PRIVATMEGLEREN

NYJORDEVEIEN 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NYJORDEVEIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 20.04.2026

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: Louise Cathrine Ilebekk Laheld.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nyjordeveien 26, 1275 OSLO

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 176 BNR 390 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Meklenborg nord

Verdivurdert til

4 500 000

0	4 500 000	40 909
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	6 300
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nyjordstubben 10				10.09.2025	5 350 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**50 980**
	102 m²	1985	187 m²	3 sov						
2	Nyjordstubben 79				10.06.2025	4 790 000	**4 985 000**	0	4 985 000	**47 933**
	104 m²	1985	165 m²	3 sov						
3	Nyjordstubben 17				13.05.2025	4 800 000	**4 980 000**	0	4 980 000	**47 885**
	104 m²	1986	174 m²	3 sov						
4	Nyjordstubben 90				13.03.2026	4 790 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**49 000**
	100 m²	1985	184 m²	3 sov						
5	Nyjordeveien 10				13.01.2025	4 690 000	**4 820 000**	0	4 820 000	**43 818**
	110 m²	1990	7 381 m²	3 sov						
6	Nyjordeveien 24				06.05.2025	4 950 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**44 545**
	110 m²	1990	7 381 m²	3 sov						

Pent enderekkehus med stor og solrik hage og 2 fine baderom | HTH-kjøkken fra 2013 | P-plass | F.gjeld nedbet.

Et familievennlig enderekkehus over 2 plan med solrik hage, 2 baderom og parkeringsplass!

Boligen byr på trivelige og solrike uteplasser, 2 pene baderom med gulvvarme og et stilrent kjøkken i åpen løsning mot stue. Innvendige overflater er i et tidløst fargevalg og boligen har en god planløsning med store rom og godt med oppbevaringsplass.

Nyjordet er et trivelig boområde på Bjørndal og er populært for barnefamilier. Borettslaget er bilfritt og ligger landlig, men allikevel sentralt til. Fra boligen er det gangavstand til både barnehage, bussforbindelse, dagligvarehandel og turområder.

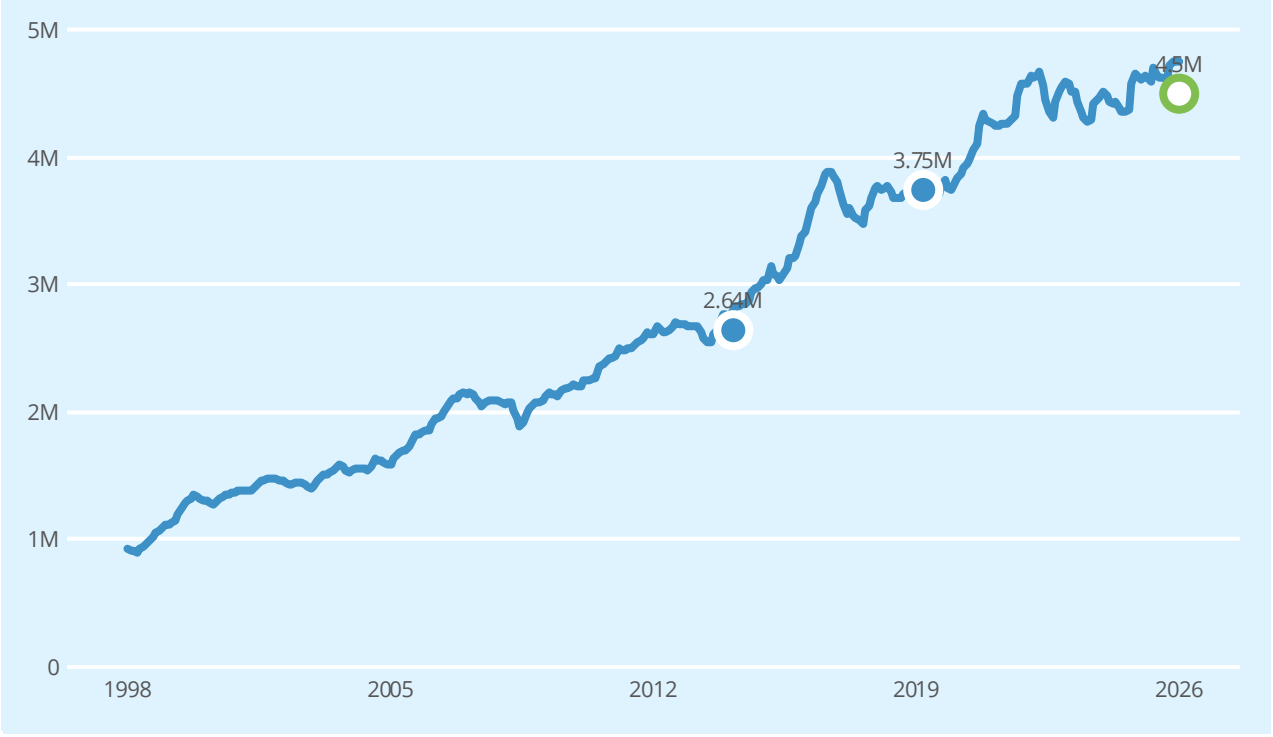
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

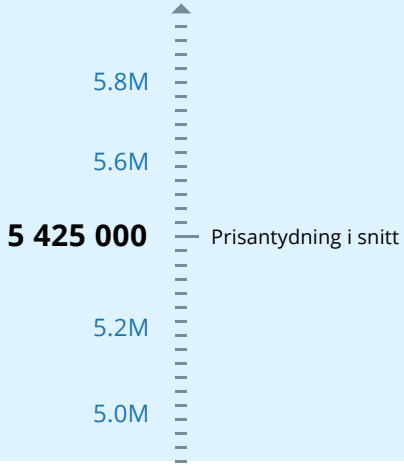
+20 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.06.2019	17.07.2019	19.09.2019	3 790 000	3 750 000	0	3 750 000	
20.06.2014	07.07.2014	21.07.2014	2 490 000	2 450 000	192 658	2 642 658	
04.02.2013		04.02.2013	-	1 000 000	-	1 000 000	28
11.12.2012		11.12.2012	-	800 000	-	800 000	28
20.10.2009		20.10.2009	-	800 000	-	800 000	28
18.06.1999	18.06.1999		-	680 000	0	680 000	28

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

Rekkehus til salgs i Meklenborg nord grunnkrets nå

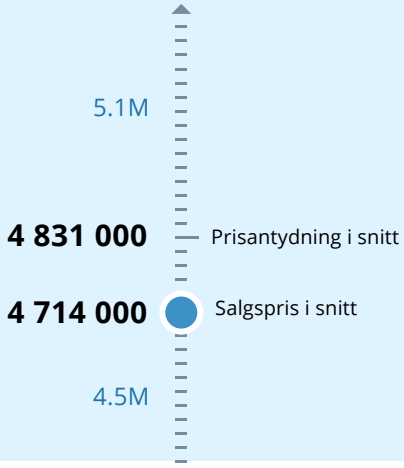
2
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
13
dager

Rekkehus solgt i Meklenborg nord grunnkrets siste 9 mnd

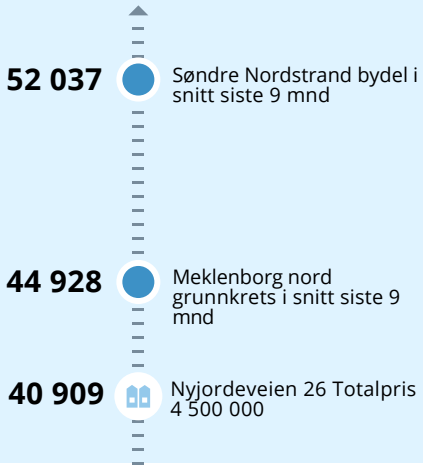
11
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Nyjordeveien 26, 1275 OSLO

OSLO kommune

gnr. 176, bnr. 390

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11256-2244 **Eiendomsverdi ref nr:** ZW3269

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Csisar

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

Norsk takst

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

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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.

Rapportansvarlig



Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

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

Boligen er oppført i 1990. Oppussing og vedlikehold er utført. Omfattende oppussing er utført i perioden 2013 - 2019. Nytt kjøkken i 2013. Bad og vaskerom er pusset opp i 2016 med nye overflater og innredninger.

Rekkehus - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein.
Renner og nedløp i aluminium.
Bindingsverk kledd med malt/beiset panel.
Takkonstruksjoner i tre. Adkomst til loft via nedfellbar loftstrapp.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.
Terrassedør med isolerglass.
Balkongdør med isolerglass.
Ett nyere soveromsvindu. Øvrige vinduer/dører fra byggeår.
Malt ytterdør med glassfelt. Nyere dør.
Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 26 m²
Utgang fra ett soverom til vestvendt balkong på ca. 2,5 m²
Tredekke.
Flislagt parti ved inngangsdøren.
Utvendig bod på ca. 2,7 m².

INNVENDIG Gå til side

Laminat, gulvbelegg og fliser på gulv. Malte flater, malt glassfiberstrie og våtromsplater på vegger. Himlinger med himlingsplater.
Etasjeskillere som trebjelkelag. Gulv på støpt såle i 1. etasje.
Peisovn i stue.
Pipen er belagt med fliser.
Lakkert tretrapp mellom etasjene.
Malte formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/WC:
Badet er pusset opp i 2016 iflg. tidligere prospekt. Eldre sluk.
Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.
Våtromsplater på vegger. Himling med himlingsplater.
Gulvbelegg på gulv. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet).
Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3,5 cm fra overkant gulv ved dør til slukrist.
Plastsluk. Gulvbelegget fungerer som membran.
Nytt gulvbelegg i 2016 iflg. tidligere prospekt. Eldre sluk.
Gulvstående toalett. 100 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger.
Nyere servant og dusjvegger. Eldre toalett.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte over dør.
Hull er boret mot badet, fra boden. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

Vaskerom/WC:
Vaskerommet er pusset opp i 2016 iflg. tidligere prospekt. Eldre sluk.
Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.
Våtromsplater på vegger. Himling med himlingsplater.
Gulvbelegg på gulv. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet).
Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant gulv ved dør til slukrist.
Plastsluk. Gulvbelegget fungerer som membran.
Nytt gulvbelegg i 2016 iflg. tidligere prospekt. Eldre sluk.
Gulvstående toalett. 60 cm servant med skuffer. Opplegg for vaskemaskin.
Nyere servant. Eldre toalett.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte over dør.
Fuktmåling er utført via luke i entréen. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med høyglans fronter, laminat benkeplate, planlimt oppvaskkum i kompositt, fliser over benk.
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn og kjøleskap. Oppvaskmaskin med stålfront.
Avtrekkshette med utkast til friluft (via boligens ventilasjonsanlegg).
Kjøkkenet er pusset opp i 2013 iflg. tidligere prospekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg med kobberrør. Stoppekraner i skap i vaskerommet.
Avløpsrør av ukjent type.
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Tilluft til boligen via vindusventiler (noe begrenset kapasitet).
Felles varmtvann.
Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré.
40 A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpt såle fundamentert på fast grunn.
Flat tomt.
Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

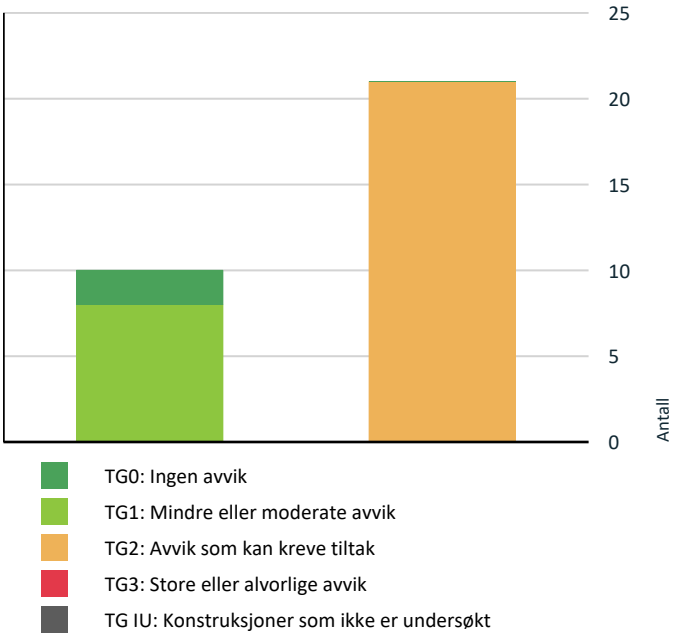
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor kun i begrenset grad bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noe mose på tak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Stedvis noe fuktpåvirket panel.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noen delvis løse plater i undertaket.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.
Noe værslitt/fuktpåvirket treverk.
Balkongdøren subber i terskel.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Eldre, værslitt treverk.
Løse fliser ved inngangspartiet.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Slitt laminat i entréen. Noe manglende fuger på flisene i 2. etasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og kjøkken ble det i stue registrert helningsavvik på noe over 10 mm over hele rommet og noe under 10 mm over 2 m. I ett soverom ble det registrert helningsavvik på noe under 15 mm over hele rommet og noe over 10 mm over en avstand på 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Noe bruksslitasje.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Noe bruksslitasje på enkelte dørblader.
Enkelte dører subber i karm/terskel.
Slitte karmer.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

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

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > 2. etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er huller i overflaten på våtromsplatene. Løs hjørnelist.

Våtrom > 2. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Stedvis tilnærmet flatt gulv. Etter bruk av dusjen blir noe vann liggende i dusjsonen.
Litt løst gulvbelegg opp mot veggen i dusjsonen.

Våtrom > 2. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/WC > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Noe ujevnt gulv.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/WC > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Noe løs benkeplate ifbm. platetoppen.
Noe bruksslitasje på benkeplaten.
Noe forskjellige typer fronter er benyttet.
Komfyrvakt er ikke observert.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Brannslukkingsapparatet er fra 2015.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1990

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med takstein.

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

Vurdering av avvik:

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

Noe mose på tak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vedlikehold bør utføres.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk kledd med malt/beiset panel.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Stedvis noe fuktpåvirket panel.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Jevnlig vedlikehold må utføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjoner i tre. Adkomst til loft via nedfellbar loftstrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noen delvis løse plater i undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generelt vedlikeholdbør utføres.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.
Terrassedør med isolerglass.
Balkongdør med isolerglass.
Ett nyere soveromsvindu. Øvrige vinduer/dører fra byggeår.

Terrassedøren var låst på befaringen, og er kun i begrenset grad inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.
Noe værslitt/fuktpåvirket treverk.
Balkongdøren subber i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for utskiftinger de kommende år bør påregnes. Vedlikehold anbefales. Balkongdøren bør justeres.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt.
Nyere dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 26 m²
Utgang fra ett soverom til vestvendt balkong på ca. 2,5 m²
Tredekke.
Flislagt parti ved inngangsdøren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre, værslitt treverk.
Løse fliser ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold, eventuelt utskiftinger av materialer på terrasse og balkong bør utføres.
Løse fliser ved inngangspartiet bør legges på nytt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Laminat, gulvbelegg og fliser på gulv. Malte flater, malt glassfiberstrie og våtromsplater på vegger. Himlinger med himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitt laminat i entréen. Noe manglende fuger på flisene i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing/utbedringer bør utføres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere som trebjelkelag. Gulv på støpt såle i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og kjøkken ble det i stue registrert helningsavvik på noe over 10 mm over hele rommet og noe under 10 mm over 2 m. I ett soverom ble det registrert helningsavvik på noe under 15 mm over hele rommet og noe over 10 mm over en avstand på 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue.
Pipen er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen fungerer med dette avviket.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte formpressede dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje på enkelte dørblader.
Enkelte dører subber i karm/terskel.
Slitte karmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing anbefales.
Enkelte dører bør justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2016 iflg. tidligere prospekt. Eldre sluk. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Himling med himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er huller i overflaten på våtromsplatene. Løs hjørnelist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Huller må tettes forskriftsmessig for å unngå følgeskader når platene utsettes for vann. Hjørnelist må festes.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg på gulv. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3,5 cm fra overkant gulv ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis tilnærmet flatt gulv. Etter bruk av dusjen blir noe vann liggende i dusjsonen.
Litt løst gulvbelegg opp mot veggen i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstanden (løst gulvbelegg) bør observeres jevnlig for å vurdere videre utvikling.
Utbedringer anbefales.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Gulvbelegget fungerer som membran.
Nytt gulvbelegg i 2016 iflg. tidligere prospekt. Eldre sluk.

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

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvstående toalett. 100 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger.
Nyere servant og dusjvegger. Eldre toalett.

Normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte over dør.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull er boret mot badet, fra boden. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er pusset opp i 2016 iflg. tidligere prospekt. Eldre sluk. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Himling med himlingsplater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg på gulv. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant gulv ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe ujevnt gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vaskerommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Gulvbelegget fungerer som membran.
Nytt gulvbelegg i 2016 iflg. tidligere prospekt. Eldre sluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

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



Sluk

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvstående toalett. 60 cm servant med skuffer. Opplegg for vaskemaskin.
Nyere servant. Eldre toalett.

Normal bruksslitasje.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte over dør.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført via luke i entréen. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med høyglans fronter, laminat benkeplate, planlimt oppvaskkum i kompositt, fliser over benk.
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn og kjøleskap. Oppvaskmaskin med stålfront.
Kjøkkenet er pusset opp i 2013 iflg. tidligere prospekt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe løs benkeplate ifbm. platetoppen.
Noe bruksslitasje på benkeplaten.
Noe forskjellige typer fronter er benyttet.
Komfyrvakt er ikke observert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Komfyrvak bør monteres. Benkeplaten bør festes.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekkshette med utkast til friluft (via boligens ventilasjonsanlegg).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg med kobberrør. Stoppekraner i skap i vaskerommet.

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

Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.

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.

Automatisk vannstopp-system bør monteres i kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent type.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Tilluft til boligen via vindusventiler (noe begrenset kapasitet).

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré. 40 A hovedsikring.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

6. 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 Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablering av forskriftsmessig fall (1:50 i 3 m avstand fra boligen) anbefales.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Brannslukkingsapparatet er fra 2015.

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

Brannslukkingsapparatet må byttes pga. alder over 10 år.

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

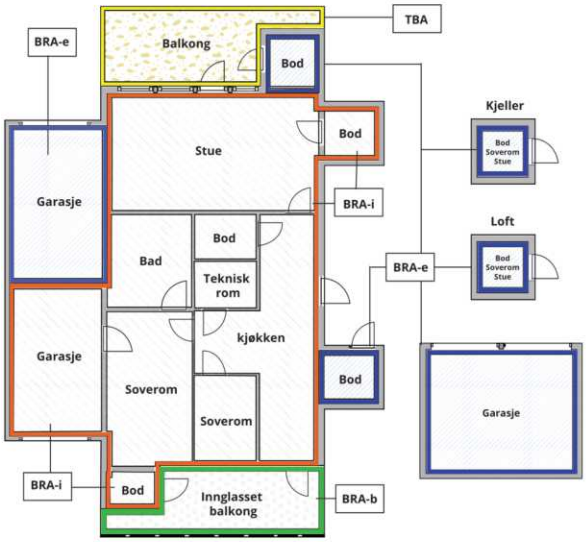
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft					
2. etasje	55			55	3
1. etasje	55	3		58	26
SUM	**110**	**3**			**29**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. etasje	Gang/trapperom, bod, bad/wc, 3 soverom		
1. etasje	Entré, vaskerom/wc, kjøkken, stue	Utvendig bod	

Kommentar

Takhøyde i trapperom/gang i 2. etasje ca. 2,40 m
Takhøyde i stue ca. 2,38 m

Utvendig bod på ca. 2,7 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Geir Csisar	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	390		0	7380.9 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Nyjordeveien 26

Hjemmelshaver
Løvli Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ LØVLI BORETTSLAG	946738085		Boligbyggelaget USBL, tlf. 22983800	Ane Rinnan Selgård

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Bjørndal i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 7.380,9 m². Tomten er flat og er opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med småhusbebyggelse.
Denne boligen er et enderekkehus over to etasjer pluss loft.

Standard

Boligen er oppført i 1990. Oppussing og vedlikehold er utført.
Omfattende oppussing er utført i perioden 2013 - 2019. Nytt kjøkken i 2013. Bad og vaskerom er pusset opp i 2016 med nye overflater og innredninger.
Laminat, gulvbelegg og fliser på gulv. Malte flater, malt glassfiberstrie og våtromsplater på vegger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZW3269

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260026
Addresse	Nyjordeveien 26		
Postnr.	1275	Sted	OSLO
Selgers navn	Ane Rinnan Selgård		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

desember 2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

For cirka 3 år siden oppstod det en vannlekkasje i huset, pga sprengkulde i Oslo i januar 2023. Dette var en forsikringssak gjennom borettslagets forsikring, Gjenside forsikring, og skaden ble utbedret.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Firmaer tilknyttet Gjensidige forsikring. Borettslaget har muligens den dokumentasjonen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, men av forrige eier. Husker ikke hva som ble gjort eller nøyaktig når.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Det er kullfilter på kjøkkenet, og den kan kun stå på nivå 1 for tilstrekkelig ventilasjon i rommet.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Foreligger ferdigattest for huset, datert 12. oktober 1992.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Borettslaget skal gå i gang med å fjerne mose fra takene, samt at de skal bytte balkongdører både oppe og nede.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 20.04.2026

Signert av *Ane Rinnan Selgård*

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vedtekter

for

Løvli borettslag org nr 946 738 085

Vedtatt på generalforsamling den 27. juli 1987, sist endret den 07. mai 2006, 15. april 2013. 07.mai 2020 og 22. april 2021

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

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

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

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

(4) I tillegg har Usbl rett til å eie inntil 1 av andelene.

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Styret skal varsles på forhånd om dette med navn om tidsperiode for det antall personer dette gjelder.

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Andelseier har ansvar for å gjennomføre utvendig vedlikehold av boligen. Boligen skal vaskes hvert år og holdes fri for alger og sopp. Utvendig vedlikehold gjøres for å sikre best mulig levetid på utvendig kledning og skader som oppdages skal utbedres av andelseier. Vedlikeholdet skal inkludere sparkling av sprekker og hull, små-reparasjoner i form av utskiftninger, og beising. Ved større utskiftninger og der

arbeidet krever handverkskompetanse, gjelder meldeplikt til borettslaget. Takrenner skal kontrolleres i forbindelse med regnvær og holdes i god stand. Det skal besørges at takrenner og nedløp er intakt og hele samt rengjort slik at frostsprengning unngås. Utskiftning av takrenner som er frostsprengt må dekkes av beboer. Det skal føres tilsyn med at taket er tett og at all taksten er hel. Borettslaget skal varsles ved avvik og om det er behov for hjelp til å skifte taksten.

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

(8) Lading av elbil/hybridbil i borettslaget skal kun skje på parkeringsplassen med godkjent ladestasjon. Dette krever abonnement med borettslagets samarbeidspartner for elbillading. Parkeringsplassen som disponeres av den enkelte bolig er utstyrt med infrastruktur for elbillading. Godkjent ladestasjon må kjøpes av andelseier fra samarbeidspartner for elbillading. Det er forbudt å lade elbil/hybridbil fra vanlig stikkontakt. Borettslaget sørger for vedlikehold av infrastrukturen for elbillading. Andelseier er ansvarlig for egen elbillader.
Kostnader til drift av anlegg for elbillading skal være selvfinansierende og dekkes av betaling for strømforbruk.
Brudd på bestemmelser om elbillading vil medføre en bot på kr. 500,-.

(9) Borettslaget kan gi pålegg om vedlikeholdsoppgaver som skal gjennomføres innen gitte frister. Dersom oppgavene ikke er gjennomført innen de gitte frister vil borettslaget bestille disse arbeider utført på andelseiers regning. Det vil da tilkomme et saksbehandlingsgebyr på kr. 3.000,-

(10) Borettslaget kjører iblant internkontrollskampanjer med tanke på å sikre godt vedlikehold og HMS. Andelseiere som ikke svarer innen fristen vil bli avkrevd svar med ny frist. Det vil tilkomme et saksbehandlingsgebyr på kr. 500,- for hvert fristbrudd.

(11) 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.

(12) Løvli Borettslag tillater at det kan monteres varmepumpe i borettslaget under særskilte
vilkår. Det må sendes skriftlig søknad på eget skjema og i hht vilkår utarbeidet av styret. Se vedlegg. Styret gis fullmakt til å oppdatere vilkår og søknadsskjema i tråd med den tekniske utviklingen.

(13) Ved forsikringsskade som dekkes av borettslagets huseierforsikring, på områder som i hovedsak hører inn under andelseiers vedlikeholdsplikt, vil egenandelen viderefaktureres andelseier.

(14) Andelseier har vedlikeholdsplikt på egen postkasse i postkassestativ.
Postkassen skal holdes i orden og rengjøres ved behov. Låsen skal byttes med tilsvarende lås om nødvendig. Postkasser er levert av Norsk Stansefabrikk.

Det er kun navnskilt og Nei takk til reklameskilt i angitt utforming fra leverandør utpekt av styret som får benyttes. Postkassen skal holdes fri for klistremerker og taperester.

Midlertidig tildekking av godkjente skilt kan gjøres med aluminiumfolie tape som kan fås fra styret.

(15)
Det er installert infrastruktur for elbillading til biloppstillingsplasser som disponeres av den enkelte andelseier på borettslagets parkeringsplass. Ladestolper er identifisert til den enkelte andel, så parkeringsplasser kan ikke byttes. Det er andelseiers ansvar å kjøpe og vedlikehold lader som er tilpasset borettslagets infrastruktur. Andelseier må tegne avtale med borettslagets samarbeidspartner for fordeling av strømkostnader.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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) Boligen har oppvarming via fjernvarme og borettslaget har ansvaret for utskiftning av sirkulasjonspumpe og radiatorventiler i boligen når andelseier har ivaretatt sin vedlikeholdsplikt.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, pipe og bærende konstruksjoner. Utvendig kledning som må skiftes ivaretas av borettslaget når dette er større arbeider som andelseier ikke kan klare selv.

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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.

8-5 Signere på regnskapsbilag
Alle bilag skal konteres av minst to styremedlemmer.

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

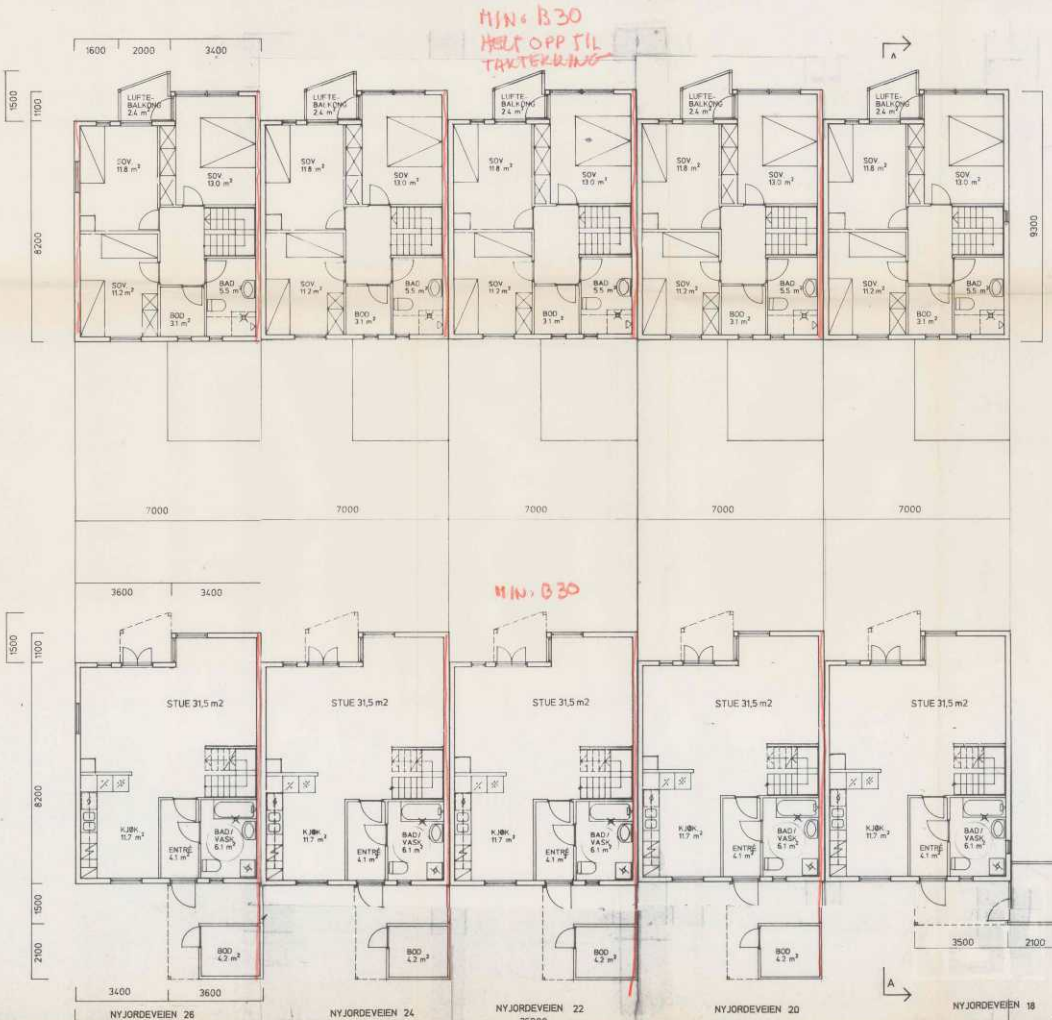
11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

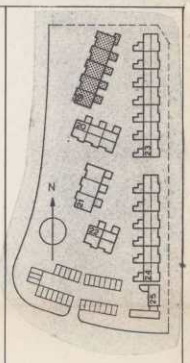
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

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





MOTTATT
2 3. AUG. 1991
Oslo Byggesaksavdeling

asplan

ASPLAN PROSJEKT A/S
Torggata 26-28
0183 Oslo 1
Tlf.: 02/38 23 40

nr.	dato	korreksjon
A	26.8.91	DVV

oppdragets navn
LØVLI BORETTSLAG
G.NR.176 B.NR.1 - 15

HUS NR 19 TYPE B
PLAN 1. OG 2. ETASJE

oppdragsgiver
USBL

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørgata 8, 0577 OSLO 8, Tlf. (02) 68 38 02

sign.	mål	dato
la / les	1:100	15.06.88

oppdrag nr. 88039 tegn nr. 20.001

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
NYJORDEVEIEN 26

Dato: 17.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528783
9065539

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.176 BNR. 390

Vi viser til bestilling av 20260317 for NYJORDEVEIEN 26.

GNR. 176 BNR. 390

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.07.1987.

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

7384 m²

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

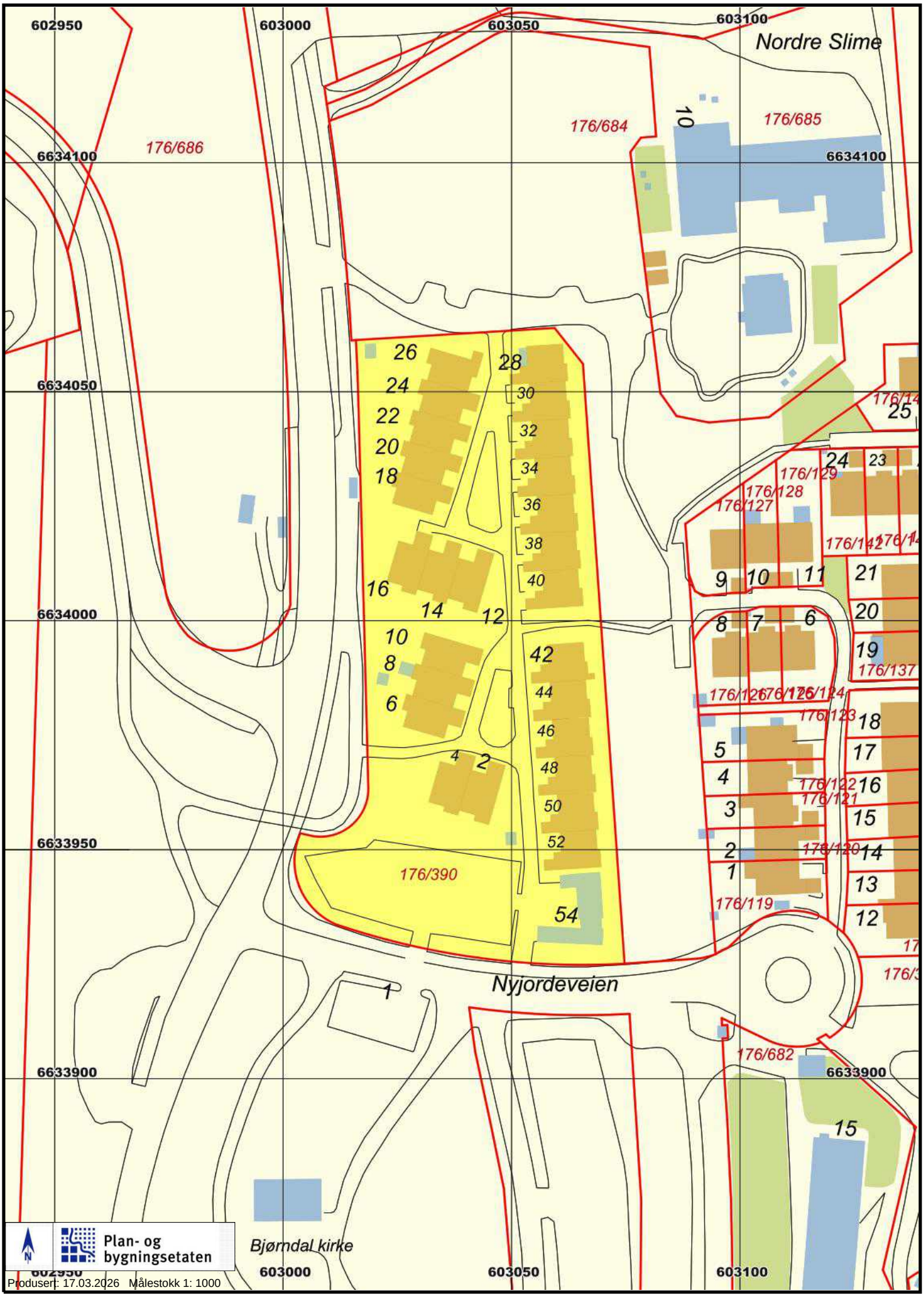
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


602950
603000
603050
603100
Nordre Slime
176/684
176/685
176/686
10
6634100
6634050
6634000
6633950
6633900
26
24
22
20
18
28
30
32
34
36
38
40
16
14
12
10
8
6
42
44
46
48
50
52
54
4
2
176/390
1
Nyjordeveien
176/682
15
25
24
23
176/129
176/128
176/127
176/142
9
10
11
21
20
19
176/137
8
7
6
176/126
176/125
176/124
176/123
18
17
16
15
14
13
12
5
4
3
2
1
176/122
176/121
176/120
176/119
Bjørndal kirke
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 17.03.2026 Målestokk 1: 1000

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Løvli Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 19:00 - Felleshuset på Løvli.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Frank-Henning Johnson

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sebastian Bekkevold

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 74 500,- ble godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

2 styremedlemmer står til valg

Vedtak:
Valgt ble: Arild Strande for 2 år.

Valgt ble: Sebastian Bekkevold for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Sandrine Seigneret for 1 år.

Valgt ble: Anne-Rita Olufsen for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Yoseph Gebreselassie, Maj Helene Bekkevold og Mabrouk Debech

Protokoll for Løvli Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Frank-Henning Johnson (sign.)	10.04.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Sebastian Bekkevold (sign.)	09.04.2025

Boligopplysninger:

Løvli Borettslag	**Vår ref.:**	987/1	**Fødselsdato eier:**	06.11.1958
Nyjordeveien 26	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1275 OSLO	**Eiere:**	Ane Rinnan Selgård		
Organisasjonsnr: 946 738 085	**Andelsnr:**	1		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 300**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	5 636
Tilleggsytelser:	Leietillegg Kabel TV	664

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Frank-Henning Johnson
Adresse:	Nyjordeveien 46
Postnr/-sted:	1275 OSLO
Telefon:	Mob.: 99151195
E-post:	lovli.bjorndal@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 319
Annen formue:	31 583	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	498 000
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	1

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1990		
Gårds/bruksnr:	176/390		
Bygningstype:	RH		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7384

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	84814690

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.12.1990	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Boligopplysninger:

Løvli Borettslag	**Vår ref.:**	987/1	**Fødselsdato eier:**	06.11.1958
Nyjordeveien 26	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1275 OSLO	**Eiere:**	Ane Rinnan Selgård		

Organisasjonsnr: 946 738 085

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Oppvarming: V.v. + fyring er ikke inkludert i felleskostnadene. Fjernvarme m/egen måler. Viken sender ut a konto beløp og foretar avregning.

Parkering: P-plass følger leiligheten + gjesteparkering.

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

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

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

Husordensregler for Løvli borettslag

Revidert 20.10.2020

Husordensreglene skal bidra til å skape et trivelig bomiljø for alle beboerne i Løvli borettslag. Hver enkelt beboer i eierseksjonssameiet plikter derfor å ta hensyn til andre og lojalt følge gjeldende regler. Brudd på reglene vil påtales av styret. Dersom beboer ikke kan overholde disse felles ordensregler, bør man velge et annet sted å bo fremfor å ødelegge det gode bomiljøet som Løvli ønsker å være bekjent av. Ved gjentatte forseelser der brudd på husordensreglene må påtales med skriftlig advarsel, vil dette medføre krav fra borettslaget om at andelseier flytter og selger sin eierandel.

1. RO I BORETTSLAGET

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten mellom kl. 22.00-07.00. På søndager og helligdager skal det være ro mellom kl. 07.00-13.00. Langfredag mellom kl. 07.00-24.00, samt hele dagen 1. påskedag, 1. pinsedag og 1. juledag. Påskeaften, pinseaften og julaften skal det være helligdags ro. Dersom støy ikke kan unngås f.eks. ved vedlikehold, festlige anledninger e.l., skal naboene varsles på forhånd. Musikkundervisning tillates bare etter samtykke med nærmeste naboer og styret. Det skal være ro på borettslaget fellesområder mellom kl. 21.00-07.00 alle dager.

2. HUSHOLDNINGSAVFALL

Det er kun husholdningsavfall som kan kastes i søppelrommet og avfallet skal kildesorteres.
Beboerne plikter å følge Oslo kommune, Renovasjonsetatens forskrifter, vedtatt av Oslo bystyre.
Husholdningsavfall skal sorteres i plast (blå poser), matrester (grønne poser) og restavfall som legges forsvarlig emballert i søppelkassene på høyre side i boden.
Papiravfall som avispapirer/ukeblader og lignende kastes i papircontainerne plassert til venstre side i søppelboden. Det er strengt forbudt å kaste annet enn papir og papp i papir containerne og alt avfall skal inn i containerne og ikke hensettes oppå eller ved siden av.
Annet avfall enn rent husholdningsavfall så som f. eks. møbler, brunevarer, hvitevarer, sykler, større emballasje, materialer, malingsspann, glass, etc. må beboerne selv fjerne fra borettslagets område. Når containerne er fulle, må den enkelte oppbevare søppel til etter neste tømming. Lokkene på containerne skal alltid lukkes helt igjen. Boden skal være forsvarlig låst og hver beboer har fått utlevert egen nøkkel. Ved tap av nøkkel må beboer straks kontakte styret.
Sigaretter skal ikke kastes på borettslagets fellesområder.

3. MOTORKJØRETØY / PARKERING

- Motorkjøretøy skal parkeres på parkeringsplassen eller annet tilgjengelig område. Parkeringsplassen ved felleshuset er en del av borettslagets fellesområde der den enkelte husstand er blitt gitt disposisjonsrett til en fast parkeringsplass som kun skal benyttes til parkering av biler.
- Det er ekstra parkeringsplasser tilgjengelig for Løvli merket særskilt på Granberbergs felt nærmet borettslaget.
- Vedlikehold og vask av motorkjøretøy (biler, motorsykler, etc.) skal ikke foregå på gangveiene foran husene, men skal kun utføres foran felleshuset. Dersom felleshuset er utlånt, skal det ikke stå biler foran felleshuset.
- Plassen foran felleshuset er ingen parkeringsplass, her gjelder parkering forbudt.
- Kjøring på gangveiene i borettslaget skal bare forekomme ved nødvendig av/pålessing. Biler skal ikke stå på tomgang inne i borettslaget. Bilene skal fjernes umiddelbart etter av/pålessing. Beboerne plikter å opplyse gjester, drosjer o.l. om dette.
- Lagring/oppbevaring av ikke kjørbare kjøretøy og avskiltede biler på biloppstillings-plassen er ikke tillatt.

4. HUSDYRHOLD

Hver borettshaver kan etter søknad og styrets tillatelse holde husdyr. Tillatelse må være gitt før husdyr anskaffes. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse. Det er eiers ansvar å påse at dyret ikke sjenerer andre borettshavere eller gjør fra seg til sjenanse for andre. Hunder skal føres i bånd inne i borettslaget. Ved overtredelse kan tillatelsen trekkes tilbake.

5. HAGER

Den enkelte beboer kan plante det han ønsker i hagen, forutsatt at beplantningen ikke sjenerer naboene, ved f.eks. at lys utestenges og utsikt hindres. Hagen skal holdes i rimelig stand, slik at ugress, grener, røtter o.l. ikke spres til naboens hage. Gress skal holdes veltrimmet og hekker skal jevnlig beskjæres, slik at en ryddig vekst blir opprettholdt. Trær og busker kan ikke vokse ut over veier gjennom borettslaget. Med tanke på at vi har små hager og bor tett, bør trær i egne hager ikke bli høyere enn 5m.
Den enkelte beboer vil bli gjort økonomisk ansvarlig ved vannskjøtsel.

6. LEK/LEKEPLASSER

Borettslagets gangveier og lekeplasser er laget for å sikre mindreårige barn et trygt sted å leke. Fotballsparking, ishockey og annen lek med ball som kan skade mindreårige barn eller er til sjenanse for naboene, eller som kan ødelegge andres eiendom, er ikke tillatt inne i borettslaget, ved felleshuset og på parkeringsplassen.

7. SKADER PÅ HUS

Skader på husene, slik som lekkasjer, svikt i konstruksjonen, skadedyr, råte og fuktighet må omgående meldes skriftlig til styret. Beboerne plikter å vedlikeholde husene og styret kan pålegge beboerne å beise, samt utføre annet vedlikeholdsarbeid, når det er nødvendig. Arbeidet må utføres innen rimelige tidsfrister fastsatt av styret. Dersom dette ikke gjøres kan styret sørge for at dette utføres for beboernes regning.

8. BRANNVERN

Hver leilighet er utstyrt med en brannslange. Borettshaveren er ansvarlig for at denne er i orden og alltid er klar til bruk. Den skal ikke fjernes. Borettshaver er ansvarlig for at det er minimum 2 fungerende røykvarslere i leiligheten til en hver tid. Borettslaget anbefaler også ytterligere brannvern i form av brannslukningsapparat, brannteppe og komfyrvakt. Innsetting av ildsted, bruk og vedlikehold av ildstedet, må utføres etter gjeldene krav i lover og forskrifter. Kopi av godkjenning på installasjon sendes til styret som oppbevarer dette i HMS permen.

9. VEDLIKEHOLD OG UTBEDRINGER

Det påhviler den enkelte andelseier å vedlikeholde sin bolig slik at et godt boligmiljø blir ivaretatt og at varige verdier blir bevart. Utbygging og andre fasade forandringer må fremlegges styret slik at vedtak kan fattes etter gjeldende regler. Styret vil da vurdere om vedtaket kan gjøres på styrenivå eller om det er nødvendig med vedtak i generalforsamlingen. Alle slike arbeider må være godkjent av rett offentlig instans før de kan gis godkjenning av styret. Søknad som dokumenterer nødvendige tillatelser med en redegjørelse for hvordan arbeidene er tenkt utført og hvem som er valgt som ansvarlig for gjennomføringen skal uoppfordret følge søknad om godkjenning til styret. Hver borettshaver er ansvarlig for at endringsarbeidene tilfredsstiller bygningsmessige krav og blir fagmessig utført. Alle kostnader vedrørende utbedringene dekkes av den enkelte borettshaver. Senere vedlikehold og eventuelle skader endringene påfører bygningen, og som ikke dekkes av lagets forsikring, må hver enkelt borettshaver svare for.

10. UTVENDIGE FORHOLD

Gjerde rundt eiendommen skal stå inne på borettshavers eiendom og skal ikke være høyere enn 0,90 meter. Gjerde settes opp i samråd med naboer. Ved montering av parabolantenner o.l. skal styrets tillatelse innhentes på forhånd. Det skal ikke påbygges/festes noe bygg etc. på støyskjermen ut mot Slimeveien og det skal være god passasje for beboere på midthusene til å benytte naboens tomt som rømningsvei ved brann, transport av hageredskap, etc. Det er en buffersone på 1m på hver side av gangveiene gjennom borettslaget. Dersom beplantning, gjerder eller murer settes opp her, står disse på eget ansvar. Det må ikke være til hinder siktmessig for biler som har nødvendig kjøring i borettslaget.

11. FRAMLEIE

Framleie må godkjennes av styret. Det kan kun søkes om framleie inntil tre år av gangen og USBL's standard kontrakt for framleie skal benyttes. Styret kan avslå framleie i enkelte tilfeller. Borettshaveren har det hele og fulle ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget måtte få av framleier. Hvis framleietaker ikke retter seg etter husordensreglene kan godkjenning trekkes tilbake.

12. KLAGER

Eventuelle uoverensstemmelser om fortolkning av husordensreglene mellom naboer eller annen uenighet bør søkes løst ved samarbeid naboene i mellom. Dersom dette ikke fører frem kan saken skriftlig bringes inn for styret.

13. FELLESHUSET

Alle borettshavere kan låne felleshuset til arrangementer gratis dersom dette er ledig. Det gjelder særskilte regler for bruk av felleshuset som den enkelte plikter å følge. For øvrig gjelder ordinær utleiekontrakt for leie av felleshuset, herunder renhold og erstatningsplikt. Brudd på reglementet kan medføre utlånsnekt. Bestilling av felleshuset samt utlevering av nøkler skjer til styret. Det er ikke tillatt å benytte felleshuset til overnatting. Felleshuset blir kun lånt ut til beboere som skal benytte dette til private arrangement.

14. MELDINGER/RUNDSKRIV

Meldinger eller rundskriv fra styret eller USBL til beboerne skal gjelde på samme måte som disse husordensreglene.

15. HENVENDELSER TIL VAKTMESTER

Det er kun styret som kan rekvirere vaktmester til tjenester på vegne av borettslaget.

16. GJELDENE VEDTAK PÅ FELLES FARGER OG UTFORMING

Det har opp gjennom tiden blitt gjort en del vedtak på felles utforming av gjerder og farger på utvendige enheter som den enkelte beboer forventes å følge. Dette gjelder utforming av skillevegg, farger på hus, gjerder, markiser og postkasseskilt. Styret kan kontaktes om man ønsker å foreta endringer. Som generell regel kan sies at skillevegger følger husets farger og gjerder skal være hvite.

17. HENVENDELSER TIL STYRET

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig.

18. PLIKTER

Alle borettshavere har plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt og jobbe aktivt for at Løvli borettslag har et sunt og trivelig miljø.



INNKALLING 2025

Løvli Borettslag

Tirsdag 08.04.2025 kl. 19:00
Felleshuset på Løvli

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 Løvli Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 08.04.2025 kl. 19:00 - Felleshuset på Løvli

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. 74.500,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Frank-Henning Johnson
Styremedlem, Arild Strande
Styremedlem, Cecilie Marianne Andersen
Varamedlem, Sandrine Seigneret
Varamedlem, Anne-Rita Olufsen

5.1 Valg av medlemmer til styret

2 styremedlemmer står til valg

Forslag til vedtak: Forslag til valg fremlegges på generalforsamlingen

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Forslag til valg legges frem på generalforsamlingen

5.3 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Forslag til valg legges frem på generalforsamlingen

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	695 903	835 431
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-244 059	18 839
Tilbakeføring av avskrivning	102 250	102 250
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	0	-260 617
B. Årets endring disponible midler	-141 809	-139 528
C. Disponible midler	554 094	695 903
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	717 067	764 487
Kortsiktig gjeld	-162 973	-68 583
C. Disponible midler	554 094	695 903

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

Resultatregnskap 2024 Løvli Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 856 793	1 742 582	1 859 912	1 923 248
Sum leieinntekt		1 856 793	1 742 582	1 859 912	1 923 248
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	3 266	3 688	0	0
Sum annen inntekt		3 266	3 688	0	0
Sum inntekt		1 860 059	1 746 270	1 859 912	1 923 248
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	10 152	10 152	10 080	10 504
Styrehonorar	3	72 000	72 000	72 000	74 500
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	102 250	102 250	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		80 016	78 451	95 000	91 000
Kostnad eiendom/lokale	5	147 270	167 527	120 500	140 000
Kommunale avgifter/renovasjon		421 463	361 415	421 000	476 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	15 188	14 938	15 300	18 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	7 269	9 786	11 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	8	824 721	505 832	670 000	455 000
Revisjonshonorar		5 560	5 310	5 350	6 000
Forretningsførerhonorar		77 343	73 380	77 000	80 000
Andre honorar	9	5 940	9 240	5 000	89 000
Kontorkostnad		3 319	2 939	3 000	5 000
TV/bredbånd		171 288	181 712	175 968	176 000
Kontingent og gaver		10 445	9 800	10 000	10 200
Forsikring		161 852	152 298	162 000	181 800
Andre kostnader	10	27 963	1 706	5 750	6 000
Sum kostnad		2 144 038	1 758 736	1 858 948	1 827 504
Driftsresultat		-283 979	-12 466	964	95 744
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		39 920	36 972	0	0
Rentekostnad		0	5 667	0	0
Netto finansposter		-39 920	-31 305	0	0
Årsresultat		-244 059	18 839	964	95 744
Overført til/fra annen egenkapital		-244 059	18 839	0	0
SUM OVERFØRINGER		-244 059	18 839	0	0

Balanse 2024 Løvli Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 172 579	1 172 579
Bygninger	4	25 560 021	25 560 021
Andre driftsmidler	4	17 042	119 292
Sum anleggsmidler		26 749 641	26 851 891
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 602	0
Kundefordringer		500	1 000
Andre kortsiktige fordringer		0	4 801
Forskuddsbetalte kostnader		220 072	197 581
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		484 893	561 105
Sum omløpsmidler		717 067	764 487
SUM EIENDELER		27 466 709	27 616 378

Balanse 2024 Løvli Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 823 135	14 067 195
Sum opptjent egenkapital		13 823 135	14 067 195
Sum egenkapital	11	13 825 735	14 069 795
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		13 478 000	13 478 000
Sum langsiktig gjeld		13 478 000	13 478 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 004	5 801
Leverandørgjeld		148 307	58 769
Annen kortsiktig gjeld		8 663	4 013
Sum kortsiktig gjeld		162 973	68 583
Sum gjeld		13 640 973	13 546 583
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 466 709	27 616 378
Pantstillelser	12	13 478 000	13 478 000

Sted:_____ Dato:_____

Frank-Henning Johnson Styreleder	Cecilie Marianne Andersen Styremedlem	Arild Strande Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 633 944	1 321 944
3618 Leietillegg strøm	46 881	49 228
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	175 968	181 272
3650 Innkrevde felleskostn. renter	0	3 640
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	0	186 498
Sum	1 856 793	1 742 582

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	3 688
3999 Stripe	3 266	0
Sum	3 266	3 688

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	10 152	10 152
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	72 000	72 000
Sum	82 152	82 152

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Infrastruktur ladeanlegg	Tomt	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	650 536	1 172 579	25 560 021
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	650 536	1 172 579	25 560 021
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	503 494	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	130 000	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 042	1 172 579	25 560 021
Årets avskrivninger :	102 250	0	0
Anskaffelsesår :	2020	1987	1990
Antatt levetid i år :	5		

Borettslaget består av 26 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 176, b.nr 390 i Oslo kommune. Eiertomt på 7384 kvm.
Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige med avtalenr: 84814690.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	101 061	113 542
6391 Snømåking/strøing/feiing	34 245	0
6392 Containerleie/tømming	11 964	10 214
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	43 771
Sum	147 270	167 527

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
6450 Leie parkering	9 000	9 000
Sum	15 188	14 938

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	8 938
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 535	0
6552 Driftsmateriell	5 734	848
Sum	7 269	9 786

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	16 601	280 378
6602 Vedlikehold VVS	11 536	34 292
6603 Vedlikehold elektro	252 539	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	1 925
6613 Vedlikehold uteområder	18 124	3 452
6630 Egenandel forsikring	0	2 000
6641 Malerarbeider	65 352	59 770
6643 Glassarbeid/Vindu	1 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	65 185	88 275
6648 Vedlikehold dører og porter	0	35 741
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	394 385	0
Sum	824 721	505 832

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 940	4 723
6730 Teknisk honorar	0	4 518
Sum	5 940	9 240

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	224	360
7770 Betalingskostnader	957	977
7773 Omkostninger innkreving	2 130	369
7790 Flaggstang	24 652	0
Sum	27 963	1 706

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 600	0	2 600
Sum innskutt egenkapital	2 600	0	2 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	14 067 195	-244 060	13 823 135
Sum opptjent egenkapital	14 067 195	-244 060	13 823 135
Sum egenkapital	14 069 795	-244 060	13 825 735

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Innskuddskapital	13 478 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	13 478 000
Bokført verdi av pantsatt eiendom	26 732 600

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 13 478 000. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Løvli Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løvli Borettslag

Styreleder	Frank-Henning Johnson (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Cecilie Marianne Andersen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Arild Strande (sign.)	05.03.2025

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 Løvli Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løvli 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 document key: G06SQ-GPWT7-TE4FI-GACUL-Z3Y2X-CP0V1

© 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 document key: G06SQ-GPWT7-TE4FI-GACUL-Z3Y2X-CP0V1

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: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 08:10:57 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: G06SQ-GPWT7-TE4FI-GACUL-Z3Y2X-CP0V1

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 - Løvli Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Frank-Henning Johnson
Styremedlem, Arild Strande
Styremedlem, Cecilie Marianne Andersen
Varamedlem, Sandrine Seigneret
Varamedlem, Anne-Rita Olufsen

Styret i Løvli Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Løvli 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. Løvli Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 946738085

Løvli Borettslag består av 26 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Løvli Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 84814690. 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.

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

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

- Den 14. mai inviterte vi til dugnad for alle beboere. Det var deltagelse fra 13 av 26 andeler. Formålet var å få uteområdene til å fremstå ryddige og trygge for beboere og besøkende. Det ble foretatt en grundig beskjæring og rydding foran støyskjermen ut mot Slimevn.
- I fbm dugnaden ble det også leiet inn avfalls kontainere til bruk under dugnaden og beboere som har behov for en vår rydding.
- Regelmessig kontroll av lekeplasser på at de er trygge i bruk
- Kontroll av brannvern i fellesområder.
- Internkontroll HMS undersøkelse med egenkontroll i alle andeler. Dessverre må styret bruke mye tid på å få inn besvarelser.
- Årlig risikovurdering av borettslaget

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden avholdt 18 styremøter og behandlet 54 styresaker. Styret har fordelt oppgavene slik at styreleder holder i den daglige driften, Arild følger opp HMS / interkontroll og Cecilie har hatt ansvaret for felleshuset. I perioden er det ikke blitt utbetalt godtgjørelser til styret utover ordinært styre honorar.

Det har i 2024 blitt utført reparasjonsarbeider i borettslaget. Den gamle flaggstangen måtte byttes ut. Det har blitt installert nye og isolerte loftstrapper i alle boliger. Gatebelysningen har blitt skiftet ut og oppgradert.

Styret har arbeidet med å finne en god løsning for å beslå de resterende piper i borettslaget for å forhindre vanninntrengning gjennom pipe. Dette vil gjennomføres i 1. halvår 2025. Styret har også arbeidet med energi direktivet og har planlagt å gjennomføre en energikartlegging i 2025.

Den årlige tilstandskontrollen som utføres av styret har resultert i pålegg om innsats til andelseiere for å holde eiendommen i god stand.

Målsettingen til styret er å sørge for godt preventivt vedlikehold slik at skader ikke får utvikle seg til kostbare utskiftninger. Dette krever litt egeninnsats fra andelseiere, men bidrar samtidig til å holde felleskostnadene nede.

Det er viktig for trivsel og evt fremtidig salgsverdi at borettslaget fremstår som innbydende og godt vedlikehold.

Søppel rommet er dessverre et stadig tilbakevendende problem. Vi sliter med at enkelte beboere bidrar til rot og uorden. La oss sammen forsøke å hjelpe hverandre til å holde dett i orden.

Styret benytter Bevar HMS som hjelpemiddel for å tilfredsstille myndighetskrav til internkontroll og HMS. Det medfører en god del arbeid å sørge for at vi alltid er ájour. Her er det viktig at alle andelseiere er raske og grundige med tilbakemeldinger. Dette er et forebyggende arbeid som skal sørge for at det er trygt å bo på Løvli og at eiendommens verdi ikke forringes.

Løvli Borettslag har avtale med Christiania Gruppen for vaktmestertjenester med tilsyn av fellesområder, gressklipping og snørydding. De leies også inn til enklere vedlikeholdsarbeider etter behov. All kontakt med vaktmester på vegne av borettslaget skal gå gjennom styret. Andelseiere kan også selv kontakte vaktmester om de ønsker å bestille tjenester for egen regning.

Borettslaget har komplett avtale med Telenor som inkluderer både internett og digital TV. Styret har sent ut 12 informasjonsskriv til beboere. Den tradisjonelle vår dugnaden ble gjennomført med suksess. 13 av 26 husstander møtte til dugnaden.

Vi håper at Løvli borettslag fortsatt kan styres med samme entusiasme som før. Til dette trengs imidlertid stadig interesserte beboere som er villige til å ta i et tak. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i borettslagets styre, men utfordrende og lærerikt er det.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

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 08.04.2025.

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).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ungdommens Selvbyggerlag
PB. 36 - Ankertorget

0133 OSLO

Ing. Ole Kr. Hofseth
O/O Dag Hammarskjøldsvei 49

0585 Oslo.

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
880102848	92/322100	Anders Sundt	12. oktober 1992

Arbeidssted : 176/0001 Løvli, Bjørndal Hus 19
Byggherre : Ungdommens Selvbyggerlag, PB. 36 - Ankertorget, 0133 OSLO
Arbeidets art: BJØRNDAL HUS 19, NYBYGG - REKKEHUS

FERDIGATTEST

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

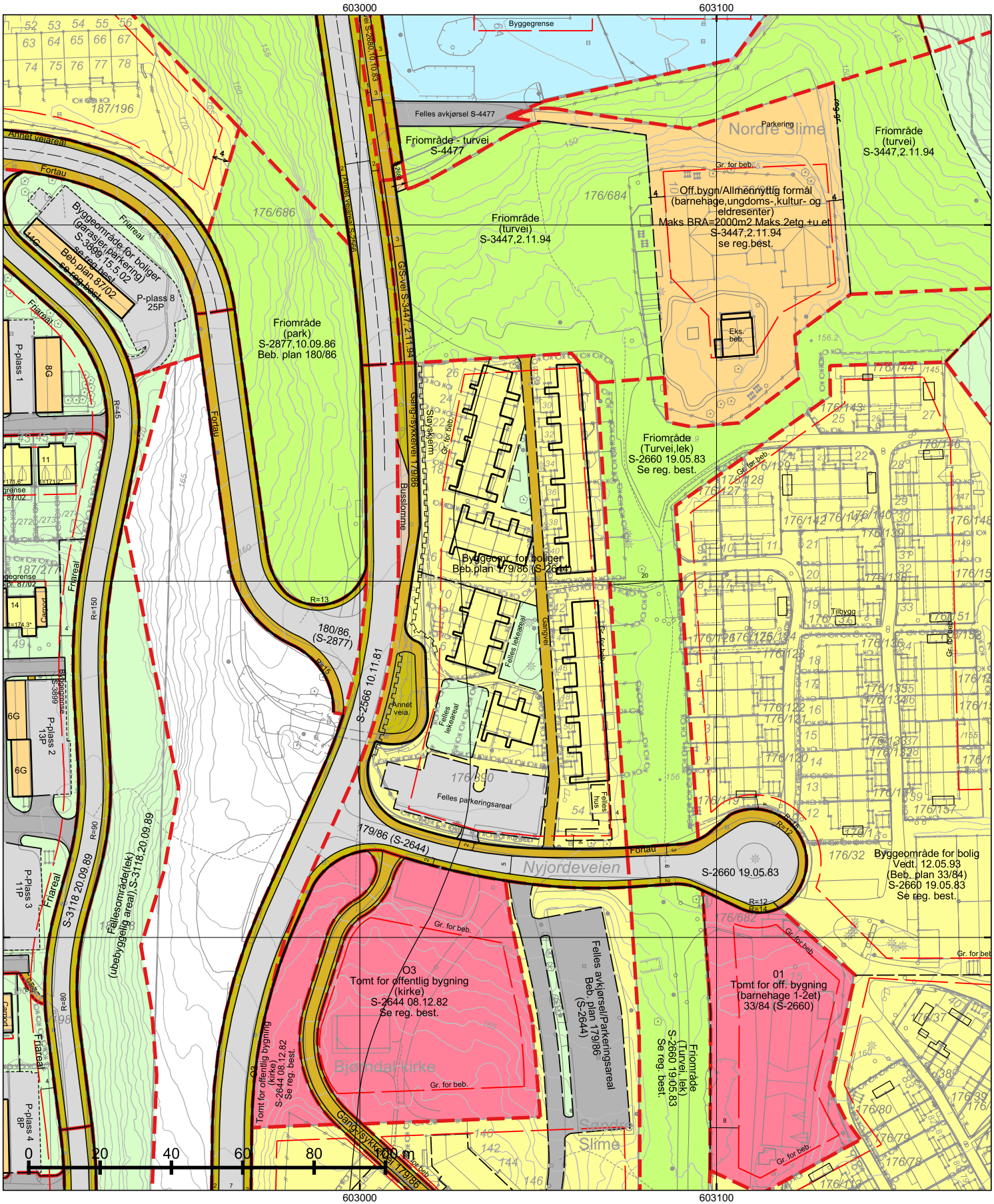
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 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 byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

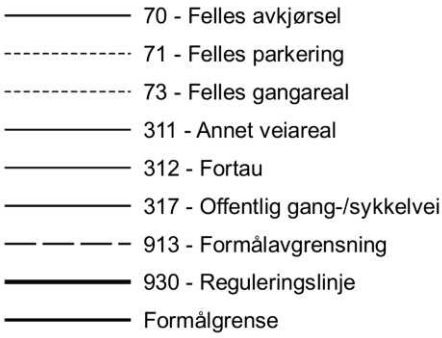
PlottID/Best.nr: 154669/ 86528783
Deres ref.:
Adresse: Nyjordeveien 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 176/390

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.

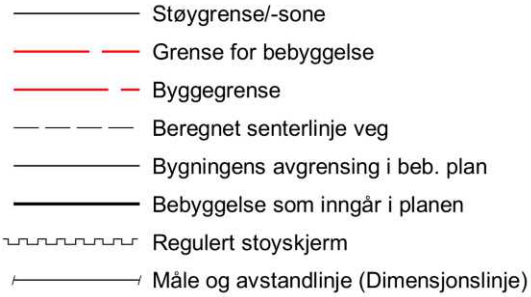
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

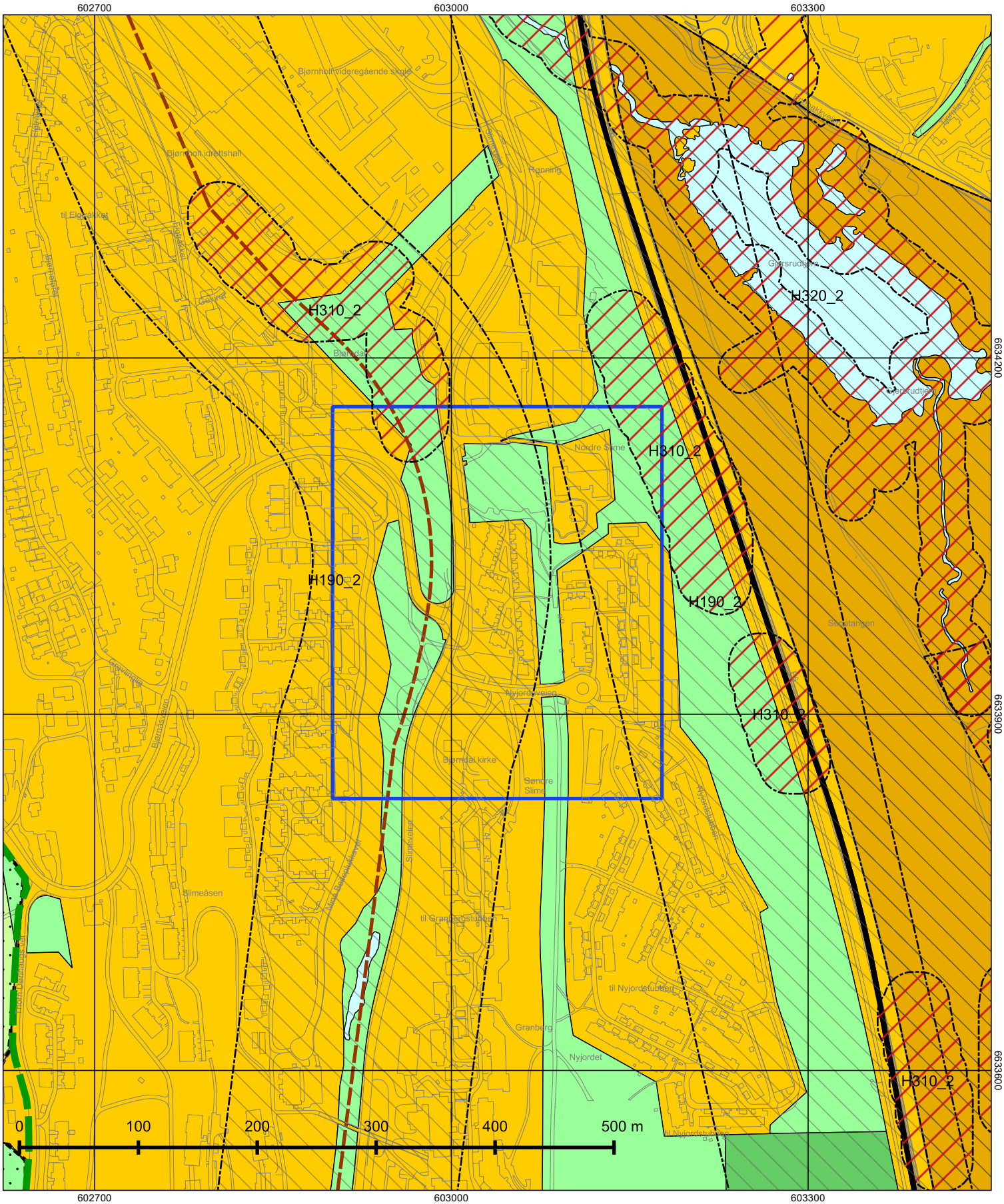












© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154669/86528783
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



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:
Nyjordeveien 26, 1275 Oslo
Gnr. 176, Bnr. 390, andelsnr. 1 i Løvli Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260026

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Louise Cathrine Ilebekk Laheld

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 980 39 582

E-post: louise.laheld@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.
