Fløgum Styremedlem
Nina Garmo Tharaldsen Styremedlem	Simon Nistad Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 401 108	3 206 808
3619 Dugnadstillegg	46 200	88 800
3690 Leie av lokaler til barnehagen	162 000	162 000
Sum	**3 609 308**	**3 457 608**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	983	1 474
Sum	**983**	**1 474**

Konto 3990 gjelder utleie av felleshuset/Barnehagen

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	25 825	14 275
5150 Påløpne feriepenger	3 182	1 772
5400 Arbeidsgiveravgift	31 841	30 213
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	449	250
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	200 000
Sum	**261 297**	**246 509**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,07

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Tomter/eiendom	Boligeiendommer	El bil ladestasjon	Snøfreser-multiklipp
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 002 911	1 432 490	33 986 155	436 347	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	93 739
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 002 911	1 432 490	33 986 155	436 347	93 739
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	260 533	5 468
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 002 911	1 432 490	33 986 155	175 814	88 271
Årets avskrivninger :	0	0	0	60 279	5 468
Anskaffelsesår :	1986	1986	1986	2017	2024
Antatt levetid i år :				10	10

Boligeiendom viser til opprinnelig kostpris for oppføring av boliger i 85/86. Garasjeanlegg viser anskaffelseskost for lagets garasjer fra 1985.
Borettslaget består av 77 andeler og en næring.
Eiendommer er oppført på G.nr. 185, B.nr. 74 i Oslo kommune. Eiertomt på 29 700 kvm. Byggeår: 1984-85.
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring. Polisenr. 89887167.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	22 556	24 838
6391 Snømåking/strøing/feiing	111 053	116 229
6392 Containerleie/tømming	67 586	53 702
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	66 624	12 125
Sum	**267 819**	**206 893**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar Vedlikehold HMS, domene	21 841	20 568
Sum	**21 841**	**20 568**

Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	4 464
6540 Inventar	3 900	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	807
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 089	0
6552 Driftsmateriell	4 586	6 625
Sum	**10 575**	**11 895**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	16 356	2 837 157
6602 Vedlikehold VVS	9 789	7 339
6603 Vedlikehold elektro	52 010	225 797
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	39 002	1 433
6619 Dugnadsutbetaling	49 800	0
6630 Egenandel forsikring	0	60 000
6641 Malerarbeider	6 518	0
6643 Glassarbeid/Vindu	89 542	1 560 698
6644 Fasade/balkonger	37 527	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	120 125
6646 Mur, betong og grunnarbeid	47 627	0
6648 Vedlikehold dører og porter	93 415	5 654
6663 Vedlikehold ventilasjon	10 475	5 013
Sum	**452 060**	**4 823 214**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	29 245	29 289
6720 Juridisk honorar	66 242	1 781
6730 Teknisk honorar	165 915	97 364
Sum	**261 403**	**128 434**

Note 9 - Andre honorar

Konto 6714 gjelder lønnskjøring, viderefakturering eiendomsskatt, SMS tjenester og andre forvaltningsmessig rådgivning.
Konto 6730 er kostnader relatert til teknisk bistand ifbm rehabilitering av tak og støttemur.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	19 828	36 081
7719 Møter, div. styret	22 332	3 415
7770 Betalingskostnader	1 164	1 119
7772 Omkostninger inkasso	206	974
7773 Omkostninger innkreving	2 731	1 039
7792 Øredifferanse	0	-1
Sum	**46 259**	**42 627**

Note 11 - Aksjer og andeler

Aksjer i andre selskaper viser kostnaden ved kjøp av 8 aksjer á kr 310 i Multinett. Aksjene ble kjøpt i 1999.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 700	0	7 700
Sum innskutt egenkapital	**7 700**	**0**	**7 700**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	24 034 759	240 384	24 275 143
Sum opptjent egenkapital	**24 034 759**	**240 384**	**24 275 143**
Sum egenkapital	**24 042 459**	**240 384**	**24 282 843**

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Innskuddskapital	14 667 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**14 667 400**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**36 421 556**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 14 667 400,-.Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Fiskevollen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fiskevollen Borettslag

Styreleder	Maren Ruth Smehus Kringstad (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Nina Garmo Tharaldsen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Benedicte Elise Fløgum (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Alexandra Ender (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Simon Nistad (sign.)	24.04.2025

Årsmelding 2024 - Fiskevollen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Maren Ruth Smehus Kringstad
Styremedlem, Nina Garmo Tharaldsen
Styremedlem, Simon Nistad
Styremedlem, Benedicte Elise Fløgum
Styremedlem, Alexandra Ender
Varamedlem, Kari Helgedagsrud Rødås
Varamedlem, Rune Vasby

Styret i Fiskevollen Borettslag består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Fiskevollen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Fiskevollen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948611988

Fiskevollen Borettslag består av 77 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Fiskevollen Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89887167. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styrets arbeid

Det primære målet for styret er å sikre at borettslaget fungerer i tråd med beboernes ønsker og behov.

Vi står overfor et bredt spekter av saker gjennom året, noen av dem mer komplekse enn andre på grunn av juridiske aspekter og ansvarsforhold mellom beboere og borettslaget. Typisk holder styret et månedlig møte for å diskutere disse sakene, men mye av arbeidet skjer også fortløpende gjennom en åpen kommunikasjonskanal blant styremedlemmene.

De rehabiliterte veggen er fortsatt et fint syn, og vi er nå i gang med å utarbeide videre fremdrift i rehabiliteringsprosjektet vårt. Dette har allerede gitt økt felleskostnad, og vi må nå nøye planlegge fremdrift, både økonomisk og tidsmessig for å ivareta borettslagets økonomi og beboerne våre. Styret henter inn nødvendig kompetanse fra USBL og fra våre egne beboere. Generelt vil et borettslag som har eksistert i snart 40 år kreve betydelig vedlikehold fremover.

Med hensyn til tekst over benytter vi anledningen til å nevne at vi bruker mye tid på å innhente informasjon om ulike støtteordninger som finnes i en slik prosess, som vil lette den økonomiske byren.

Vi jobber med å forbedre el-bilanlegget, og vil fortsatt ha en løpende dialog med leverandøren for å sikre driftsstabilitet.

Til slutt ønsker vi å oppfordrer alle beboere til å ta personlig initiativ når det gjelder vedlikehold rundt egen bolig, enten det er å male gjerder, rake løv, skifte råtne planker eller fjerne ugress. De store oppgavene tar vi sammen på dugnad. Sammen jobber vi for å sikre et trivelig og godt vedlikeholdt bomiljø.

Med vennlig hilsen

Styret

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

Innstilling til valg av styremedlemmer i Fiskevollen borettslag

Generalforsamlingen i Fiskevollen borettslag skal velge nye medlemmer til styret for perioden 2025-2027, hvor 3 medlemmer er på valg.
2 medlemmer har flyttet fra borettslaget og den tredje ønsker å bytte post med sin samboer.
Styremedlemmer som fratrer er: Benedicte, Nina og Alexandra.
Valgkomiteen har hatt møte og innstiller følgende kandidater til styret:

1. Philip Isaksen – Styremedlem

1. Rune Vasby – Styremedlem

1. Jan Vidar Andersen - Styremedlem

Kandidatene har selv meldt interesse for å bidra inn i styret, samtlige melder teknisk og praktisk kompetanse som kan bidra godt inn i tiden borettslaget står i fremover.

Valgkomiteen har vurdert kandidatene på bakgrunn av dette og vi mener at de foreslåtte kandidatene har den nødvendige erfaringen og dedikasjonen for å bidra til et godt styrearbeid.

Valgkomiteen har ikke fått innstilt styreleder eller varamedlemmer og anbefaler generalforsamlingen å ta stilling til dette. Førstnevnte på grunn av kandidatmangel.
Styret velger ellers selv styreleder. Maren er valgt inn som styreleder for 1 år.

Valgkomiteen gir en generell oppfordring til borettslagets medlemmer å vurdere styreverv til neste års valg.

Vi anbefaler at årsmøtet godkjenner valgkomiteens innstilling.

/Valgkomiteens medlemmer
Morten, Kent og Mikaela

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fiskevollen Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Felleshuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Lisbeth Charlotte Brøndberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 200 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til nytt punkt i vedtektene - Vedlikehold av uteområder tilknyttet andelen

Forslag til vedtak:

Det legges inn et nytt punkt i vedtektene til borettslaget:

§ X – Vedlikehold av uteområder tilknyttet andelen

(1) Andelseier plikter å vedlikeholde og holde i orden uteområder som naturlig tilhører boligen. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til; hekker, gjerder, rekkverk, håndløpere, platting, flekkmaling og markiser og øvrige installasjoner som er en del av boligens tilknyttede uteområde. I hvert enkelt tilfelle vil det gjøres en konkret vurdering, i dialog med beboer, av hva som anses som andelseiers vedlikeholdsansvar.

(2) Dersom styret vurderer at vedlikeholdet er mangelfullt og det foreligger risiko for skade, forringelse av fellesarealer eller negativ påvirkning for borettslaget, kan styret pålegge andelseieren å gjennomføre nødvendige utbedringer innen en rimelig frist.

(3) Dersom pålegget ikke etterfølges innen fristen, kan styret iverksette utbedring ved bruk av ekstern hjelp der det er nødvendig. Kostnader forbundet med dette kan kreves dekket av andelseieren.

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Prideflagg

Forslag til vedtak:
Vi skal ikke henge opp Pridevimpel på felles flaggstang i borettslaget.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.
Vi mener at flagging med regnbueflagget er et positivt symbol på mangfold, inkludering og fellesskap. Fiskevollen borettslag skal være et trygt og inkluderende sted å bo for alle,

og styret ønsker derfor å videreføre praksisen med å flagge under Pride.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Generalforsamlingen ber om at vimpel flagges med i juni måned.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Philip Isaksen for 2 år.

Valgt ble: Rune Vasby for 2 år.

Valgt ble: Jan Vidar Andersen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Rebecca Ludvigsen for 1 år.

Valgt ble: An-Magritt Øye for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Morten, Kent og Mikaela

Protokoll for Fiskevollen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Lisbeth Charlotte Brøndberg (sign.)	05.05.2025

Vedtekter
for
Fiskevollen borettslag
org nr 948 611 988

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.09. 1983, med endringer 19.06.1985, 13.04.2000, 10.11.2005 og 28.05.2019.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og 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 rett til å eie inntil 10% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke

sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Alle utbyggingsarbeider må utføres av fagkyndige og på forskriftsmessig måte. Samsvarserklæring og ferdigattest skal sendes uoppfordret til styret via styremailen. Ved rehabilitering og endring av våtrom må arbeid utføres av fagkyndig på forskriftsmessig måte. Dette gjelder også alt elektrisk arbeid og nødvendig reparasjon og utskifting av rør. Samsvarserklæring skal kunne legges frem ved forespørsel.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum

som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2- 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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.

(4) Styret behandler alle søknader om utbygging og fasadeendring i tråd med forhåndsgodkjente (av tidligere generalforsamling) alternativer.

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 laget 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, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

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 boligbyggelaget, jfr 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, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

OPPDATERT DES 2024

Fiskevollen borettslag



- Informasjon og husordensregler –

www.fiskevollenborettslag.no
epost: styret.fiskevollen@gmail.com

Borettslaget ligger vakkert til med utsikt til Oslofjorden. Det er kort vei til Oslo sentrum, og det er gangavstand både til Fiskevollbukta og Hvervenbukta.

Borettslaget er ført opp på et av Ljans gamle rekreasjonsområder - på folkemunne kalt "indianerfjellet". Den gamle alleen til herregården Stubljan ved Hvervenbukta går gjennom området.

Husene ble oppført i 1984 - 1985 med stor egeninnsats fra de første andelseierne. Borettslaget er tilknyttet Ungdommens selvbyggerlag (USBL), og er godt integrert i et etablert villastrøk.

Innholdsfortegnelse

1 Generelle opplysninger *3*

1.1 Bomiljø 3

1.2 Servicetilbud i nærmiljøet 3

1.3 Offentlig kommunikasjon 3

1.4 Butikker 3

1.5 Skole 3

1.6 Barnehage 3

1.7 Fritidstilbud 3

2 Organisering *4*

2.1 Generalforsamling 4

2.2 Styret 4

3 Bygninger og eiendom *5*

3.1 Vedlikehold 5

3.2 Bygningsmessige forandringer 5

3.3 Kjøkkenhette/ventilasjon 6

3.4 Forsikring 6

3.5 Standard inventar 6

3.6 Utearealer 7

3.7 Ildsted 7

4 Tilbud i borettslaget *8*

4.1 Felleshus 8

4.2 Barnehage 8

4.3 Elbil i borettslaget 8

4.4 Vaskeplass for bil 8

5 Fellesbestemmelser *9*

5.1 Garasjeanlegg og parkering 9

5.2 Kjøring i borettslaget 9

5.3 Dugnad 9

5.4 Dyr i borettslaget 9

5.5 Bruksoverlating/utleie 9

5.6. Forkjøpsrett 10

6 Husorden *11*

6.1 Ro i leiligheten 11

6.2 Husholdningsavfall 11

1 Generelle opplysninger

1.1 Bomiljø

Borettslaget består av 77 leiligheter, toroms, treroms, fireroms og fire- / femroms. Hver leilighet har garasje.

Herregårdsveien 67 er en dobbeltleilighet innredet som felleshus for borettslagets andelseiere. Alle større møter (generalforsamlinger og allmøter) arrangeres her. På dagtid blir huset benyttet som privat barnehage.

Det legges vekt på at området skal være trygt og godt for alle beboere. Av den grunn er kun nødvendig kjøring tillatt inne på området. Området står også frem som grønt og frodig, og det er etablert lekearealer på flere steder.

Borettslaget har ikke egen vaktmester, men kjøper denne tjenesten på timebasis etter behov. Dette betyr at alle andelseiere må ta ansvar for sitt eget nærmiljø og fellesarealene.

Borettslaget har en liten ballplass på nordsiden av garasjene. Alt ballspill skal foregå på denne plassen.

1.2 Servicetilbud i nærmiljøet

Borettslaget har kollektivt medlemskap i Ljans Vel, dette gir blant annet adgang til å bade ved Ljansbadet.

1.3 Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass rett ved borettslaget, ved Mosseveien. Tog fra Ljan stasjon, med gode parkeringsmuligheter på stasjonsområdet.

1.4 Butikker

Nærmeste dagligvareforretning (Joker) ligger i krysset Herregårdsveien – Von Øtkens vei. Rundt dette krysset finnes også andre butikktilbud.

1.5 Skole

Ljan barneskole ligger øverst i Gladvollveien. Skolefritidsordningen holder til i direkte tilknytning til skolen. Ungdomsskoletrinnene (8. til 10. klassetrinn) holder til på Nordstrand Ungdomsskole.

1.6 Barnehage

Fiskevollen musikkbarnehage ligger i borettslaget, andelseiere har fortrinnsrett ved opptak i barnehagen. I tillegg finnes Store Ljan barnehage (privat) i Herregårdsveien 40, og Ljan menighets barnehage (privat) i Herregårdsveien 18. På oversiden av Ljabruveien ligger Skredderstua (kommunal) og Skredderjordet (privat) barnehager.

1.7 Fritidstilbud

Hallager idrettsanlegg med flere fotballbaner og løpebane ligger på motsatt side av Herregårdsveien. Ljan Tennisklubb har bane sentralt på Ljan, og på vinterstid er det alpinbakke i Sloreåsen. På Skredderjordet, oversiden av Ljabruveien, finnes det grusbane, volleyballbane og skøyteis om vinteren.

2 Organisering

2.1 Generalforsamling

Generalforsamlingen er borettslagets høyeste organ. Generalforsamling skal hvert år avholdes innen utgangen av mai, fortrinnsvis i mars/april. Se vedtektene for mer informasjon.

2.2 Styret

Styret leder borettslagets drift i henhold til lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organ.

3 Bygninger og eiendom

3.1 Vedlikehold

Borettslaget består av 9 lavhus og 3 garasjebygninger. Alle bygningene står på selveid tomt.

Borettslaget som helhet har ansvar for ytre vedlikehold av alle bygninger. Dette medfører at samtlige andelseiere er forpliktet til å bidra, som regel i form av dugnadsinnsats eller tilrettelegging. Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for ivaretakelse av borettslagets bygningsmasse og eiendom.

Innvendig vedlikehold er den enkelte andelseiers ansvar. Se vedtektene § 5.1 og tegning bakerst.

Andelseier har ansvar for å rydde snø bort fra verandaen sin vinterstid, dette er særlig viktig etter utbygging av verandaer. Dette fordi stor utvidelse av arealet på verandaer medfører betydelig vektøkning ved lagring av større snømengder.

3.2 Bygningsmessige forandringer

Alle former for ombygginger/påbygginger inne og ute er søknadspliktige til styret og må godkjennes av styret. Gjennomføres noe uten slik godkjennelse kan styret kreve endringen tilbakeført. Eksempler på endringer som må godkjennes av styret (**listen er ikke utfyllende**) er innvendige endringer som ombygging av bad eller kjøkken, endring av rominndeling, mv. og alle utvendige endringer som påbygg/tilbygg, fasadeendringer, innsetting eller endring av vinduer, gjerder og murer, boder, terrasser. Det er tillatt å sette opp glassrekkverk på noen få husrekker etter søknad til styret. Egne vedtekter gjelder for dette.

Det er ikke tillatt å sette opp frittstående byggverk eller lignende.

Innredning og utnyttelse av loftsrom til annen bruk enn oppbevaring er ikke tillatt pga krav i brannforskriften.

Før eventuelle arbeider kan påbegynnes må andelseier påse at saker som krever byggemelding eller byggesøknad til plan- og bygningsetaten i Oslo kommune blir sendt inn og godkjent. I denne søknaden skal godkjenning fra styret vedlegges. Alle arbeider skal utføres i henhold til lov og forskrift.

Det finnes tegninger for hver enkelt leilighet / husrekke, som viser aktuelle på- og ombyggingsmuligheter i borettslaget. Dersom man ønsker fasadeendringer er det eventuelt disse som vil bli vurdert av styret.

Ved påbygging som medfører endring i boareal plikter den enkelte andelseier å oppgi endring i boareal til skatteetaten (i ligningen).

Det skal alltid benyttes fagfolk ved større endringer som rehabilitering av bad, påbygg og lignende, av elektriker, rørlegger, snekker etc. Ved endringer på bad er andelseier ansvarlig for at våtrommet tilfredsstiller forskriftskravene. Foretak som utfører byggearbeidene vil ha et privatrettslig ansvar for sitt arbeid, men vil ikke være ansvarlig overfor bygningsmyndighetene i kommunen. Dette ansvaret påhviler andelseier selv.

Det er tillatt å montere markiser på de vinduer man selv ønsker. For å bevare et helhetlig preg er et antall farger og mønster bestemt på forhånd. Informasjon om dette fås ved henvendelse til styret.

Det er ikke tillatt å installere parabolantenner.

Man kan søke til styret om å få installere varmepumpe. Send en epost til styret for å få ytterligere informasjon om hvordan du søker.

3.3 Kjøkkenhette/ventilasjon

Borettslaget har Flexit ventilasjonssystem i leilighetene, hvor motoren befinner seg på loftet i hver boenhet. Styringsenheten sitter i kjøkkenhetten, og avtrekk er montert på kjøkken, bad og bod. Den betjenes med bryter som har tre innstillinger >lav >medium >høy. Avlufting og ventilasjon av leilighetene er basert på at kjøkkenviften alltid går, og det er andelseiers ansvar å melde fra til styret umiddelbart dersom viften ikke fungerer. Stopper viften vil det raskt dannes kondens/vann i rørsystemet som igjen forårsaker fukt/vannskader. Kostnader for skader forårsaket av uaktsomhet fra andelseiers side vil bli belastet andelseier.

Borettslaget bekoster reparasjon/service av viftemotoren på loftet, mens reparasjon av vifte/viftehette på kjøkkenet er beboer ansvarlig for å bekoste.

Skal du skifte ut kjøkkenhetten må denne være tilpasset eksisterende anlegg. Undersøk med styret før anskaffelse.

Ventiler over vinduene skal alltid være åpne, både for å hindre undertrykk og ikke minst for å hindre fuktskader inne i leilighetene.

3.4 Forsikring

Alle bygninger er forsikret gjennom borettslaget / USBL, med premiebeløpet innbakt i husleien. Innbo og løsøre er den enkeltes forsikringsansvar, og USBL har et kollektivt tilbud til andelseierne for dette.

Alle skader hvor borettslagets forsikring gjelder, skal straks meldes til styret. Styret vil deretter sende et skadeskjema til forsikringsselskapet via USBL. Egenandeler som gjelder skader i forbindelse med varmekabler i boligen eller hvis skaden er forårsaket av andelseier eller kunne vært unngått hvis andelseier hadde vært normalt årvåken og overholdt vedlikeplikten sin, belastes andelseier. Kontantoppgjør ved skade godkjennes ikke.

Borettslagets forsikring gjelder ikke skader som har oppstått eller er forårsaket av glassrekkverk som er satt opp av andelseier.

Borettslaget har skadedyrkontrollavtale med Nokas. Skadedyr, maur etc, kan meldes til Tryg, som gir Nokas i oppdrag å utbedre.

3.5 Standard inventar

I samtlige leiligheter skal følgende finnes:

- 1 stk Optisk røykvarsler (leiligheter i to etasjer har en i hver)
- 1 stk 6 kg pulverslukker (noen leiligheter har også brannslange)
- 1 stk Brannteppe
- Avtrekkshette kjøkken

I tillegg skal følgende bygningstekniske installasjoner finnes:

- Luftespalte i vinduer eller ventil i vegg
- Sluk i våtromsgulv
- Inspeksjonsluke for vann / stoppekran
- Stoppekraner for leiligheten
- Inspeksjonsluke for svakstrøm (telefon / kabel-TV)

3.6 Utearealer

Utearealene er i utgangspunktet til felles benyttelse for alle, men leiligheter på bakkeplan kan disponere et areal som ”hage”.

All beplantning, utsmykking og møblering i uteområder skal ta hensyn til borettslaget som helhet og naboer. Omfattende beplantning, eksempelvis planting av trær, hekker, og lignende skal skje i samråd med styret og nærmeste naboer.

I uteområdene skal det ikke plasseres gjenstander eller utemøbler som hinder tilgang for nødetatene, vedlikehold eller snørydding. Dette gjelder også ved gangveier, stier, trapper, terrasser og verandaer.

Felling av trær i borettslaget er ikke tillatt for den enkelte andelseier. Dette skal kun skje i samråd med styret som har ansvar for å kartlegge nødvendig felling eller beskjæring.

Bruk av kullgrill, utepeiser eller andre åpne ildsteder er ikke tillatt i borettslaget, med unntak av bålpannen ved fotballbanen. På terrasser og verandaer tillates bruk av elektrisk- eller gassgrill. Det henstilles til varsom bruk og nøye tilsyn, samt forsvarlig oppbevaring av gass i h.h.t. gjeldende forskrifter. I denne sammenhengen understrekes at brannfaren er stor i bygningsmasse av tre, og den enkelte andelseiers ansvar for å utvise varsomhet i denne sammenheng.

3.7 Ildsted

Hvis boligen skal installere peis eller vedovn må ildstedet installeres og kontrolleres av en autorisert fagperson. Feieren kommer minst en gang hvert 4.år.

4 Tilbud i borettslaget

4.1 Felleshus

Felleshuset i nr. 67 kan leies ut via styret som selskapslokale til borettslagets andelseiere. Det er utstyr for bespisning av 40 personer. Generelle husordensregler gjelder, og det er utarbeidet et avtaledokument for leieforhold. Leietaker plikter å rengjøre lokalet etter leie. Ved manglende eller mangelfull rengjøring vil rengjøringsbyrå kunne tilkalles. Utgiftene til rengjøringsbyrå må betales av leietaker.

Utleiepris: Kr. 500,-

Leietagere må betale et depositum på Kr. 500,-, som blir tilbakebetalt ved innlevering av nøkkel, dersom felleshusansvarlig ikke finner det nødvendig å foreta trekk i depositumet.

Søndag til fredag: arrangementet må være avsluttet innen kl. 24.00
Fredag og lørdag: arrangementet må være avsluttet innen kl. 02.00

Fredag og lørdag skal musikken opphøre senest kl. 01.30

4.2 Barnehage

Siden 1988 har det vært drevet heltidsbarnehage i felleshuset. Borettslagets barn har fortrinnsrett til plassene, og det er opptak en gang årlig (samordnet opptak).

Barnehagen har egne vedtekter som fås ved henvendelse til barnehagen.

4.3 Elbil i borettslaget

Borettslaget har ladestasjoner som er forbeholdt andelseiere som har elbil og betaler for bruk. Andre biler som parkerer der kan bli tauet bort for eiers egen regning og risiko.

Hvis en husstand i borettslaget anskaffer elbil, evt. ladbar hybrid, kan beboer kontakte styret for å få tilgang til ladeanlegget. Man betaler for eget forbruk ved lading, og en sperreavgift løper dersom bilen blir stående over flere dager. Se nettsiden for mer informasjon om sperreavgiften.

Det er ikke lov å lade i garasjeanlegget. El-anlegget i garasjene, som er fra midten av 80-tallet er ikke egnet for belastningen. Kontakten kan smelte og er brannfarlig.

4.4 Vaskeplass for bil

I nordenden av garasjeanlegget finnes en asfaltert vaskeplass med kran og slange (sommervann). Det skal ikke parkeres på vaskeplassen.

5 Fellesbestemmelser

5.1 Garasjeanlegg og parkering

Hver leilighet har garasje. Disse skal til enhver tid være låst med forsikringsgodkjent lås.

I tillegg til garasje er det opparbeidet parkeringsplass på nordsiden av garasjebygningene, og vest for garasjene. Det er ikke tillatt å parkere på området opp mot ballplassen, og heller ikke innover mot Dalsnaret. Det siste er meget viktig, da borettslagets brannkum er plassert i dette området. Båter skal ikke oppbevares på borettslagets område.

Garasjene skal benyttes til andelseiernes biler. I henhold til gjeldende brannforskrift og generelle vilkår i forsikringen er det ikke tillatt å benytte garasjene til lagring ut over (normal) lagring av dekk og biltilbehør, sykler og hagemøbler.

5.2 Kjøring i borettslaget

Kun nødvendig kjøring er tillatt inne på borettslagets område. Med nødvendig kjøring menes syke- og varetransport. Det er ikke tillatt å parkere inne på borettslagets område, men stopp for av- og pålessing kan aksepteres i inntil 20 minutter. All kjøring skal foregå i **gangfart.**

Parkerte biler kan ilegges gebyr og taues bort i henhold til de til enhver tid gjeldende generalforsamlings- eller styrevedtak. Se for øvrig skilting vedrørende ferdsel på borettslagets område.

Den enkelte andelseier har ansvar for å orientere sine besøkende, håndverkere, etc. – om borettslagets bestemmelser for kjøring og parkering.

5.3 Dugnad

Dugnad arrangeres vår og høst.

Alle andelseiere bør møte på dugnad etter informasjon fra styret. Annen dugnadstid kan avtales med styret, innenfor en kort periode, før og etter ordinær dugnad.

Dugnadene er hyggelige sosiale begivenheter, med bevertning og oppgaver tilpasset de fleste sine forutsetninger.

Deltakelse på dugnad gir kr 600,- for hver dugnad.

5.4 Dyr i borettslaget

Eiere av kjæledyr skal se til at disse ikke er til sjenanse for nabolag eller gjør fra seg i borettslagets fellesområder. Tidligere vedtak fra generalforsamling har bestemt at alle kjæledyr skal holdes innendørs eller føres i bånd.

Det er ikke tillatt å sette ut fôr til egne dyr, eller til eksempelvis fugler på bakkeplan eller som drysser ned på bakkeplan. Dette for å forhindre rotter, mus og andre skadedyr.

5.5 Bruksoverlating/utleie

Det vises til lov om burettslag som gir reglene om bruksoverlating (se vedtekter § 4.2).

Fra 1. januar 2020 er det tillatt å leie ut inntil 30 dager i året uten samtykke fra styret. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Korttidsutleie utover 30 dager i året er ikke tillatt. Ordinær fremleie/bruksoverlating følger reglene i borettslagsloven og borettslagets vedtekter, og må søkes om til styret i borettslaget.

5.6. Forkjøpsrett

USBLs medlemmer har forkjøpsrett (”møte høyeste bud”) til ledige leiligheter i borettslaget. Dersom det er flere interessenter vil andelseiere i borettslaget ha prioritet, før ansiennitet i USBL. (se vedtekter § 3.)

6 Husorden

6.1 Ro i leiligheten

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 – 06.00 på hverdager og søndag, og fra kl. 23.00 – 07.00 på fredag og lørdag. Dette gjelder også støy fra terrasser, uteområder, etc. Musikkundervisning / -øving må klareres med og ta hensyn til naboer.

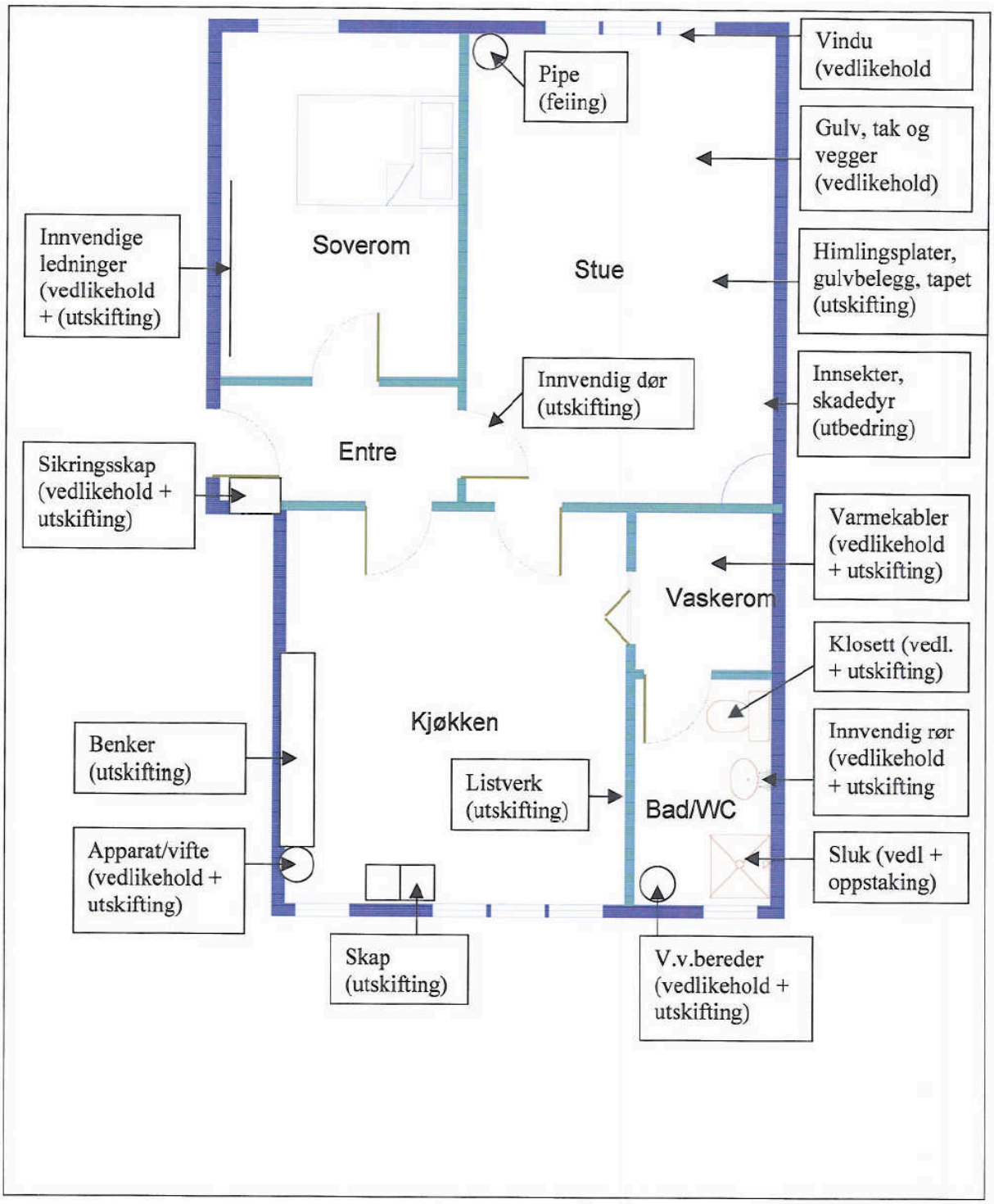
6.2 Husholdningsavfall

Søppelhus og beholderne er kun beregnet på husholdningsavfall. Større gjenstander, elektriske artikler, brannfarlig avfall, hageavfall, etc. skal ikke plasseres i søppelhusene. Dette må bringes av den enkelte til utplasserte miljøstasjoner eller Grønmo. Ved garasjeanlegget finnes container for glass- og metallavfall. I søppelhusene finnes container for papir og papp. Kartonger skjæres opp eller brettes flate for å spare plass.

Borettslaget er pålagt å kildesortere husholdningsavfall. Alt avfall skal sorteres og plasseres i poser fra Oslo kommune (blå, grønne, samt restavfall). Borettslaget er varslet om at det i nær framtid vil komme gebyrer / bøter for feilsortert avfall eller der posene ikke er benyttet. I Fiskevollen borettslag vil den enkelte som ikke overholder påleggene om sortering måtte stå ansvarlig for slik bøtelegging.

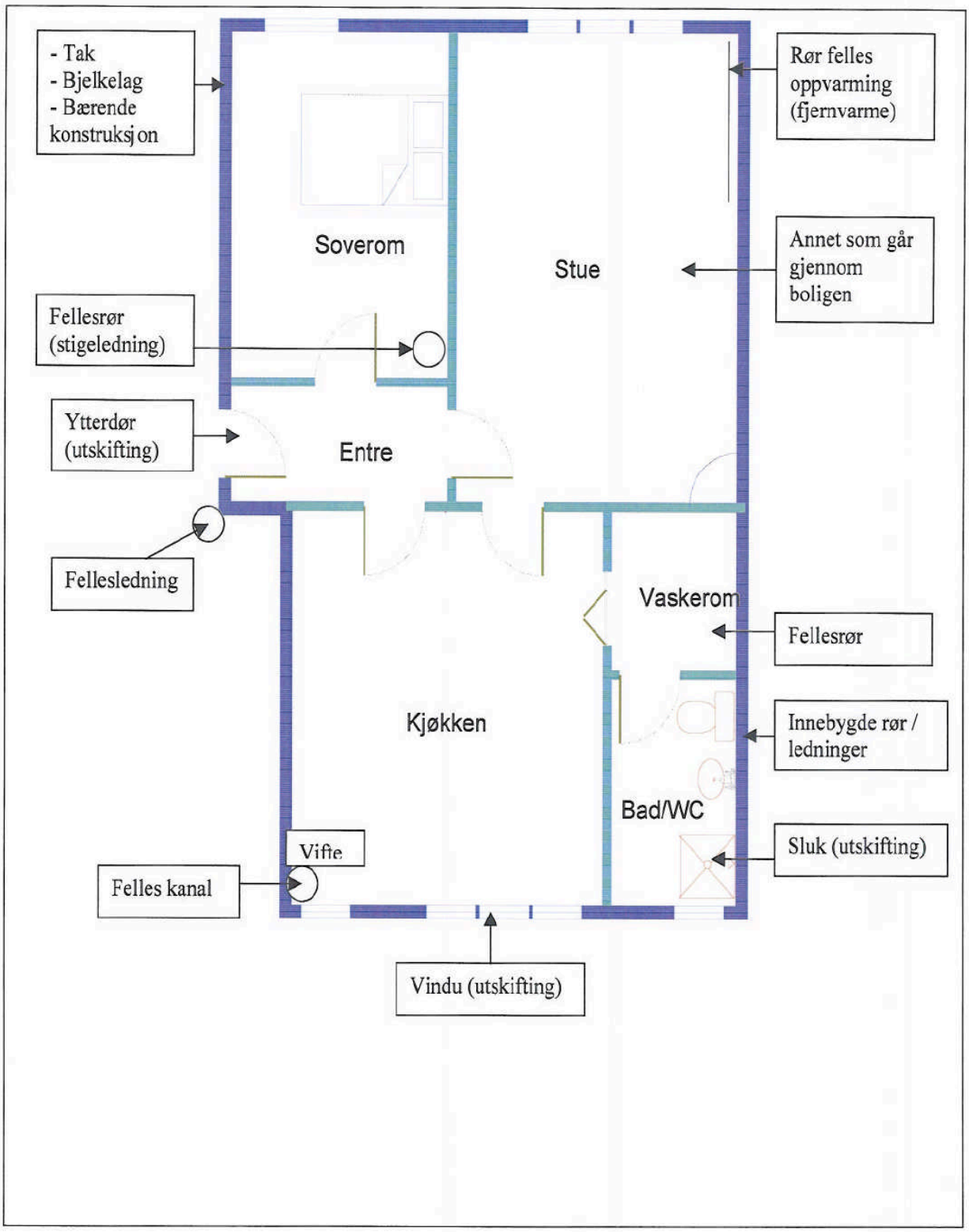
Ved vår- og høstdugnader vil det bli leid inn store containere. Disse vil den enkelte kunne benytte for å kvitte seg med avfall og skrot etter f.eks rydding i boder og lignende. Større gjenstander (møbler, innredninger, og lignende) må likevel den enkelte selv bringe til avfallsanlegg. Dette gjelder også for alle typer spesialavfall. Brudd på dette medfører tilleggsgebyr.

EIERS ANSVAR

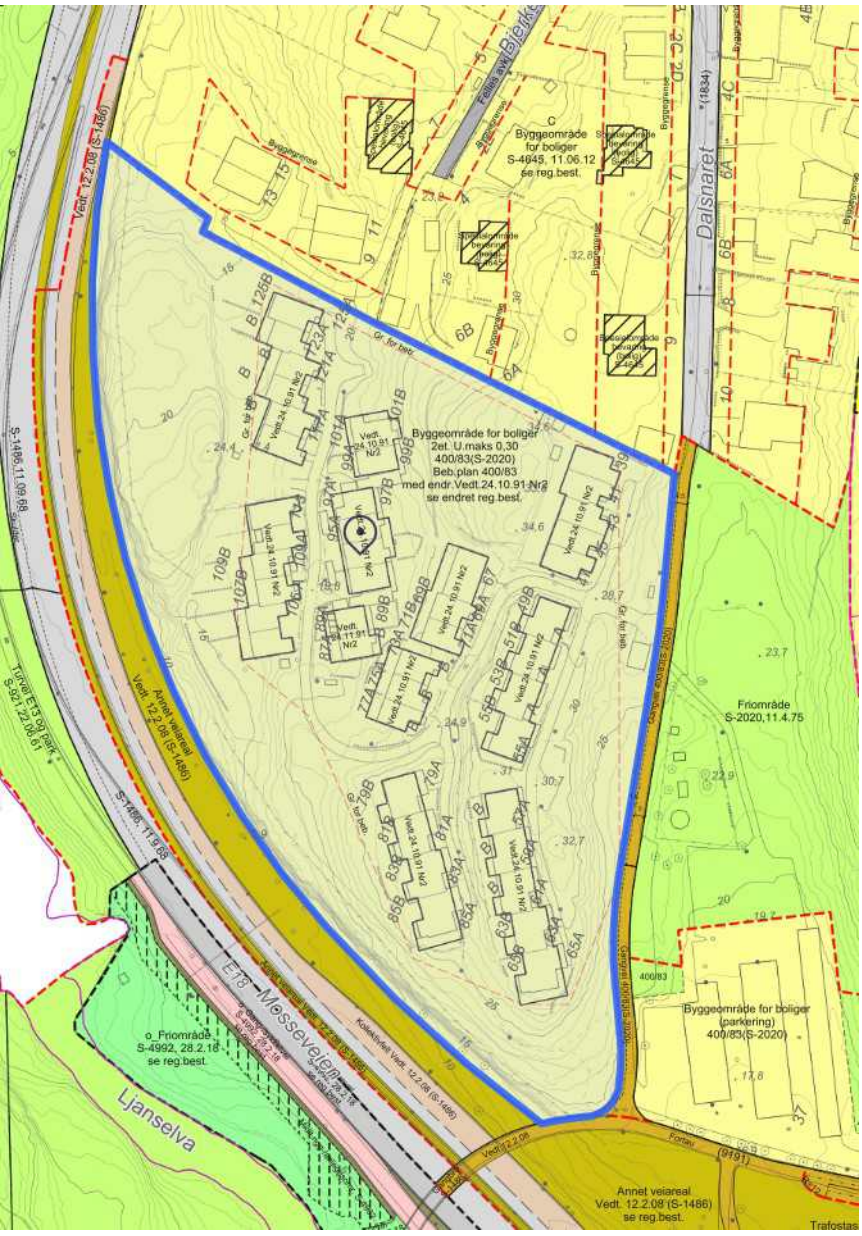


Dette er i henhold til NBBL sin standarvedtekt

BOLIGSELSKAPETS ANSVAR



Dette er i henhold til NBBL sin standarvedtekt


Byggeområde for boliger
2et. U.maks 0,30
400/83(S-2020)
Beb.plan 400/83
med endr Vedt.24.10.91 Nr.2
se endret reg.best.
C
Byggeområde for boliger
S-4645, 11.06.12
se reg.best.
Dalsnaret
Friområde
S-2020,11.4.75
Byggeområde for boliger
(parkering)
400/83(S-2020)
Annet veiareal
Vedt. 12.2.08 (S-1486)
se reg.best.
o_Friområde
S-4992, 28.2.18
se reg.best.
Ljanselva
E18 Messeveien
Trafostasj.

Oslo

V241091N2

Mindre vesentlig endring av gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 185 bnr. 74 - Fiskevollen borettslag.

Vedtaksdato: 24.10.1991

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 199150662

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2020

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 194, BNR 1, LJAN NEDRE, BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRIOMRÅDE OG GANGVEI.

§ 1.

A. Innenfor det område som er regulert til boligbebyggelse, skal det bygges rekkehus i 2 etasjer. Samlet utnyttelse skal være maks. U=0,30.
I henhold til vedtatt bebyggelsesplan på kart merket YBØ 9139, datert Oslo byplankontor 10.09.91, kan hver leilighet utvides med inntil 28m2. Underetasje kan tillates der terrenget ligger tilrette for det.

B. Påbygg og tilbygg må foretas innenfor rammene av siste vedtatte bebyggelsesplan. De skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse med hensyn til takvinkel og detaljer forøvrig. I en og samme husrekke skal alle utvidelser tilpasses hensyn til nabo og helhetsvirkning. Ved byggemelding av til- og påbygninger av leilighet skal derfor også vises planer hvor den byggemeldte utvidelse inngår i en samlet plan for fremtidig utbygging av hele husrekken på den side hvor det søkes om byggetillatelse.

§ 2. Areal markert med skrå skravering på kartet er på grunn av rasfare ubebyggelig.

§ 3. I det offentlige friområde tillates på grunn av rasfare ikke anlegg, oppfylling eller utsjaktninger.

§ 4. På tomt for garasjeanlegg (øst for offentlig gangvei) tillates oppført garasjehus i 2 plan.

§ 5. Det skal innpasses nettstasjon for Oslo Lysverker på tomten.
Nettstasjonen plasseres og utformes såvidt mulig i sammenheng med bebyggelsen.

§ 6. Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo kommune.
I planen skal redegjøres for atkomst for nødkjøring til boligene fra garasjeanlegget via interne og offentlige gangveier.
Ved søknad om byggetillatelse for utvidelse av hver enkelt leilighet med inntil 28m2, gjelder ikke kravene i denne paragraf.

Oslo

S-2020

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.194 bnr.1 Ljan Nedre - Byggeområde for boliger, friområde og gangvei.

S-2020 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.04.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501262
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V120208, 40083, V241091N2

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

40083

Klage over byplansjefens vedtak om mindre vesentlig endring av reguleringsplan og godkjennelse av bebyggelsesplan Nedre Ljan gnr.185 bnr.6.

40083 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.12.1983
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198303350
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se sak V241091N2
Knytning(er) mot andre planer: S-2020

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 11 50 60

GV/bs

Oslo, den
23.september 1987.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.185, bnr.74, (6), Ljan Øvre rekke 7

Journalnr.
83/3153

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
14.9.87

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt.49, 0182 OSLO 1

Byggemelder
A/S Moelven Brug, Dag Hammarskjølds vei 49, Oslo 1

Ansvarshavende
Prosjektssjef ERik K.Olsen, A/S Moelven Brug, Dag Hammarskjølds vei 49, 0585 OSLO 5

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

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

G.Valo

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

sj. c-14. ANDVORD. 4000.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Endre Johannes Solberg
Herregårdsveien 93 A
1168 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.08.2024
	202101595 - 19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tone Firing	

Adresse:	HERREGÅRDSVEIEN 93A	Eiendom:	185/74/0/0
Tiltakshaver:	Endre Johannes Solberg	Søker:	Endre Johannes Solberg
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

Ferdigattest - Herregårdsveien 93 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg - utvidelse av underetasje, mottatt 19.01.2024, med tilleggsdokumentasjon mottatt 24.05.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202101595			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/11
Plan			1/15
Fasade			1/17
Fasade sørvest			1/18
Oppdatert snitt-tegning			18/2

Klagefristen er tre uker

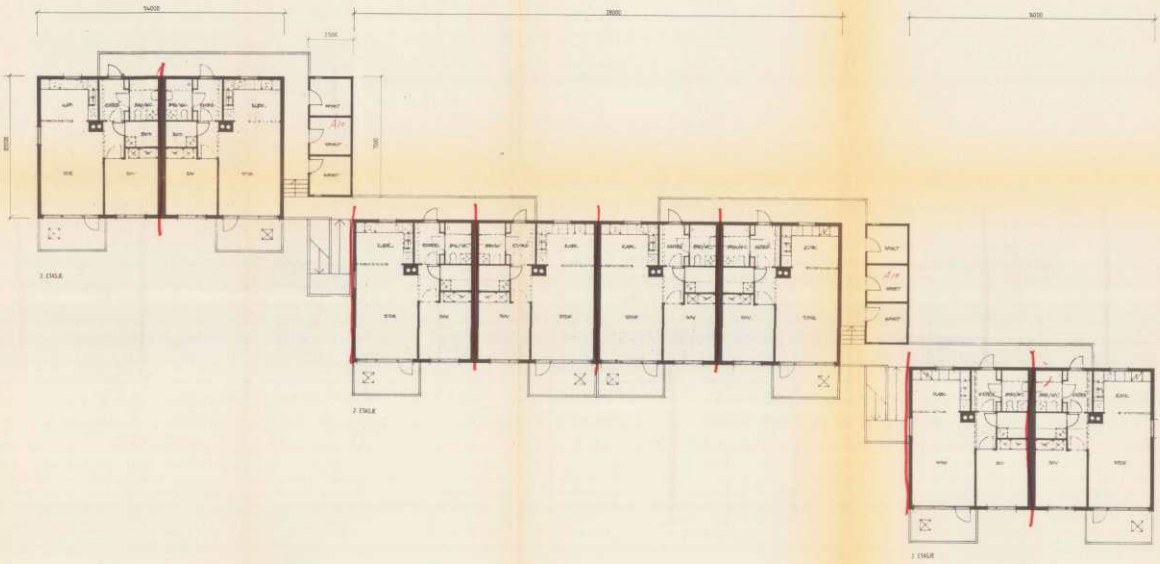
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tone Firing - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
Endre Johannes Solberg, Herregårdsveien 93 A, 1168 OSLO



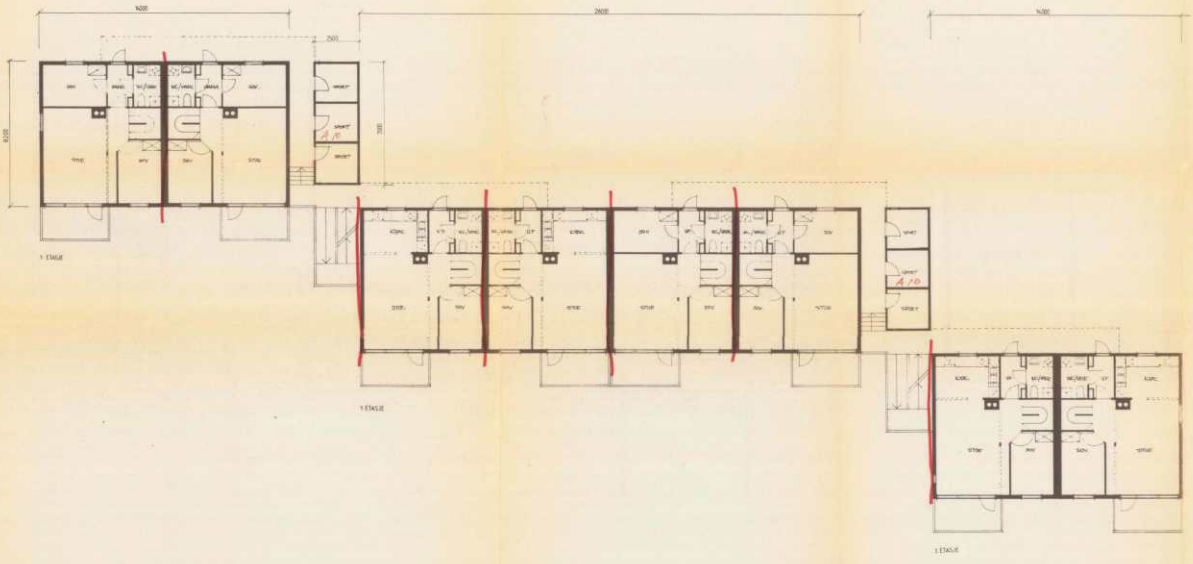


3

BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
LJAN NEDRE / FISKEVOLLEN

PLANER HUSREKKE NR. 7

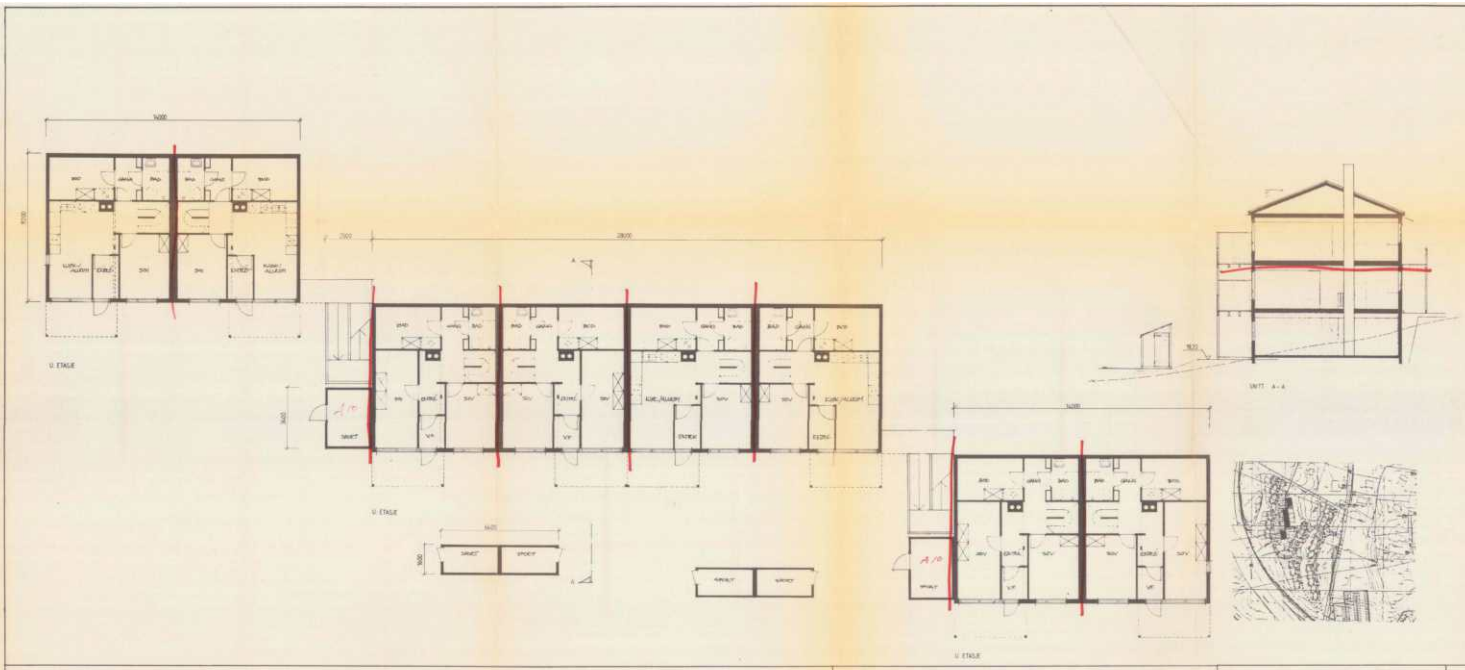
Arkitektkontor
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON



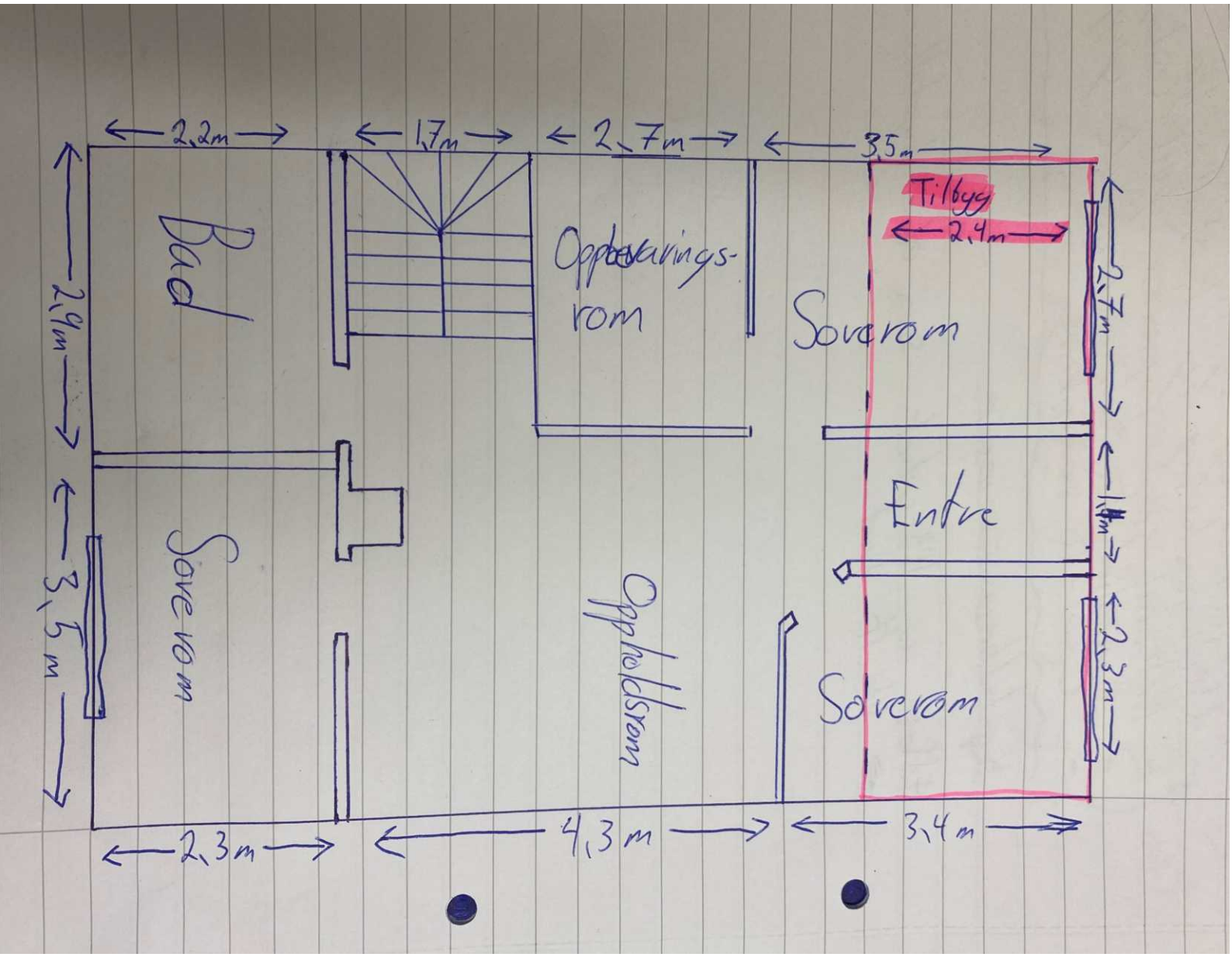


	33L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG - LJAN NEDRE / FISKEVOLLEN	PLANER HUSREKKE NR. 7
		Aktieselskapet MOELVEN BRUG FELTUTBYGGINGSDIVISJON

M/A 1:100
Tegn.
Dato 93.06.10
Prosjekt nr. 3650
Tegn. nr. 023



	33L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG LJAN NEDRE / FISKEVOLLEN	PLANER HUSREKKE NR. 7 Aktieselskapet MOELVEN BRUG FELTUTBYGGINGSDIVISJON


2,2m
1,7m
2,7m
3,5m
Tilbygg
2,4m
2,7m
2,4m
Bad
Oppbevarings-
rom
Soverom
Entre
1,1m
2,3m
3,5m
Soverom
Oppholdsrom
Soverom
2,3m
4,3m
3,4m

Energiattest



Adresse **Herregårdsveien 93A, 1168 OSLO**	
Dato for energimerking **18.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261179**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80949340**
Gårdsnummer **185**	Bruksnummer **74**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **183,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **183,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 417 kWh**



Herregårdsveien 93A, 1168 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Herregårdsveien 93A, 1168 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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:
Herregårdsveien 93A, 1168 Oslo
Gnr. 185, Bnr. 74, andelsnr. 49 i FISKEVOLLEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260087

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@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.
