PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

KANTARELLEN
TERRASSE 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattst

Informasjon fra forretningsfører

Årsberetning

Protokoll

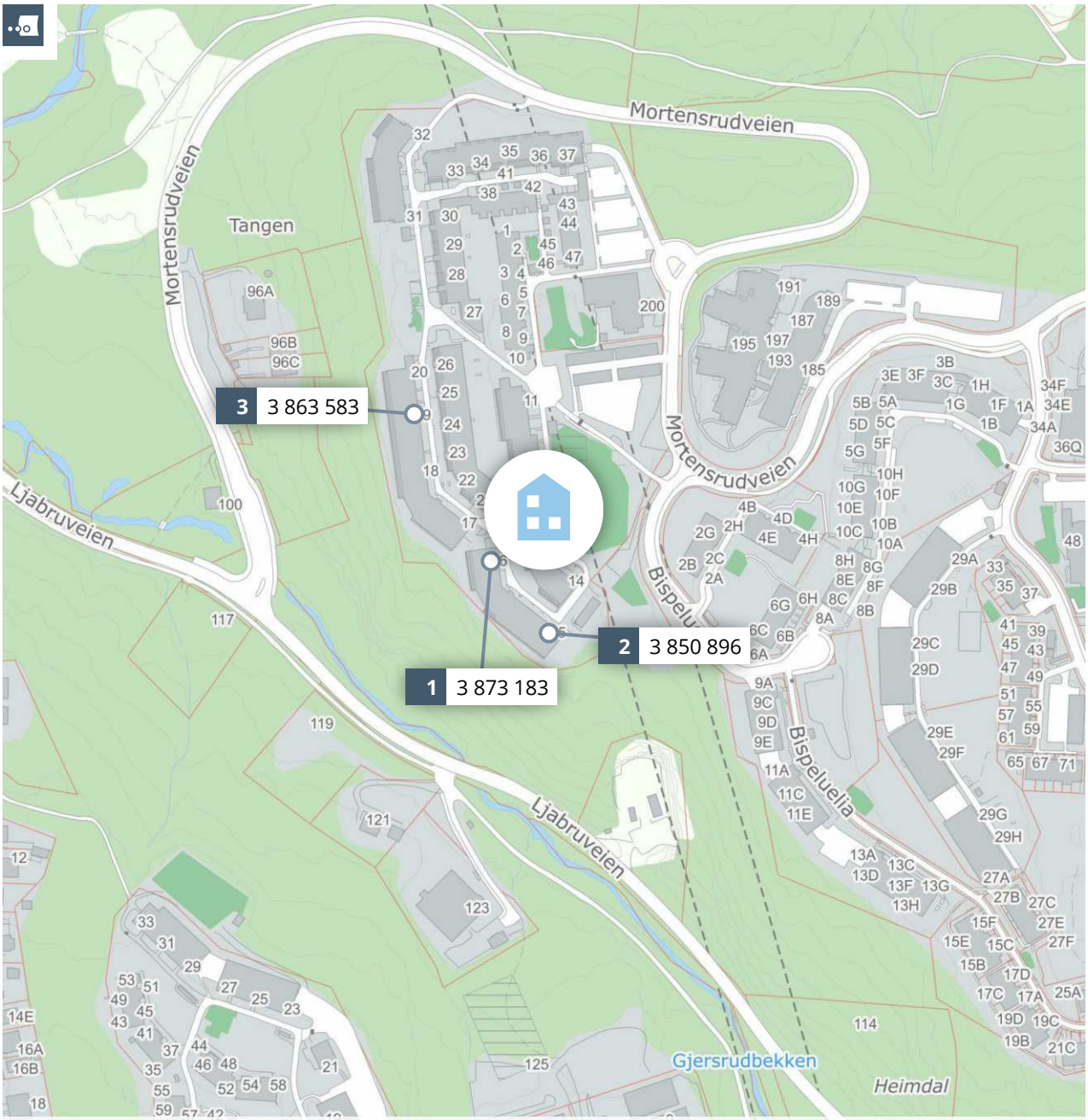
Vedtekter og husordensregler

Ferdigattester og byggetegning

Arealbekreftelse

Reguleringskart

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

KANTARELLEN TERRASSE 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 16.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kantarellen terrasse 13, 1286 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 179 BNR 24 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TANGEN

Verdivurdert til

2 500 000

235 799	2 735 799	36 053
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	5 m²	16 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	7 452
Formue	14 961
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kantarellen terrasse 16 76 m² 1992 2. etg 2 sov	16.04.2024	3 700 000	**3 650 000**	223 183	3 873 183	**50 963**
2 Kantarellen terrasse 15 76 m² 1990 2. etg 2 sov	23.02.2026	3 800 000	**3 700 000**	150 896	3 850 896	**50 670**
3 Kantarellen terrasse 19 84 m² 1988 1. etg 2 sov	24.09.2025	3 750 000	**3 750 000**	113 583	3 863 583	**45 995**

Flott og usjenert beliggende 3-roms andelsleilighet i toppetasje (3. etasje) i lavblokk med heis.

Leiligheten er gjennomgående, og fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 16 kvm. Fra balkongen, stuen og det ene soverommet er det vid utsikt, herunder fjordgløtt.

Det medfølger garasje i rekke.

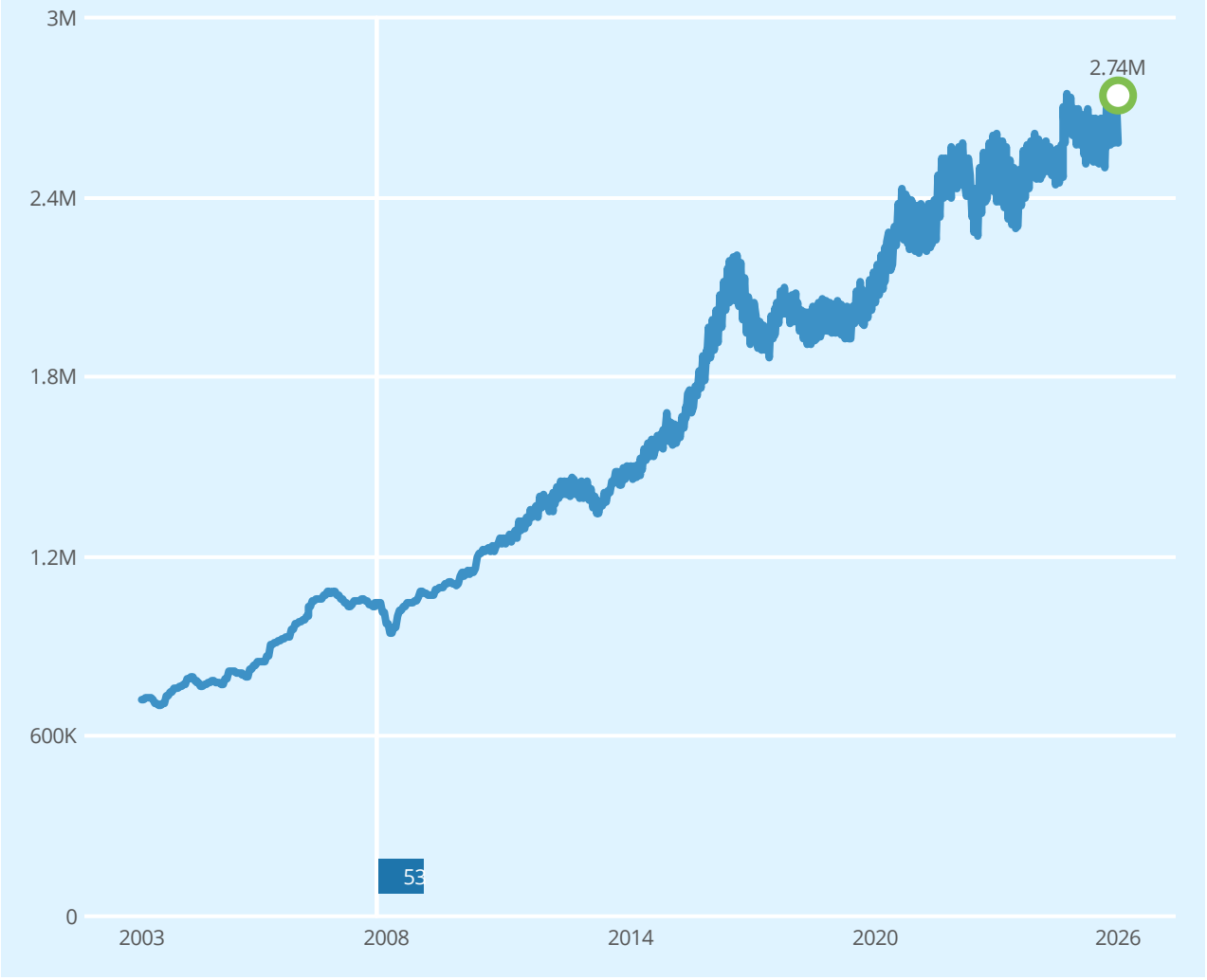
Dette er et oppussingsobjekt med stort potensial.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+46 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i TANGEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.7M
4.5M
4 382 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
44
dager

Leiligheter solgt i TANGEN grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

4 018 000 Prisantydning i snitt
4 014 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

56 940 TANGEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd
56 103 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

36 053 Kantarellen terrasse 13
Totalpris 2 740 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kantarellen terrasse 13, 1286 OSLO

OSLO kommune

gnr. 179, bnr. 24

Andelsnummer 263

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 76 m²

Taksthuset 1

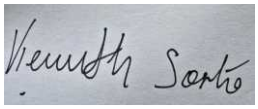
Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22349-1155 **Eiendomsverdi ref nr:** JQ1597

Foretak: Taksthuset 1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie

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



Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

403 21 619



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



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

Leilighet i 3. etasje fra 1991.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Kjellerbod er oppført med trekonstruksjoner
Boden er estimert til ca. 5m2.

Felles garasjerekke er oppført med trekonstruksjoner.
Garasjen ble målt til ca. 13m2.

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Innglasset balkong bygget av betong med stål og glassrekkverk.
Balkong ble målt til ca. 16m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.
Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulvet og våtromsplater på vegger.
Gulvstående toalett og enkelt servantskap med nedfelt servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via felles kanaler.
Plastsluk uten synlig tettesjikt.
Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 15mm.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

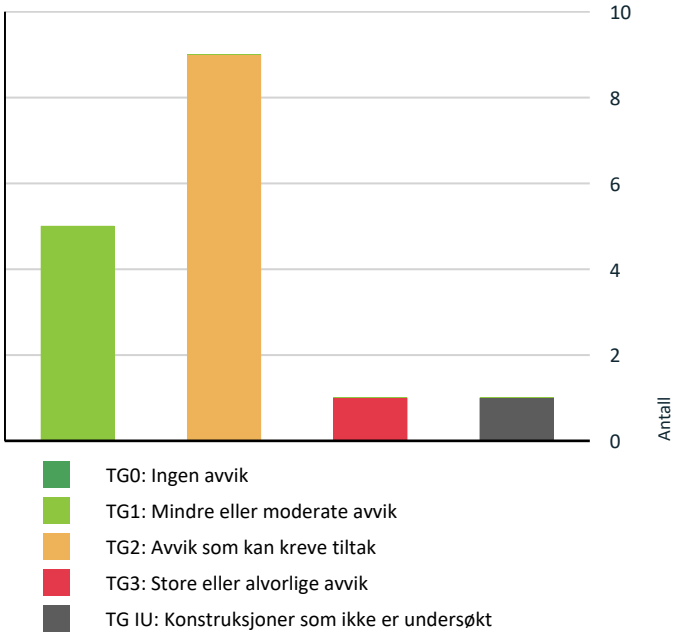
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Sammendrag av boligens tilstand

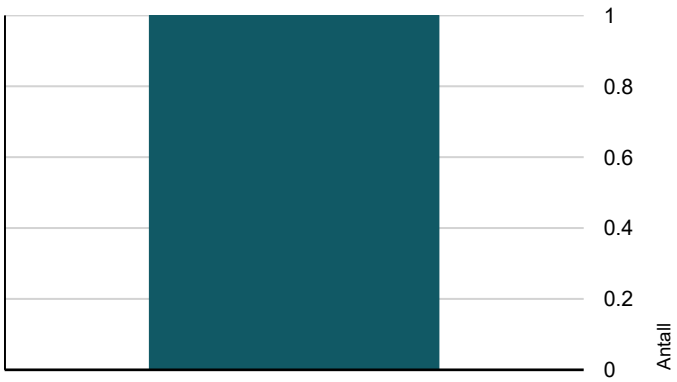
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1991

Kommentar
Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer som er over 30 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.









TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ruten i døren nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Ytterdøren er over 30 år gammel og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskiftning over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befaring, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Eldre dører som er over 30 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong bygget av betong med stål og glassrekkverk.
Balkong ble målt til ca. 16m2.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er observert sprekker i laminatgulv i flere områder, samt knirk ved belastning, noe som indikerer bevegelse i underlaget eller mangelfull montering. Videre er det registrert slitasjemerker i gulvbelegg som tyder på normal bruk over tid, men som nå fremstår som visuelt skjemmende. Det er også påvist hakk og merker i overflater på vegger, sannsynligvis som følge av mekanisk påvirkning, møblering eller generell bruk. Samlet sett fremstår overflatene som preget av slitasje utover det som kan forventes ved normalt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvensen av de registrerte forholdene er redusert estetisk kvalitet og opplevd standard på lokalene, samt potensiell videre forverring dersom tiltak ikke iverksettes. Knirk og sprekker i gulv kan over tid føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende utbedringer. Det anbefales å gjennomføre en teknisk vurdering av gulvkonstruksjon og underlag, med påfølgende utbedring eller utskifting av berørte gulvflater der det er nødvendig. Slitasjemerker i gulvbelegg og skader på veggoverflater bør repareres eller overflatebehandles for å gjenopprette tilfredsstillende visuell og funksjonell kvalitet.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.







VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulvet og våtromsplater på vegger.
Gulvstående toalett og enkelt servantskap med nedfelt servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via felles kanaler.
Plastsluk uten synlig tettesjikt.
Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 15mm.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.





KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene, noe som innebærer at rørsystemet er i en aldrende fase der materialenes styrke, korrosjonsmotstand og tetthet gradvis kan være svekket. Eldre vannledninger vil naturlig utvikle avleiringer, redusert vannføring, korrosjon og økt risiko for punktlekkasjer. Selv om anlegget kan være funksjonelt på vurderingstidspunktet, gir alderen en tydelig indikasjon på at de tekniske sikkerhetsmarginene ikke lenger er på nivå med dagens standard for rørinstallasjoner. Det er også større sannsynlighet for at svekkelser i rørvegger og koblinger vil utvikle seg uten synlige forvarsler, noe som gjør systemet mer sårbart for skader.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvensen av at vannledningene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid er økt risiko for lekkasjer, vannskader, korrosjon og driftsforstyrrelser, som potensielt kan forårsake betydelige følgeskader på bygningskonstruksjoner og innredning. Tiltak som anbefales er jevnlig kontroll av røranleggets tilstand, inkludert vurdering av materiale, alder, synlige koblinger og eventuelle tegn til korrosjon. Det bør også vurderes å planlegge for utskifting eller fornyelse av vannledningene i løpet av de kommende årene for å redusere risikoen for akutte skader og sikre stabil og trygg drift av sanitæranlegget.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er avdekket at de innvendige avløpsledningene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk brukstid. Dette innebærer at ledningene befinner seg i en fase hvor normal aldring, materialtretthet og begynnende korrosjon eller deformasjon erfaringsmessig kan forekomme. Selv om anlegget fortsatt er funksjonelt, medfører den høye alder at tilstanden ikke lenger kan anses som forutsigbar, og risikoen for lekkasjer, tilstoppinger eller brudd øker etter hvert som ledningenes restlevetid reduseres

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvensen av at avløpsledningene har overskredet vesentlig del av sin forventede brukstid er økt sannsynlighet for driftsproblemer og potensielle skader, som kjelleroversvømmelser, fuktskader eller påfølgende bygningsmessige og hygieniske utfordringer. For å redusere risiko anbefales det å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering, som kan omfatte kamerainspeksjon eller andre relevante tester for å fastslå faktisk tilstand og eventuelt behov for utskifting. Videre bør det utarbeides en plan for fornyelse eller utskifting basert på funn, og eventuelle identifiserte skader eller svakheter må håndteres innen rimelig tid for å sikre trygg og stabil drift av avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid for varmesentralen er passert. Når tekniske varmeinstallasjoner når en høy alder, øker risikoen for svekkede komponenter, redusert driftssikkerhet og gradvise funksjonssvikt. Eldre varmesentraler kan få problemer med blant annet sirkulasjonspumper, ventiler, varmevekslere og styringssystemer, noe som ofte gir økt energiforbruk, dårligere regulering og risiko for temperatursvingninger i bygget. Over tid kan også tæringsskader, lekkasjer eller driftsstopp oppstå uten forvarsel, noe som kan medføre både følgeskader og kostbare akutte reparasjoner. Dersom forholdet ikke følges opp, kan et plutselig havari føre til bortfall av varme- og varmtvannsforsyning samt betydelige kostnader ved utskiftning under tidspress.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltaket består i å utføre en helhetlig teknisk gjennomgang av varmesentralen, inkludert kontroll av komponenter som pumper, ventiler, varmevekslere, ekspansjonssystem og automatiske styringer. Basert på funn fra gjennomgangen bør det utarbeides en plan for nødvendig service, oppgraderinger eller utskiftning av komponenter som viser tegn til slitasje eller redusert funksjon. Det anbefales å etablere en vedlikeholdsstrategi som tar høyde for varmesentralens alder, slik at man kan planlegge eventuell utskiftning i god tid og unngå driftsstans og uforutsette kostnader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmtvannsanlegget er passert. Når et varmtvannsanlegg når en høy alder, øker risikoen for redusert driftssikkerhet som følge av slitasje på viktige komponenter som beredere, ventiler, pumper, varmeelementer og styringssystemer. Eldre anlegg kan få gradvis svekket kapasitet, lengre oppvarmingstid og dårligere energieffektivitet, samtidig som risikoen øker for lekkasjer i tanker og rørtilkoblinger på grunn av tæring eller utmatting i materialene. Dersom forholdet ikke følges opp med kontroll og planlagt vedlikehold, kan dette føre til driftsstans, bortfall av varmtvannsforsyning, følgeskader ved lekkasje og potensielt akutte reparasjoner med betydelige kostnader

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltaket består i å gjennomføre en teknisk gjennomgang av varmtvannsanlegget for å avdekke slitasje, korrosjon, lekkasjefare og funksjonssvekkelse. Basert på vurderingen bør det utarbeides en plan for service, nødvendig utskiftning av komponenter eller eventuell total utskiftning dersom anlegget nærmer seg slutten av sin reelle levetid. Det anbefales å følge opp regelmessig med kontroll av driftstemperatur, sikkerhetsventiler og eventuelle tegn på vannansamling eller misfarging, slik at potensielle feil oppdages tidlig og uforutsette driftsavbrudd unngås.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Et vannbårent varmeanlegg med eldre vannrør og radiatorer representerer et system som har vært i drift i mange tiår, og som derfor er utsatt for naturlig slitasje og aldring. Slike anlegg er ofte basert på stålrør og radiatorer med gjengede eller sveisede forbindelser, og kan ha begrenset korrosjonsbeskyttelse sammenlignet med moderne løsninger. Over tid kan det oppstå rustdannelse, avleiringer og redusert vannkvalitet, noe som påvirker både sirkulasjon og varmeeffektivitet. I tillegg kan pakninger og ventiler være svekket, og risikoen for lekkasjer øker betraktelig med alderen. Radiatorene kan også ha redusert varmeavgivelse som følge av innvendig belegg og slitasje på reguleringsventiler.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Et aldrende vannbårent varmeanlegg kan medføre flere utfordringer. Det mest kritiske er lekkasjer fra rør eller radiatorer, som kan gi vannskader og kostbare reparasjoner. Korrosjon og avleiringer kan føre til dårlig sirkulasjon, ujevn varmefordeling og høyere energiforbruk. I verste fall kan systemet svikte helt, noe som gir driftsstans og behov for omfattende utskifting. Det er også en risiko for at anlegget ikke oppfyller dagens krav til energieffektivitet og sikkerhet.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering av hele anlegget, inkludert rør, radiatorer, ventiler og sirkulasjonspumpe. Vannkvaliteten bør analyseres for å avdekke korrosjonsrisiko og behov for rens eller inhibitorer. På kort sikt kan lekkasjepunkter og defekte komponenter utbedres, men på lang sikt bør det vurderes en total rehabilitering eller utskifting til et moderne vannbårent system med bedre materialkvalitet og energieffektivitet.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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.
   1991

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

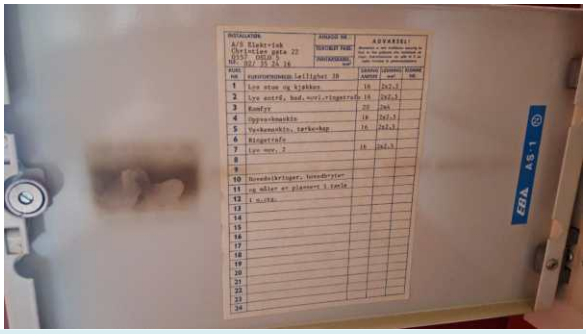
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er registrert at det ikke er utført el-kontroll. Manglende periodisk kontroll av det elektriske anlegget innebærer en risiko fordi eventuelle feil, varmgang, løse tilkoblinger eller skader på kabler og installasjoner ikke avdekkes i tide. Uoppdagede feil kan utvikle seg over tid og føre til både funksjonssvikt, økt brannfare og potensielle personskader dersom installasjonen ikke fungerer som forutsatt. Et elektrisk anlegg som ikke er kontrollert i henhold til anbefalt intervall representerer derfor en usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhetstilstand og driftssikkerhet, og kan medføre betydelige materielle skader ved et eventuelt havari eller branntilløp.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Tiltaket består i å innhente en autorisert elektroinstallatør for å gjennomføre en komplett el-kontroll av anlegget. Kontrolløren skal gjennomgå tavler, kurser, tilkoblinger, jordingssystem og øvrige komponenter for å avdekke eventuelle feil eller avvik i henhold til gjeldende normer. Basert på kontrollrapporten må nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre at det elektriske anlegget er forskriftsmessig og trygt i bruk. Det anbefales videre å etablere rutiner for regelmessig kontroll i tråd med anbefalte intervaller for å opprettholde sikkerhetsnivået og redusere risiko for fremtidige skader.

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

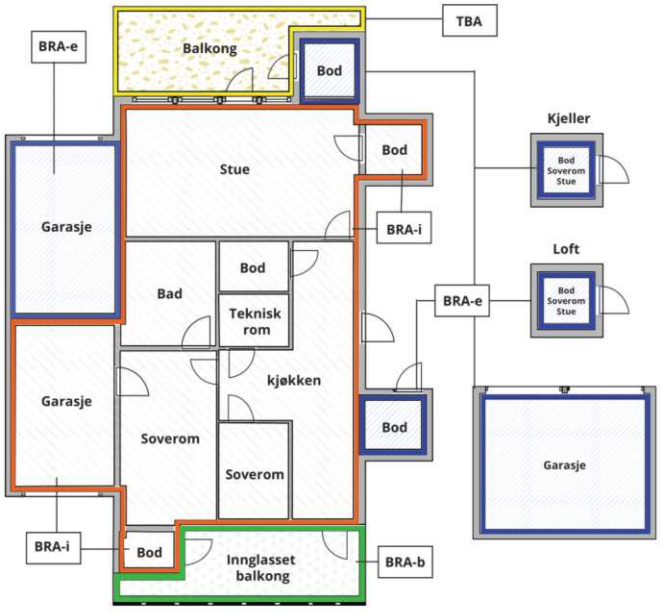
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	76		16	92	
Kjeller		5		5	
SUM	**76**	**5**	**16**		
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 76m2.
Innglasset balkong ble målt til 16,3m2.

Bod er estimert til ca. 5m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
16.4.2026	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	179	24		0	42301.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kantarellen terrasse 13

Hjemmelshaver
Kantarellen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KANTARELLEN BORETTSLAG	947138081			Langli Kitty Jane Grønsberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
263

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin og barnevennlig beliggenhet i et boligområde på Mortensrud.
Kort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
Nærhet til et godt servicetilbud, butikker, Mortensrud Torg, spisesteder mm.
Det er kort vei til fine turmuligheter i Østmarka.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Vannbåren varme til radiatorer.

Opplysninger gitt av eier

Ingen opplysninger gitt. Dette er et dødsbo.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	16.04.2026	Dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260113

Selger 1 navn
Rolf Henning Borge iht bobestyrerattest

Gateadresse
Kantarellen terrasse 13

Poststed	Postnr
OSLO	1286

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Kitty Jane Langli

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260113

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 186260113

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Henning Borge	09eb670f711b4af7b7a071 89bd671a1bec8cadf1	09.04.2026 11:56:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260113

- 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

enova

Energiattest



Adresse	
Kantarellen terrasse 13, 1286 OSLO	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282401**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81135568**
Gårdsnummer **179**	Bruksnummer **24**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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
111,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
111,00 kWh/m²	**15 969 kWh**



Kantarellen terrasse 13, 1286 OSLO

Detaljering

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

Kantarellen terrasse 13, 1286 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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.

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

Boligopplysninger:

Kantarellen Borettslag		Vår ref.:	992/263	Fødselsdato eier:	25.04.1957
Kantarellen terrasse 13		Type:	Borettslag tilknyttet		
1286 OSLO		Eiere:	Kitty Jane Grønsberg Langli		
Organisasjonsnr:	947 138 081	Andelsnr:	263		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 093

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån 4	65
	Avdrag felleslån	194
	Brensel	880
	Avdrag IN-lån 3	382
	Felleskostnader	4 677
	Renter felleslån 2	76
	Renter felleslån 3	48
	Avdrag IN-lån 4	53
	Renter IN-lån 3	156
	Avdrag felleslån 3	139
	Avdrag felleslån 2	82
	Renter felleslån	341

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. 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. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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.

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.05.2026 Tot. utg. i kr.: 7 452

Felleskostnader:	Renter IN-lån 4	65
	Avdrag felleslån	194
	Brensel	880
	Avdrag IN-lån 3	382
	Felleskostnader	4 677
	Renter felleslån - Rehabilitering	291
	Renter felleslån 2	76
	Renter felleslån 3	48
	Avdrag IN-lån 4	53
	Renter IN-lån 3	156
	Avdrag felleslån - Rehabilitering	68
	Avdrag felleslån 3	139
	Avdrag felleslån 2	82
	Renter felleslån	341

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	235 799	Gjeld siste årsoppg.:	167 336
Klient ajourf. lån:	63 394 915,16	Klient gj. s. årsoppg.:	39 979 846

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90417159427, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2026: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Boligopplysninger:

Kantarellen Borettslag	Vår ref.:	992/263	Fødselsdato eier:	25.04.1957
Kantarellen terrasse 13	Type:	Borettslag tilknyttet		
1286 OSLO	Eiere:	Kitty Jane Grønsberg Langli		
Organisasjonsnr: 947 138 081				

3: Fellesgjeld

Saldo per 14.04.2026: 1 904 272
Andel av saldo: 11 621
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2032)

Lånenummer: 90417170056, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 14.04.2026: 6 471 641
Andel av saldo: 38 135
Første termin/første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.03.2033)
IN-ordning: det er anledning til å nedbetale på lånet den 15.mars og 15.september. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Lånenummer: 90417207073, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 14.04.2026: 4 408 258
Andel av saldo: 18 390
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2039)

Lånenummer: 16365677623, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 14.04.2026: 3 835 702
Andel av saldo: 15 566
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2042)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 15160490184, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 81
Saldo per 14.04.2026: 22 834 489
Andel av saldo: 81 076
Første termin: 30.09.2025Første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.06.2046)
Refinansiering/fasadeprosjekt

Lånenummer: 15161902125, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2026: 4.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 139
Saldo per 14.04.2026: 20 000 000
Andel av saldo: 71 012
Neste termin/avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.12.2060)
Rehabilitering

Boligopplysninger:

Kantarellen Borettslag	Vår ref.:	992/263	Fødselsdato eier:	25.04.1957
Kantarellen terrasse 13	Type:	Borettslag tilknyttet		
1286 OSLO	Eiere:	Kitty Jane Grønsberg Langli		
Organisasjonsnr: 947 138 081				

3: Fellesgjeld

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 66,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anita Wang
Adresse:	Kantarellen Terrasse 29
Postnr/-sted:	1286 OSLO
Telefon:	Mob.: 99156561
E-post:	styret@kantarellen.no
Webside:	www.kantarellen.borettslag.net

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	167 336	Andre inntekter:	749
Annen formue:	14 961	Utgifter:	9 880		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	422 475
Andelsnr:	263	Partialobligasjonsnr:	263

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1988		
Gårds/bruksnr:	179/24		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	36680

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	20508038

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	06.05.1992	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Oppvarming og varmtvann: Fjernvarme. Det betales et eget brenselstillegg på giroene. Det er individuell måling og avregning av oppvarming. Styret foretar årlige avregninger i samarbeid med ISTA, som beregner forbruk. Det foretas ikke egen avregning ved flytting.

Styret bruker felles e-post: styret@kantarellen.no

Borettslagets felleslån med nr. 9041.71.70056 i Handelsbanken og nr 1636.56.77623 i DNB Bank ASA er omfattet av en IN - ordning. Resterende lån er ikke IN, og kan derfor ikke betales ned ekstra på.

Styrekontoret i G2 er åpent mandager kl. 19.00-20.00. Styrekontoret er stengt den siste mandagen i måneden og i skolens ferier. Styret har vakttelefon 948 20 406.

Borettslaget har ikke noe tlf nr styret kan nåes på. Styret ønsker å bli kontaktet på mail: kantarellen@borettslag.net. Henvendelser som haster pga skader etc kan man kontakte vaktmester på mob: 934 33 361

Boligopplysninger:

Kantarellen Borettslag	Vår ref.:	992/263	Fødselsdato eier:	25.04.1957
Kantarellen terrasse 13	Type:	Borettslag tilknyttet		
1286 OSLO	Eiere:	Kitty Jane Grønsberg Langli		
Organisasjonsnr: 947 138 081				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Det er 36 tregarasjer i borettslaget. Garasje nr. 13 eies av borettslaget. I tillegg har borettslaget en del bilplasser til utleie. Kontakt styret for mer informasjon.

Brannvarsler, brannteppe og pulverapparat skal følge leiligheten

For spørsmål ang fasadeprosjekt, kontakt styret. Kostnad for prosjektet er estimert til ca kr 200.000.000,-. Pr april 2026, er det delutbetalt kr 20.000.000,-. Neste delutbetaling vi trolig skje i løpet av sommeren 2026. Gjelder lånenr: 1516.19.02125

Tregarasje nr. 24 følger bolig.

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

Kantarellen Borettslag

Tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00
Auditoriet på Lofsrud Skole

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 Kantarellen Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Auditoriet på Lofsrud Skole

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 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.3 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. 400.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anita Wang (2024-2026)
Styremedlem, Nick Edward (2023-2025)
Styremedlem, Frøya Merethe Kolloen (2023-2025)
Styremedlem, Trine Oftenes (2024-2026)
Styremedlem, Vako Varankian (2024-2026)
Varamedlem, Valeria Gale (2024-2025)
Varamedlem, Torill Jønsberg (2024-2025)
Prosjektleder, Sondre Kareliussen

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**6 847 949**	**6 593 101**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	8 280 796	10 515 453
Tilbakeføring av avskrivning	297 928	220 645
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-744 480
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-7 795 325	-9 211 459
Endringer i andre langsiktige poster	-2 089 505	-525 312
B. Årets endring disponible midler	**-1 306 107**	**254 847**
C. Disponible midler	**5 541 842**	**6 847 949**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	10 308 488	11 074 464
Kortsiktig gjeld	-4 766 646	-4 226 516
C. Disponible midler	**5 541 842**	**6 847 949**

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

Resultatregnskap 2024 Kantarellen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	24 267 551	23 567 932	24 216 696	25 111 080
Sum leieinntekt		**24 267 551**	**23 567 932**	**24 216 696**	**25 111 080**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	127 188	70 000	0	0
Diverse inntekt	3	278 929	205 636	136 500	101 000
Sum annen inntekt		**406 117**	**275 636**	**136 500**	**101 000**
Sum inntekt		**24 673 668**	**23 843 568**	**24 353 196**	**25 212 080**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	964 986	838 069	979 395	1 046 000
Styrehonorar	4	388 000	370 000	388 000	399 640
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	297 928	220 645	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		375 160	419 905	450 000	425 000
Kostnad eiendom/lokale	6	1 193 977	749 028	928 500	1 008 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 411 078	2 952 498	3 446 000	3 850 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	11 513	5 955	15 000	13 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	141 364	81 439	74 000	94 000
Reparasjon og vedlikehold	9	7 668 706	5 333 122	3 085 000	4 565 000
Revisjonshonorar		16 979	16 216	17 400	18 000
Forretningsførerhonorar		352 481	334 422	353 000	367 000
Andre honorar	10	215 005	474 314	670 000	250 000
Kontorkostnad		30 795	55 539	44 500	18 500
TV/bredbånd		50 463	50 063	53 000	53 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		20 993	20 832	20 000	20 000
Kontingent og gaver		113 475	106 800	144 000	119 100
Forsikring		1 538 705	1 442 041	1 425 100	1 727 000
Eiendomsskatt		0	9 476	0	0
Andre kostnader	11	17 733	42 781	12 500	19 500
Sum kostnad		**16 809 340**	**13 523 144**	**12 105 395**	**13 992 740**
Driftsresultat før IN		**7 864 327**	**10 320 424**	**12 247 801**	**11 219 340**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		2 732 389	2 375 999	0	0
Driftsresultat etter IN		**10 596 716**	**12 696 423**	**12 247 801**	**11 219 340**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		308 376	231 054	0	0
Rentekostnad		2 624 296	2 412 024	2 456 577	2 295 611
Netto finansposter		**2 315 920**	**2 180 970**	**2 456 577**	**2 295 611**
Årsresultat		**8 280 796**	**10 515 453**	**9 791 224**	**8 923 729**
Overført til/fra annen egenkapital		8 280 796	10 515 453	0	0
SUM OVERFØRINGER		**8 280 796**	**10 515 453**	**0**	**0**

Balanse 2024 Kantarellen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	18 558 379	18 558 379
Bygninger	5	257 349 526	257 349 526
Andre driftsmidler	5	16 668 333	16 966 261
Sum anleggsmidler		**292 576 238**	**292 874 166**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		440 775	229 155
Kundefordringer		29 774	80 974
Kostnader til avregning		2 637 936	3 007 076
Andre kortsiktige fordringer		26 735	58 276
Forskuddsbetalte kostnader		371 144	382 058
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 802 126	7 316 925
Sum omløpsmidler		**10 308 488**	**11 074 464**
SUM EIENDELER		**302 884 726**	**303 948 630**

Balanse 2024 Kantarellen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		26 700	26 700
Sum innskutt egenkapital		**26 700**	**26 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		127 205 977	118 925 181
Sum opptjent egenkapital		**127 205 977**	**118 925 181**
Sum egenkapital	**12**	**127 232 677**	**118 951 881**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	43 679 297	51 474 622
Borettsinnskudd		120 989 875	120 989 875
IN nedbetalt fellesgjeld	13	6 216 231	8 305 736
Sum langsiktig gjeld		**170 885 403**	**180 770 233**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		58 612	27 481
Leverandørgjeld		956 214	368 484
Skyldig off. myndigheter		58 721	46 459
Påløpne renter		12 020	15 853
A konto til avregning		2 884 288	2 877 797
Annen kortsiktig gjeld		796 791	890 442
Sum kortsiktig gjeld		**4 766 646**	**4 226 516**
Sum gjeld		**175 652 049**	**184 996 749**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**302 884 726**	**303 948 630**
Pantstillelser	14	170 885 403	180 770 233

Sted:_____ Dato:_____

Anita Wang
Styreleder

Trine Oftenes
Nestleder

Nick Edward
Styremedlem

Frøya Merethe Kolloen
Styremedlem

Vako Varankian
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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Varmeregnskapet avregnes den 31.12 årlig av Ista Norge og faktureres beboerne påfølgende år.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	14 335 368	13 653 648
3606 Leieinntekter G3	27 331	6 500
3609 Leie parkering	100 800	106 200
3618 Strøm el-billading	48 435	30 662
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 574 656	2 401 480
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	7 180 961	7 369 442
Sum	**24 267 551**	**23 567 932**

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt tilskudd fra Enova på kr 127 188 som støtte til energikartlegging i forbindelse med fasadeprosjektet.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Salg av nøkler, parkerings- og garasjekort	670	1 310
3990 Andre driftsinntekter	172 875	71 736
3991 Bompenger	105 384	132 590
Sum	**278 929**	**205 636**

Konto 3990 gjelder i hovedsak utbetalinger av skadesaker fra 2023.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	559 287	531 643
5120 Timelønn fra lønnssystemet	78 025	83 340
5150 Påløpne feriepenger	76 477	73 798
5360 Honorarer fra lønnssystemet	84 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	156 413	138 883
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	10 783	10 406
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	388 000	370 000
Sum	**1 352 986**	**1 208 069**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendomme	Balkonger	Kompakt traktor	Bordtennisbord	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 558 379	257 349 526	15 763 304	226 000	63 725	841 082
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	226 000	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 558 379	257 349 526	15 763 304	0	63 725	841 082
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	226 000	63 725	841 082
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 558 379	257 349 526	15 763 304	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	120 155
Anskaffelsesår :	1988	1988	2007	2007	2008	2017
Antatt levetid i år :				10	5	7

	Overvåkningska	Snøfreser	Gressklipper	Infrastruktur tregarasjer	Ladeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	190 489	38 900	38 999	256 251	930 600
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	190 489	38 900	38 999	256 251	930 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	64 554	20 422	20 474	123 855	134 785
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	186 120
Bokført verdi pr.31.12:	125 935	18 478	18 525	132 396	609 695
Årets avskrivninger :	12 699	3 890	3 900	51 250	106 034
Anskaffelsesår :	2019	2019	2019	2022	2023
Antatt levetid i år :	15	10	10	5	7

Borettslaget består av 267 andeler og eiendommene er forsikret i Fremtind med polisenr. 20508038.

Borettslaget eier tomten og tomteareal er 36 680 kvm. Gårds- og bruksnummer er 179/24 i Oslo kommune.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6315 Kostnader G3	39 967	5 600
6341 Brannalarm	245 111	121 629
6360 Annet renhold	17 625	83 438
6361 Fast renhold	249 885	251 680
6362 Skadedyrutryddelse	212 550	33 451
6364 Matteleie	32 880	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	351 565	213 679
6392 Containerleie/avfallshåndtering	36 835	35 597
6393 Blomster, jord, grøntavtale	7 560	3 954
Sum	**1 193 977**	**749 028**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/Nayax	11 513	5 955
Sum	**11 513**	**5 955**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	30 280	19 312
6525 IT utstyr	0	4 990
6540 Inventar	34 149	0
6541 Kontormaskiner	13 994	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 589	22 509
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	6 658
6552 Driftsmateriell	27 619	24 208
6570 Arbeidstøy	21 001	3 762
6582 Programvarekostnad	11 733	0
Sum	**141 364**	**81 439**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 007 981	1 935 683
6602 Vedlikehold VVS	559 513	337 974
6603 Vedlikehold elektro	67 389	273 482
6605 Vedlikehold garasjer/parkering	435 778	214 491
6611 Vedlikehold heiser	510 937	820 040
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/lekeplasser	746 137	488 331
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	268 363	160 704
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	53 169	83 573
6630 Egenandel forsikring	255 000	55 000
6641 Malerarbeider	0	787
6643 Glassarbeid/Vindu	0	586 930
6644 Fasade/balkonger/terrasser	3 225 081	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	68 035
6648 Vedlikehold dører, porter og låser	334 924	88 899
6663 Vedlikehold ventilasjon/radiator	204 433	219 194
Sum	**7 668 706**	**5 333 122**

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	80 464	85 014
6720 Juridisk honorar	5 875	35 531
6730 Teknisk honorar	56 209	78 231
6750 Vakthold	72 456	275 538
Sum	**215 005**	**474 314**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 160	3 716
7770 Betalingskostnader	2 451	2 606
7771 Andre gebyrer	277	337
7773 Omkostninger innkreving	9 004	9 882
7790 Andre kostnader	1 400	24 097
7792 Øredifferanse	0	6
7795 Differanse felleskostnader/avregninger	1 441	2 138
Sum	**17 733**	**42 781**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	26 700	0	26 700
Sum innskutt egenkapital	**26 700**	**0**	**26 700**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	118 925 181	8 280 796	127 205 977
Sum opptjent egenkapital	**118 925 181**	**8 280 796**	**127 205 977**
Sum egenkapital	**118 951 881**	**8 280 796**	**127 232 677**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Balkongutbedring montering av glasstak 2	balkongutbedring montering av glasstak 1	Refinansiering av oppføringslån	rehabilitering av glasstak	Rehabilitering av tak	Rehabilitering fasade og heiser
Lånenummer:	**90417170056**	**90417159427**	**114427057**	**90417207073**	**12136348246**	**16365677623**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2008	2008	2005	2014	2018	2022
Rentesats:	5.74 %	5.74 %	4.659 %	5.74 %	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2033	30.03.2032	01.11.2025	30.06.2039	30.03.2048	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	28 700 000	8 000 000	134 315 606	7 000 000	22 000 000	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	8 621 257	2 470 209	11 103 350	4 884 868	20 000 000	4 394 938
Avdrag i perioden:	966 337	241 349	6 123 319	201 898	0	262 422
Lånesaldo 31.12:	**7 654 920**	**2 228 860**	**4 980 031**	**4 682 970**	**20 000 000**	**4 132 516**
Saldo 5 år frem i tid:	3 451 846	792 534	0	3 481 439	18 077 471	3 311 965
Andelssaldo 01.01:	3 690 853	0	4 262 091	0	0	351 894
Innbetalt IN i perioden:	243 862	0	277 180	0	0	122 740
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	326 212	0	2 392 427	0	0	13 750
Andelssaldo 31.12:	**3 608 503**	**0**	**2 146 844**	**0**	**0**	**460 884**
Sum pantegjeld for lån:	**11 263 423**	**2 228 860**	**7 126 875**	**4 682 970**	**20 000 000**	**4 593 400**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114427057	1	36 005	36 005
	1	34 302	34 302
	1	33 173	33 173
	4	32 905	131 620
	4	32 152	128 608
	1	31 955	31 955
	2	30 951	61 902
	3	30 844	92 532
	5	30 602	153 010
	25	30 360	759 000
	1	29 562	29 562
	18	29 508	531 144
	1	29 161	29 161
	1	28 639	28 639
	6	28 576	171 456
	1	28 128	28 128
	8	28 101	224 808
	25	27 860	696 500
	2	27 806	55 612
	1	27 662	27 662
	1	27 564	27 564
	9	26 910	242 190
	1	24 965	24 965
	1	24 698	24 698
	2	24 230	48 460
	2	23 675	47 350

Langsiktig gjeld

	13	23 639	307 307
	3	23 191	69 573
	1	22 949	22 949
	2	22 456	44 912
	1	20 983	20 983
	1	20 323	20 323
	2	20 090	40 180
	34	19 598	666 332
	1	18 048	18 048
	1	17 701	17 701
	1	16 343	16 343
	1	10 559	10 559
	1	7 936	7 936
	1	7 088	7 088
	1	5 672	5 672
	1	4 152	4 152
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136348246	10	109 906	1 099 060
	10	106 573	1 065 730
	2	101 409	202 818
	8	97 051	776 408
	3	94 195	282 585
	23	90 166	2 073 818
	2	85 918	171 836
	3	85 771	257 313
	23	81 450	1 873 350
	42	79 435	3 336 270
	2	77 971	155 942
	10	73 429	734 290
	52	71 012	3 692 624
	2	66 288	132 576
	9	59 622	536 598
	60	55 960	3 357 600
	4	52 115	208 460
	1	23 695	23 695
	1	19 007	19 007
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365677623	10	25 242	252 420
	8	24 477	195 816
	1	23 291	23 291
	6	22 290	133 740
	3	21 634	64 902
	21	20 708	434 868
	2	19 733	39 466
	3	19 699	59 097
	23	18 707	430 261
	37	18 244	675 028
	2	17 907	35 814
	9	16 864	151 776
	48	16 309	782 832
	2	15 224	30 448

Langsiktig gjeld

	7	13 693	95 851
	53	12 852	681 156
	3	11 969	35 907
	1	5 442	5 442
	1	4 365	4 365
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417159427	1	22 787	22 787
	1	20 280	20 280
	2	20 255	40 510
	9	19 387	174 483
	2	19 027	38 054
	4	18 474	73 896
	1	17 915	17 915
	1	17 865	17 865
	15	17 459	261 885
	1	16 535	16 535
	42	16 494	692 748
	11	15 266	167 926
	49	13 601	666 449
	5	2 893	14 465
	3	1 015	3 045
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417170056	1	53 888	53 888
	3	52 407	157 221
	3	51 433	154 299
	12	50 061	600 732
	2	48 621	97 242
	2	48 566	97 132
	17	47 098	800 666
	29	46 412	1 345 948
	2	45 904	91 808
	4	44 368	177 472
	38	43 545	1 654 710
	48	38 414	1 843 872
	3	37 423	112 269
	5	36 284	181 420
	1	33 112	33 112
	2	22 566	45 132
	6	20 303	121 818
	3	17 751	53 253
	1	15 990	15 990
	1	8 066	8 066
	1	6 475	6 475
	1	2 358	2 358
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417207073	1	24 886	24 886
	1	24 389	24 389
	2	24 202	48 404
	1	24 201	24 201
	1	24 027	24 027

Langsiktig gjeld

4	23 882	95 528
2	23 732	47 464
1	23 220	23 220
1	23 011	23 011
15	22 750	341 250
4	22 717	90 868
1	22 594	22 594
1	22 360	22 360
1	22 257	22 257
1	21 749	21 749
9	21 735	195 615
8	21 500	172 000
1	21 326	21 326
4	21 084	84 336
5	20 800	104 000
20	20 519	410 380
7	20 518	143 626
5	20 101	100 505
1	20 044	20 044
3	19 818	59 454
28	19 536	547 008
5	19 431	97 155
1	19 225	19 225
12	19 087	229 044
1	18 760	18 760
1	18 465	18 465
1	18 343	18 343
1	18 302	18 302
3	17 958	53 874
3	17 778	53 334
1	17 731	17 731
1	17 624	17 624
4	17 154	68 616
1	17 120	17 120
2	16 885	33 770
1	16 711	16 711
1	16 660	16 660
6	16 139	96 834
7	15 904	111 328
2	15 203	30 406
12	14 921	179 052
2	14 144	28 288
1	13 507	13 507
33	13 163	434 379
10	12 823	128 230
10	12 433	124 330
2	7 732	15 464
9	6 956	62 604
4	6 083	24 332
1	2 764	2 764
1	2 218	2 218

Langsiktig gjeld

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12136348246 har første avdrag 30.06.2026 med kr 115 970	10	109 906	212
	10	106 573	206
	2	101 409	196
	8	97 051	188
	3	94 195	182
	23	90 166	174
	2	85 918	166
	3	85 771	166
	23	81 450	157
	42	79 435	154
	2	77 971	151
	10	73 429	142
	52	71 012	137
	2	66 288	128
	9	59 622	115
	60	55 960	108
	4	52 115	101
	1	23 695	46
	1	19 007	37

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	49 895 528
Innskuddskapital	120 989 875
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**170 885 403**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**275 907 905**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 120 989 875. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Kantarellen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kantarellen Borettslag

Styreleder	Anita Wang (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Vako Varankian (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Frøya Merethe Kolloen (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Nick Edward (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Trine Oftenes (sign.)	16.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kantarellen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: PPTUV-0LZG6-3G6J4-8WLXW-CC544-1371Q

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PPTUV-0LZG6-3G6J4-8WLXW-CC544-1371Q

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-03-28 14:09:45 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: PPTUV-0LZG6-3G6J4-8WLXW-CC544-1371Q

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Kantarellen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anita Wang
Nestleder, Trine Oftenes
Prosjektleder, Sondre Kareliussen
Styremedlem, Vako Varankian
Styremedlem, Nick Edward
Styremedlem, Frøya Merethe Kolloen
Varamedlem uten tilgang til Portal, Torill Jønsberg
Varamedlem uten tilgang til Portal, Valeria Gale

Styret i Kantarellen Borettslag består av 3 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Kantarellen 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. Kantarellen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 947138081

Kantarellen Borettslag består av 267 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Kantarellen Borettslag er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 20508038. 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

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Kantarellen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Brannsikkerhetskontroll utført av branningeniør. Avdekket behov for rømningsvei på bygg. Anbefalte tiltak utføres med prioritet samtidig som fasadeutbytting.
- Kontroll av lekeplassene i borettslaget. Bestilt nye nett til ballplass.
- Kontroll av el-anlegg.
- Henge opp nye informasjonsskriv.
- Kontroll av ventilasjonsvifter og anlegg KT1-10.
- Kontroll av vaskefirma, og utbytting av trappevask leverandør.
- Kontroll av røykvarslere, og brannslukkere.
- Radonmålere er delt ut til utsatte beboere, og sendt inn til analyse.

Styrets arbeid

Styret har brukt mye tid og resurser i 2024 på planlegging og prosjektering av rehabilitering/skifte av fasader, skifte av vinduer og ytterdører. Det har vært krevende å få stabil kontaktperson i kommunen, noe som har gjort at denne planleggingen har tatt mye mer tid enn planlagt. Dagens fasade forvitres pga av kvaliteten på murstein som er brukt og det er viktig å få skiftet denne. Der fasaden blir skiftet, vil det også bli etterisolert for å møte krav som vil komme med hensyn til isolering av bygg. Vinduer og dører er jo nå over 30 år gamle og det er mange slitte vinduer i borettslaget. Nye vinduer er jo også mye bedre isolert, noe som reduserer oppvarmingsbehovet i leilighetene.

Under dette arbeidet er det avdekket at vi ikke har godkjente rømningsveier i bl a Kantarellen Terrasse 33 -37. Dette vil selvsagt ha 1. prioritet å få utbedret når prosjektet starter.

I april 2024 klarte styret i borettslaget å få ny avtale med Celsiso, som gir oss 10% rabatt på fjernvarme fra og med 1. mai 2024. I tillegg fikk vi en avtale på at etterfylling av ferskvann fra fjernvarmeside på anlegget. Fordelen med dette er at det er "dødt" vann, noe som gir mindre slitasje på vårt rørsystem.

Det har vært stabil etterspørsel etter leie av G3 i 2024 og totalt er det utleid 35 døgn. Styret har dessverre vært nødt til å stenge for utleie 1 helg hver måned, dette fordi det var få som meldte seg til styrearbeid på årsmøtet. Vi håper på større oppslutning om styret i 2025.

Totalt har borettslaget 19 skrueheiser. Heiskontrollen har pålagt at disse må moderniseres og dette koster ca 550 000,-/heis. Det er bestilt skiftning av 3 styringer i 2025 og vi ser på alternative løsninger, slik at vi slipper å skifte i alle 19 heiser. Dette vil bli utredet nærmere i 2025.

Alarmanlegget i heisene er også oppgradert til G5, og det er tegnet ny alarmkontrakt med Otis.

Vi harsett økt bruk av nettsiden blant beboerne. Vi har også publisert mer informasjon og nyheter på nettsiden under «Siste nytt», i tillegg til at vi sender ut informasjon på e-post og via Facebook.

Videre har vi flyttet domenet vårt fra GoDaddy til en norsk leverandør for å få en mer lokal og tilgjengelig tjeneste. Til slutt har vi også tatt over direkte administrasjon av e-posttjenester og hosting, i tillegg til Microsoft 365-pakken via Microsoft. Dette gir oss bedre tilgang og kontroll over våre IT-løsninger og infrastruktur. Det er også jobbet med ny online booking for G3, med direkte betaling via nettet.

Vi ser at det er mange lekkasjer i forbindelse med radiatorer i leilighetene. Styret ber derfor om at alle som skal male/tapetsere el ikke løsner radiatoren fra veggen. Dette fører ofte til små sprekker i rørene og dermed lekkasjer. Viktig at alle følger med radiatorene i egne leiligheter, slik at lekkasjer blir oppdaget så tidlig som mulig.

Det har blitt montert nye fartsdumper i garasjen og styret registrerer at de fleste nå kjører i en fornuftig hastighet i garasjen.

Vaktmester har ansvaret for daglig drift og styret er godt fornøyd med den jobben han gjør. Det er han som følger opp alle alle små jobber og reparasjoner.

Styret setter også stor pris på god oppslutning når det er dugnad i borettslaget

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Valgkomiteens forslag på styremedlemmer generalforsamlingen 2025.

Det skal velges 3 faste medlemmer.

Det kan velges opp til 5 varamedlemmer.

Faste medlemmer:

Nick Eward.

Kantarellen Terrasse 25.

Siviløkonom. Jobber med økonomi, finans og IT.

Fast styremedlem de siste 2 årene.

Velges for 2 år.

Valgkomiteen mener han har kompetanse og personlige egenskaper som passer godt for styreverv i borettslaget.

Frøya Merethe Kolloen.

Kantarellen Terrasse 32.

Utdannet helsefagarbeider. Jobber som butikksjef i Nille.

Fast styremedlem de siste 2 årene.

Velges for 2 år.

Valgkomiteen mener hun har kompetanse, personlige egenskaper og erfaring som gjør henne godt kvalifisert for styreverv i borettslaget.

Julian Kåss.

Kantarellen Terrasse 14.

Utdannet filmklipper. Jobber med reklame, prosjektledelse, økonomiansvar mm.

Velges for 1 år.

Valgkomiteen mener han har den kompetanse, personlige egenskaper og engasjement som trengs for styrearbeid i borettslaget.

Varamedlemmer:

Karoline Dimmen.

Kantarellen Terrasse 17.

Utdannet helsefagarbeider og helse koordinator, videre utdanning i psykisk helse og rus. Bachelor i yrkesfaglærerutdanning.

Jobber som lærer ved voksenopplæring.

Velges for 1 år.

Valgkomiteen mener hun har erfaring, kompetanse og personlige egenskaper som passer godt for arbeid i styret i borettslaget.

Vako Varankian.

Kantarellen Terrasse 43.

Bachelorgrad innen elektronikk og IT. Utdannelse innen teknologiledelse. Har tidligere jobbet i oppstartsbedrifter.

Velges for 1 år.

Valgkomiteen mener han har kompetanse og kunnskaper som gjør han godt kvalifisert for styreverv i borettslaget.

Yousef Anveri.

Kantarellen Terrasse 12.

Fagbrev i muring, maskinførerbevis mm.

Jobber som assisterende butikksjef i KIWI.

Velges for 1 år.

Valgkomiteen mener han har kompetanse , personlige egenskaper og erfaring som er nyttig ved styrearbeid.

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 Tirsdag 20.05.2025.

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 Kantarellen Borettslag
20.05.2025 kl. 18:00 - Auditoriet på Lofsrud Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Vako Varankian

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 34
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 34

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2024

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. 400.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Nick Edward for 2 år.
Valgt ble: Frøya Merethe Kolloen for 2 år.
Valgt ble: Julian Kåss for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Karoline Dimmen for 1 år.
Valgt ble: Vako Varankian for 1 år.
Valgt ble: Yousef Anveri for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Mats Carl Jonas Nilsson, Torill Jønsberg og Karin Elisabet Bjørnødegård for 1 år.

Møte hevet: 18:40
Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Anita Wang (2024-2026)
Styremedlem, Nick Edward (2025-2027)
Styremedlem, Frøya Merethe Kolloen (2025-2027)
Styremedlem, Trine Oftenes (2024-2026)
Styremedlem, Julian Kåss (2025-2026)
Varamedlem, Karoline Dimmen (2025-2026)
Varamedlem, Vako Varankian (2025-2026)
Varamedlem, Yousef Anveri (2025-2026)

Protokoll for Kantarellen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Vako Varankian (sign.)	21.05.2025



INNKALLING 2025

Kantarellen Borettslag

Tirsdag 25.11.2025 kl. 18:00
Auditoriet på Lofsrud Skole

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 ekstraordinær generalforsamling i Kantarellen Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Kantarellen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 25.11.2025 kl. 18:00

Sted: Auditoriet på Lofsrud Skole

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 Saker til behandling

2.1 Orientering fra prosjektansvarlig

2.2 Vedtak om skifte av vinduer og ytterdører

2.3 Vedtak om skifte av glasstak i øverste etasje på alle blokker til platetak.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Saker til behandling

2.1 Orientering fra prosjektansvarlig

Presentasjon av pålagte arbeider som vil bli utført:
Rømningsveier og brannsikring, med kostnader
Dette gjelder oppgangene Kantarellen Terrasse 33 til 37, Kantarellen Terrasse 28 og 26.Arbeidene vil starte i Kantarellen Terrasse 33 til 37.
Skifte av fasade og etterisolering, med kostnader

Forslag til vedtak: Tas til orientering

2.2 Vedtak om skifte av vinduer og ytterdører

Presentasjon av arbeider det skal stemmes over om de skal utføres:
Skifte av vinduer og ytterdører. Kostnadsoversikt vil bli fremlagt på møtet.

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar å skifte vinduer og ytterdører.

2.3 Vedtak om skifte av glasstak i øverste etasje på alle blokker til platetak.

Skifte av glasstak i øverste etasje på alle blokker til platetak.
Kostnadsoversikt vil bli fremlagt på møtet.

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar å skifte glasstak i øverste etasje på alle blokker til platetak

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Kantarellen Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 25.11.2025 kl. 18:00 - Auditoriet på Lofsrud Skole

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Kantarellen Borettslag
25.11.2025 kl. 18:00 - Auditoriet på Lofsrud Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Marienborg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 65
Antall fremlagte fullmakter: 5
Totalt: 70

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Orientering fra prosjektansvarlig

Presentasjon av pålagte arbeider som vil bli utført:
Rømningsveier og brannsikring, med kostnader
Dette gjelder oppgangene Kantarellen Terrasse 33 til 37, Kantarellen Terrasse 28 og 26.Arbeidene vil starte i Kantarellen Terrasse 33 til 37.
Skifte av fasade og etterisolering, med kostnader

Vedtak:

Tatt til orientering

2.2 Vedtak om skifte av vinduer og ytterdører

Presentasjon av arbeider det skal stemmes over om de skal utføres:
Skifte av vinduer og ytterdører. Kostnadsoversikt vil bli fremlagt på møtet.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok å skifte vinduer og ytterdører.

2.3 Vedtak om skifte av glasstak i øverste etasje på alle blokker til platetak.

Skifte av glasstak i øverste etasje på alle blokker til platetak.
Kostnadsoversikt vil bli fremlagt på møtet.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok å skifte glasstak i øverste etasje på alle blokker til platetak.

Møte avsluttet: 20:30

Protokoll ekstraordinært møte for Kantarellen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	26.11.2025
Protokollvitne	Hanne Marienborg (sign.)	26.11.2025

Vedtekter

for

Kantarellen borettslag Org. nr.: 947 138 081

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2. februar 1988, og
sist endret den 31. mai 2022

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Kantarellen 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) 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 sav 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 ny 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 2 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 5 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 3 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 boligen.

(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 nødvendig 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 forsterbarn 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 1 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.

4-3 Kameraovervåkning
(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseierens 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 og lignende.

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

(5) Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde sin terrasse/balkong, inkludert innglassing i front og sider I tillegg er andelseier ansvarlig for vedlikehold av skillevegger og gjerder.

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

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

(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.

(9) Andelseier må dekke egenandel ved bruk av uautorisert håndverker eller ved å tilbakeholde opplysninger om håndverkers navn i saker hvor håndverkers arbeid har forårsaket vannskade.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger (herunder den utvendige delen av terrasser/balkonger) og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på boligen 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 bruer 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
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagsloven § 5-22, første legg. 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 1 måneds skriftlig varsel.

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

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 STYRETS OG DETS VETAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Styret fastsetter rekkefølgen på vararepresentantene.

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 skal sende ut referat fra generalforsamlingen til alle andelseiere.

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 5 % 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 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 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 generalsamlingen.

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 Valgkomitè
Generalforsamlingen velger en valgkomite bestående av minst 3 medlemmer. Funksjonstiden for valgkomiteen er ett år. Valgkomiteen oppnevner selv leder. Valgkomiteen skal sørge for at borettslagets styre og andre komiteer blir bestående av egnede og dyktige personer. Medlemmene i valgkomiteen kan ikke samtidig være medlemmer av styret eller i nær familie med noen av styrets medlemmer. Det vil si ektefelle, samboer eller familie i opp eller nedadstigende rekkefølge. Medlemmer av valgkomiteen har taushetsplikt.

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsettes 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 økonomiske 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 beslutninger som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 PARKERING/GARASJE
Det er forbudt for andelseiere/andre brukere og deres husstand å parkere motorkjøretøy, campingvogn, tilhengere og lignende på lagets interne veier og plasser. Ved rengjøring av fellesgarasjen må garasjen tømmes. Motorkjøretøy, hengere m.m. taues bort for eiers regning. Gjenstander som står igjen fjernes og distribueres for eiers regning.

12 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 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.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

H U S O R D E N S R E G L E R
for
KANTARELLEN BORETTSLAG

Sist endret på generalforsamling 31.05.2017.

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN
Bråk og støy fra leilighetene og uteområder må unngås. Det skal i alminnelighet være ro fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søndager og helligdager.

HUSDYRHOLD
Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse. Det er båndtvang for hund. Det er tillatt med innekatter. Kattene må luftes i bånd.

HUSHOLDNINGSAVFALL / SØPPELHÅNDTERING
Kun matavfall og annet restavfall fra husholdning i tette plastposer som er knyttet igjen skal kastes i søppelkassene. Søppelposene må IKKE settes utenfor eller på gulvet i søppelboden da dette tiltrekker rotter, mus og fugler.

Mindre barn bør ikke sendes ut med søppelposer.

Søppelposer skal IKKE settes utenfor egen dør i oppganger, korridorer og svalganger.

Større gjenstander som tv, datautstyr, lamper, møbler, tepper, hvitevarer, spesialavfall som maling og annet som ikke er husholdningsavfall / matavfall må IKKE settes utenfor eller i søppelboder eller ved papirkonteinere. Beboer må selv levere dette til godkjent avfallsdeponi - for eksempel Grønmo. Beboere som likevel setter fra seg større gjenstander utenfor eller i søppelboder vil kunne bli belastet med kostnaden borettslaget har for bortkjøring.

Forsøpling av fellesarealer er ikke tillatt og vil medføre påbud om å rydde opp. Overtredelse vil medføre skriftlig varsel.

FELLESAREALER / SVALGANGER / BALKONGER / HAGER
Unødig opphold og lek i oppganger, korridorer, heiser og garasjeanlegg må unngås.

Barn bør IKKE ta heis alene fordi heiser kan stoppe mellom etasjene hvis fotoceller brytes og de kommer ikke ut uten assistanse fra vekterselskap.

Sykler, rullebrett, leker og annet skal settes i sykkelbod eller tas med inn i egen leilighet. Unntak gjøres for barnevogn og rullestol som kan settes under trapp. Styret kan fjerne sykler, rullebrett, leker og annet som står i trappenedganger, oppganger og korridorer etter at varsel om fjerning er gitt og dette ikke er fulgt.

Det må IKKE ristes tepper, filleryer osv - kastes sneiper, søppel, matavfall, tømmes vannbøtter etc fra balkonger og svalganger.

Ved vedlikehold av egen leilighet skal IKKE saging, boring, snekring osv foregå på svalganger og i oppganger.

På grunn av brannsikkerhet er det ikke tillatt å røyke i trappenedganger, oppganger, kjeller, korridorer, heiser og garasjeanlegg.

Det må IKKE legges ut mat til fugler eller andre dyr på fellesområder fordi dette tiltrekker rotter og mus.

Det er ikke tillatt å spyle balkonggulv. All rengjøring skal skje ved bruk av fuktig skureklut.

Av miljøhensyn er det kun tillatt med elektrisk- og gassgrill på balkong. Engangsgrill skal ikke brukes på fellesområder. Andelseiere må ta hensyn til os fra grill og passiv røyking ved grilling og røyking på balkong.

Fotball, håndball, basketballspill og lignende skal kun foregå på ballbanen eller i egne hager. Ballspill skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel så som mengder med tomflasker, søppelsekker, husholdningsavfall, papirstabler og annet skrot på balkonger og i hager.

Andelseier er ansvarlig for å holde sitt hageareal i orden slik at gress og ugress ikke får vokse vilt.

Andelseier har anledning til å sette opp gjerde og/eller platning på for- eller bakside av leiligheter på bakkenivå. Det skal søkes styret om dette. Styret bestemmer utforming for å sikre at arbeidet utføres likt for alle andeler på en rekke. Vinkel på gjerde skal være 45 grader. Høyde 50 cm, 100 cm eller 150 cm. Andelseier plikter å påse at nødvendig vedlikehold blir utført. Ved manglende vedlikehold av gjerdet kan styret kreve dette fjernet for andelseiers regning.

Det er ikke tillatt å plante busker og trær som vokser høyere enn 3 meter eller som er til sjenanse for andre eller til skade for grunnmur. Det er heller ikke tillatt å ha beplantning, bl.a. eføy eller villvin, som vokser opp langs yttervegger da det kan føre til fukt- og frostskadede teglsteiner.

RENHOLD

Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

VASKERI

Vaskeriet brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Vaskeriene skal være selvfinansierende.

Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på andre tidspunkter enn de man har angitt med låser påført leilighetsnummer.

MARKISER ETC.
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

MOTORKJØRETØYER
Sykler, motorsykler, biler og andre kjøretøyer som parkeres i garasjeanlegget eller på parkeringsplass ute skal plasseres på steder som anvist av styret og innenfor oppmålt plass.

Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget Usbl, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

GARASJEPLASS/PARKERINGSPLASSER
På grunn av brannfare og tilgjengelighet skal det kun oppbevares sykler, motorsykler, biler og andre kjøretøyer garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å bruke leiet p-plass i garasjeanlegg eller p-plass som leies av borettslaget til opplagsplass for avskiltede biler, tilhengere og lignende over lengre tid.

Biler uten registreringsnummer som hensettes i garasjeanlegget eller på leid p-plass ute, kan etter at beboer som disponerer p-plassen er varslet 3 ganger, taues bort for beboers regning. Ved spesielle tilfeller må eier av bil søke styret om dispensasjon.

Som utgangspunkt kan hver andel disponere en parkerings/garasjeplass. Ved ellers ledige plasser kan det inngås flere leieforhold for samme andel. Den som disponerer mer enn en plass må frigi disse dersom andel uten plass til disposisjon søker om leie av plass. Parkerings-/garasjeplass skal frigis med 3 måneders varsel.

Leietager kan ikke inngå private fremleieavtaler av garasje/parkeringsplass.

Det er kun tillatt å bruke motorvarmer med tidsur, maks 3 timer i døgnet.

Det er ikke tillatt å lade elektriske biler i garasjeanlegget i vanlige stikkontakter på grunn av brannfare og belastningen på det elektriske nettet. Det skal benyttes egne ladepunkter til dette. Disse installeres av styret på bestilling, og kostnadene dekkes av andelseier. Der hvor man finner at elektriske biler lades i vanlige stikkontakter vil disse bli koblet fra.

Det skal monteres ladere med separate målere, slik at alle blir fakturert den strøm som bruker. Dette faktureres over husleia.

PARABOL
Det er ikke tillatt å feste parabolantenner synlig for andre beboere eller på bygningsmassen. Paraboler kan kun henges opp innenfor hver veranda.

KJØKKENHETTER
Det er ikke tillatt å montere kjøkkenhetter med egen motor, kullfilter eller koble kjøkkenhette fra motor på tak som styrer avtrekk fra kjøkken og bad. Ved skifte av kjøkkenhette må andelseier påse at denne også regulerer avtrekk fra bad.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

Andelseiere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og andre som er gitt adgang til leiligheten og eiendommen for øvrig.

Ved overtredelse av husordensregler kan styret sende skriftlig varsel, etter 3 varsler angående samme sak kan styret sende anmodning om tvangssalg av leilighet.

BRUK AV GRENDEHUS

Grendehus G3 er til utleie for borettslagets andelseiere og beboere i de perioder, etter de retningslinjer og for den pris styret fastsetter. Ved bruk av G3 gjelder borettslagets øvrige regler hva gjelder avfall, uteområder, rotid o.a. Ved brudd på regler, hærverk og uakseptabel oppførsel fra leietaker eller andre som benytter lokalet, kan leietaker nektes videre utleie i en periode fastsatt av styret.

FJERNVARMEMÅLERE

Av hensyn til fjernvarmeregnskap skal ikke fjernvarmemålere på radiatorer og tappevann fjernes eller åpnes. Radiatorer skal heller ikke fjernes uten at styret er informert om det.

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

FERDIGATTEST
(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted	179/0024 Rudene Vest Blokk B 5	Jnr. 89/4665-S
Arbeidets art	Nybygg	
Bygningens art	Boligblokk	
Byggherre	Ungdommens Selvbyggerlag Storgata 49, 0182 OSLO	
Byggemelder	Alex Christiansen Ark.Kontor A/S Skjolden 1, 1310 BLOMMENHOLM	
Ansvarshavende	Trond Syversen Fagbygg Postboks 203, 0203 LEIRDAL	

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

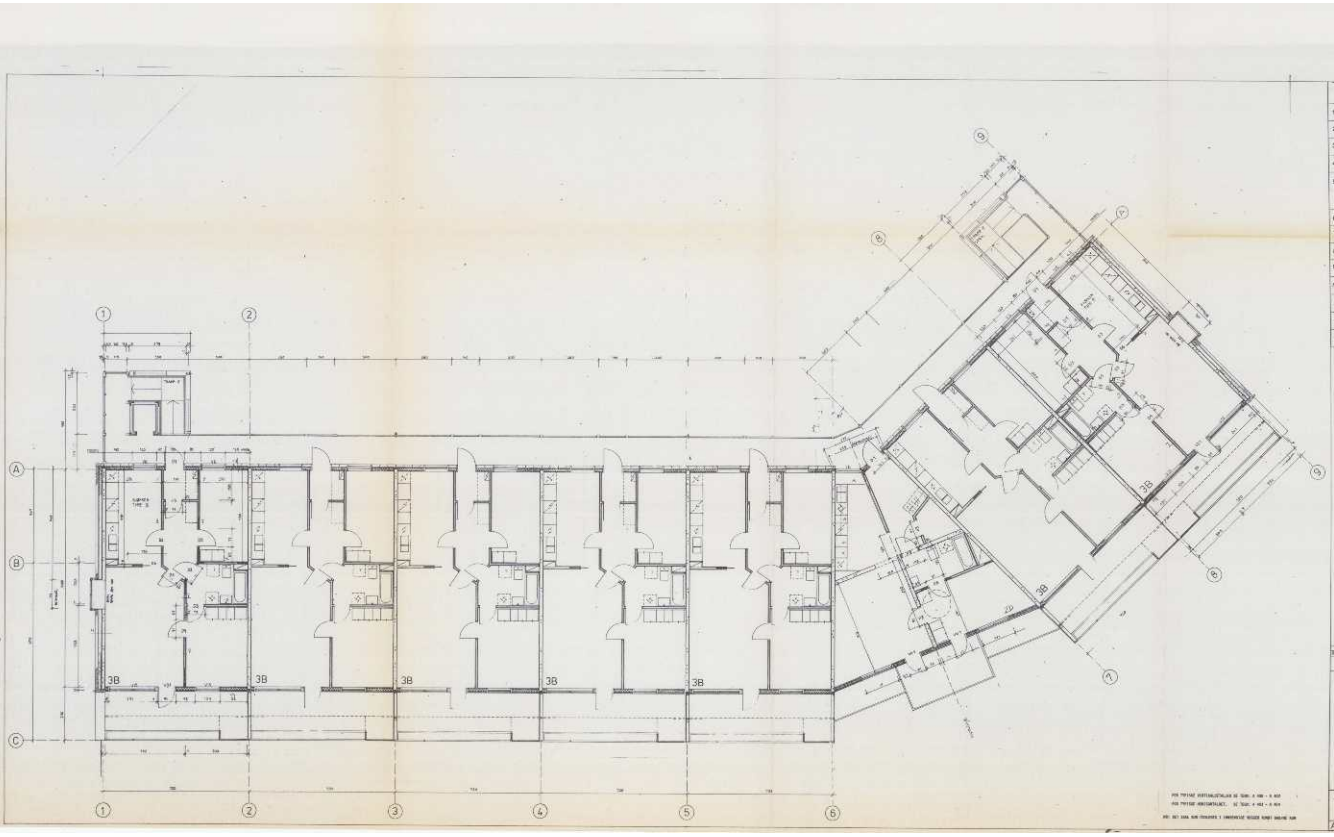
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling øst , den 10. mars 1992

Tore Berntsen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing. II

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 93.3.ledd bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



KLEMETSRUD VEST

PLAN 1.ETG.

ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A.S.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thorenfeldt arkitekter AS
Møllergata 24
0179 OSLO
ts@thorenfeldt.no

Dato: 22 JULI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200608686-38 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Syed Ali Zubair | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KANTARELLEN TERRASSE 13 - 14	Eiendom:	179/24/0/0
Tiltakshaver:	Kantarellen Borettslag	Adresse:	Kantarellen terrasse 30, 1286 OSLO
Søker:	Thorenfeldt arkitekter AS	Adresse:	Møllergata 24, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - KANTARELLEN TERRASSE 13 - 14

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

for Anne Torill Halse
enhetsleder

Syed Ali Zubair
saksbehandler

Kopi til:
Kantarellen Borettslag, Kantarellen terrasse 30, 1286 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
KANTARELLEN TERRASSE 1

Dato: 26.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529479
9088727

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.179 BNR. 24

Vi viser til bestilling av 20260326 for KANTARELLEN TERRASSE 1.

GNR. 179 BNR. 24

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.07.1987.

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

42335 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

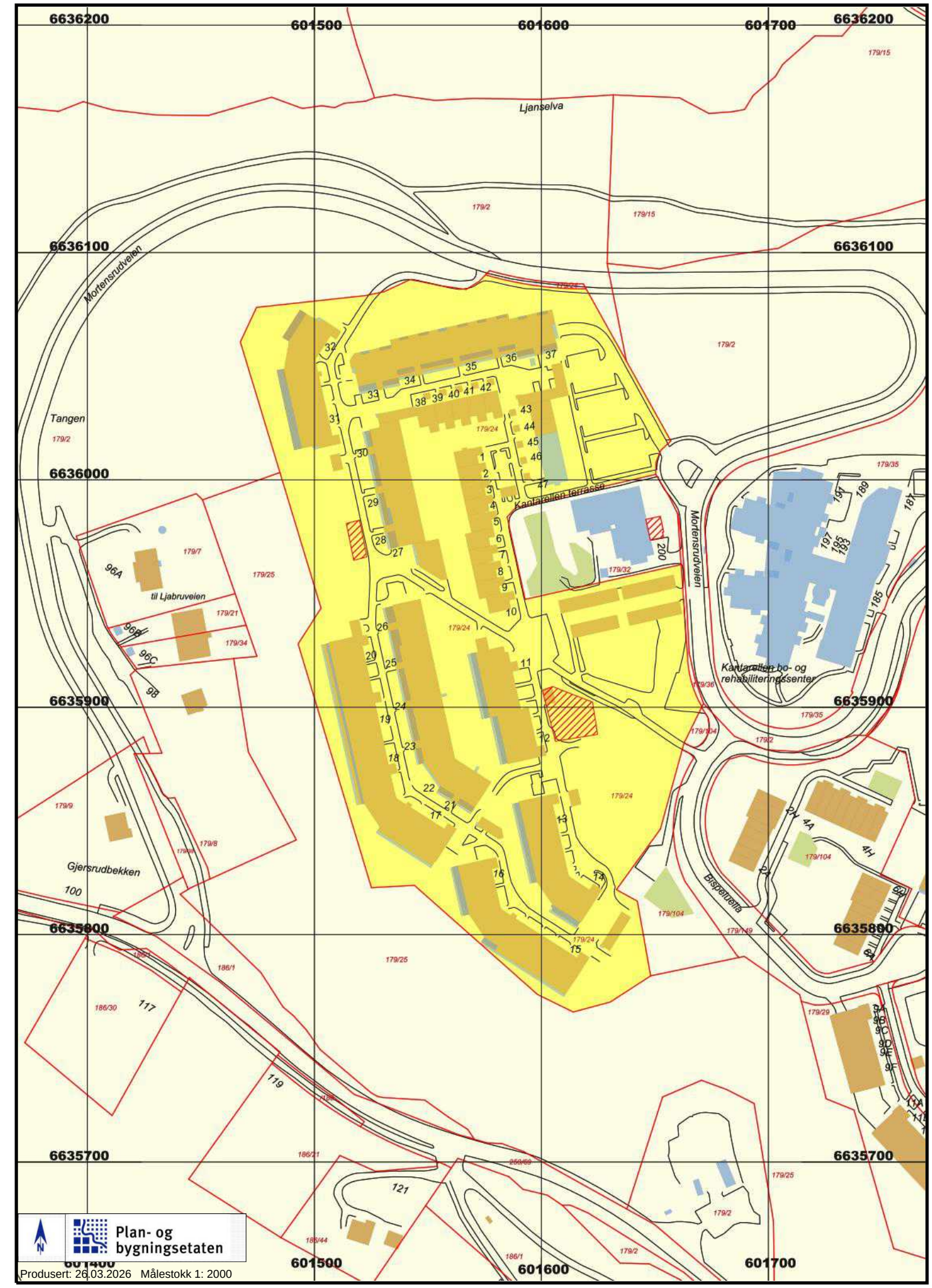
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

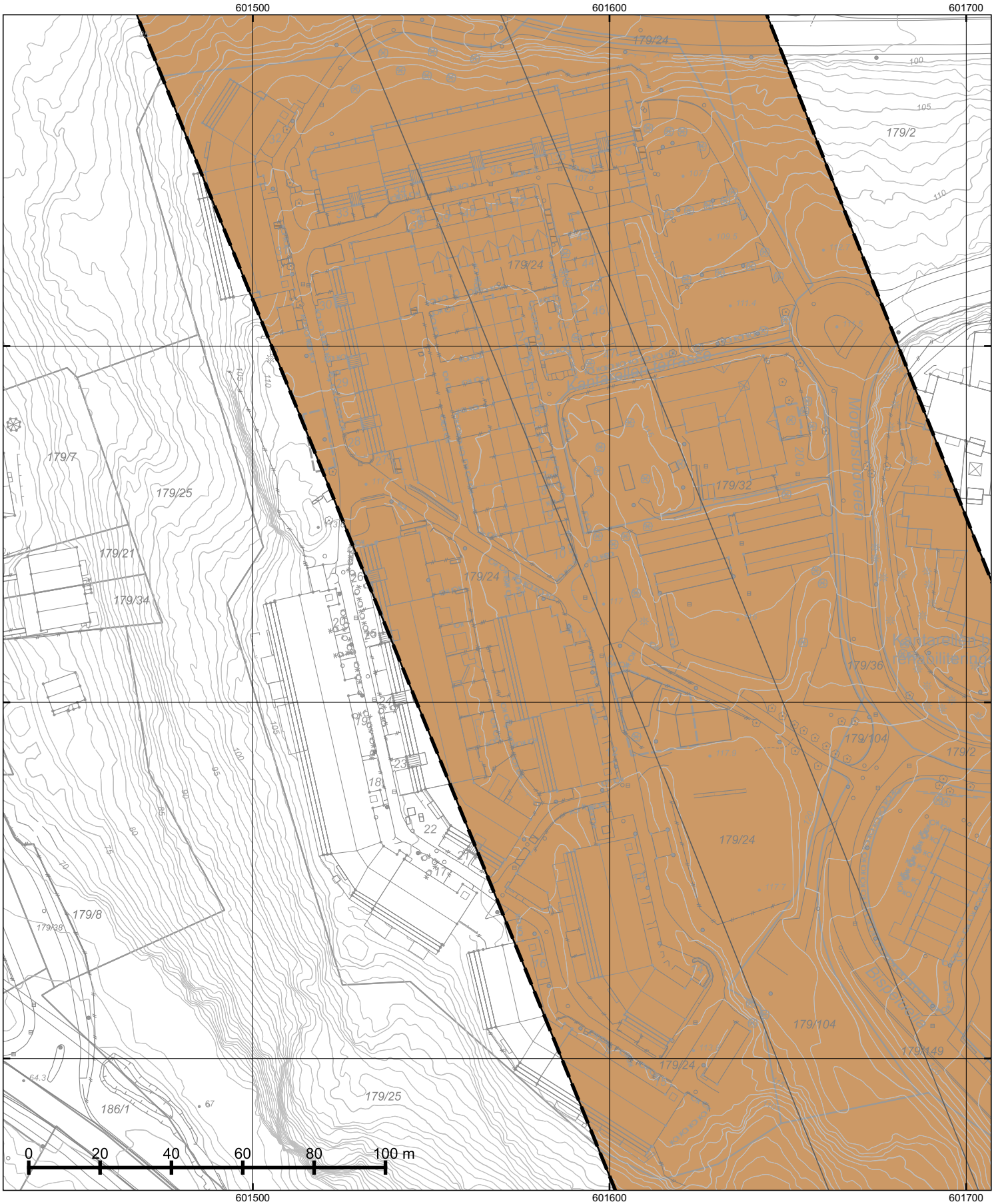
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6636200
601500
601600
601700
6636200
Ljanselva
179/15
179/2
6636100
Mortensrudveien
Tangen
6636000
Kantarellen terrasse
Kantarellen bo- og rehabiliteringssenter
til Ljabruveien
6635900
Gjersrudbekken
Bispeløvetta
6635800
6635700
601400
601500
601600
601700
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 26.03.2026 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

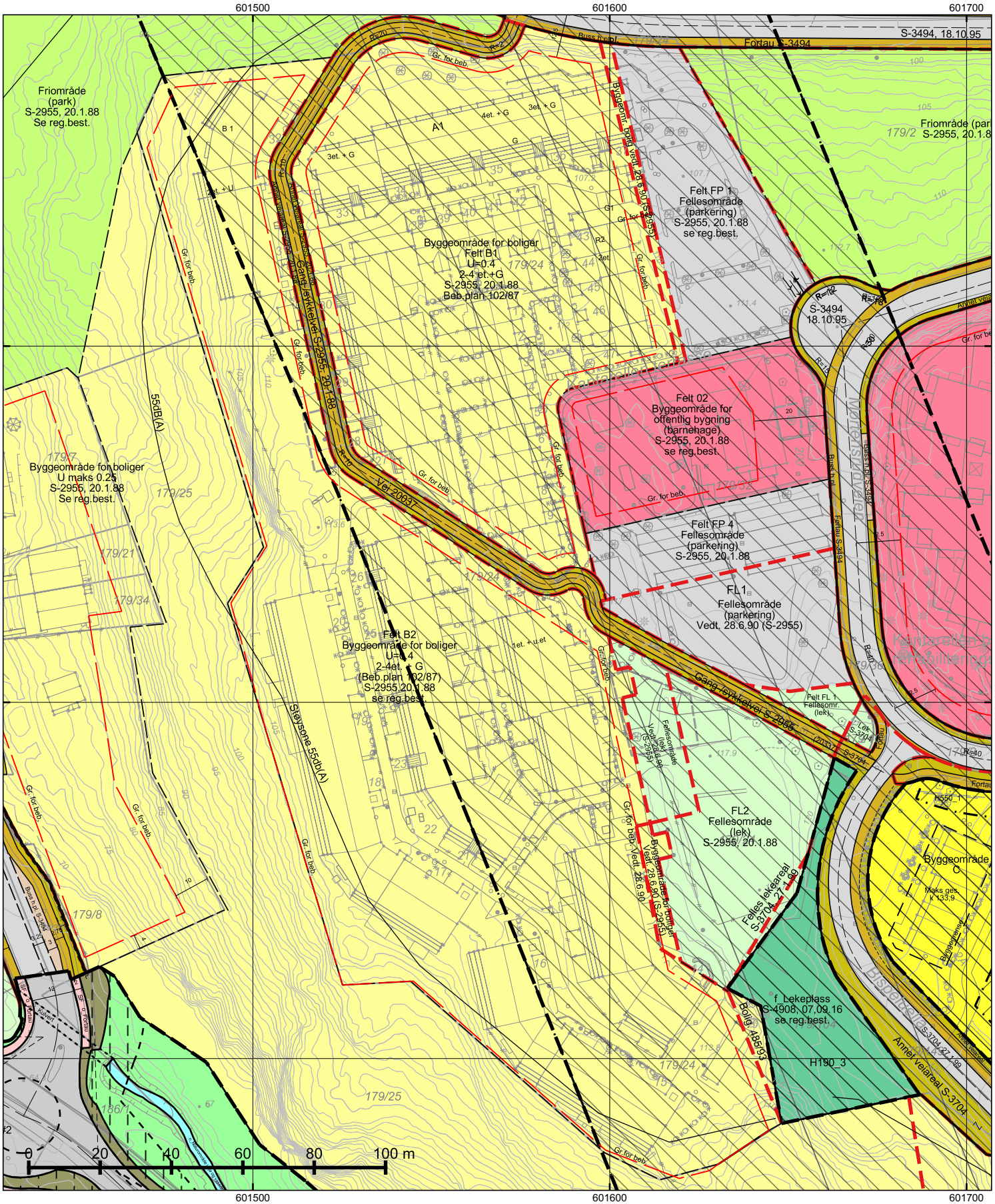
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155226/ 86529479
Deres ref.:
Adresse: Kantarellen terrasse 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 179/24

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155226/ 86529479
Deres ref.:
Adresse: Kantarellen terrasse 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 179/24

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 611 - Naturvernområde

- Støygrense/-sone
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert stoyskjerm
- Tunnel
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

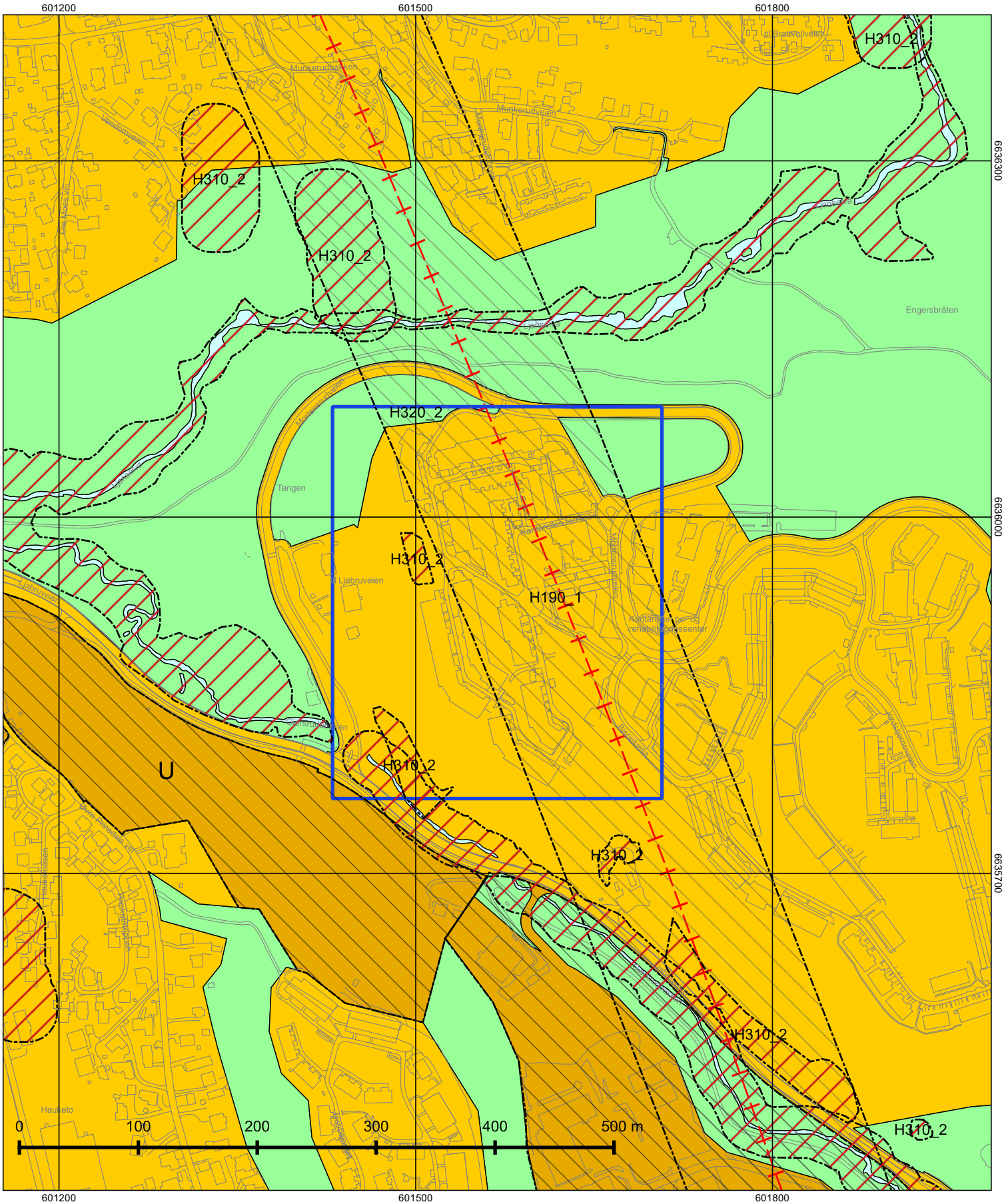
↑ Inn-/utkjøring

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1610 - Lekeplass
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 3020 - Naturområde
- 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155226/86529479
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

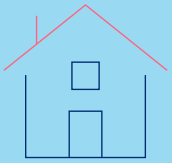
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Kantarellen terrasse 13

Nabolaget Mortensrudhøyden/Kantarellen - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	26 min 1.9 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	16 min 1.3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	4 min 2.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 6.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

EVBox Jordstjerneveien 46	8 min
EVBox Jordstjerneveien 50	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kantarellen terrasse Linje 73, 73X	3 min 0.2 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	15 min 1.3 km
Mortensrud Linje 2, 3	15 min 1.2 km
Ljabru Linje 13, 19	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.4 km

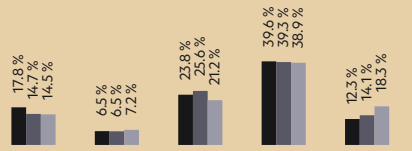
BARNEHAGER

Kantarellen barnehage (1-5 år) 47 barn	3 min 0.2 km
Eventyrlia Fus barnehage (0-5 år) 73 barn	8 min 0.6 km
Ljabru Gård Steinerbarnehage (1-5 å... 65 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Istanbul Intermat As	14 min
Kiwi Hauketo	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mortensrudhøyden/Kantarel...	2 105	968
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Kantarellen Terasse	2 min
Klemetsrudhallen	16 min
Fresh Fitness Hauketo	14 min
Sport og Mosjon	15 min

«Flott for barnefamilier.»

— Sitat fra en lokalkjent

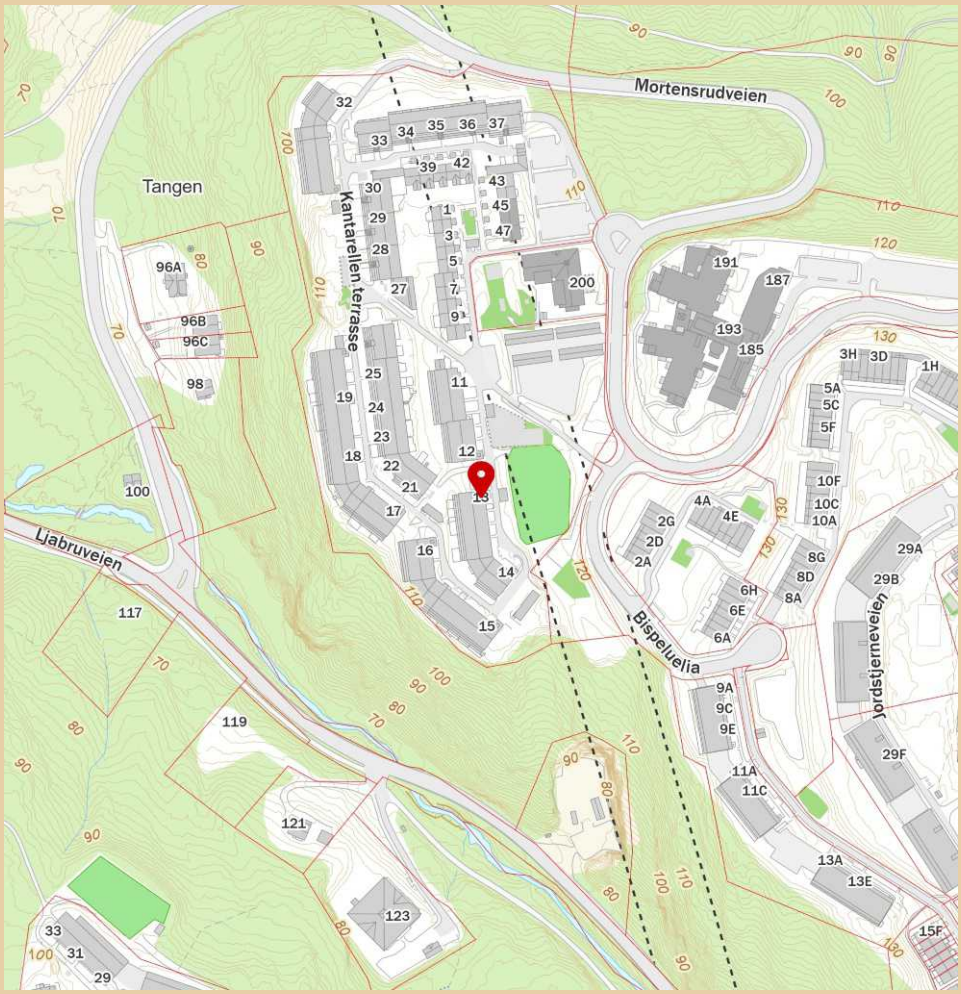
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100



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

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:
Kantarellen terrasse 13, 1286 Oslo
Gnr. 179, Bnr. 24, andelsnr. 263 i KANTARELLEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260113

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Dag-Frode Aasheim

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 908 29 026

E-post: df@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.
