PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HERREGÅRDSVEIEN 73 B

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

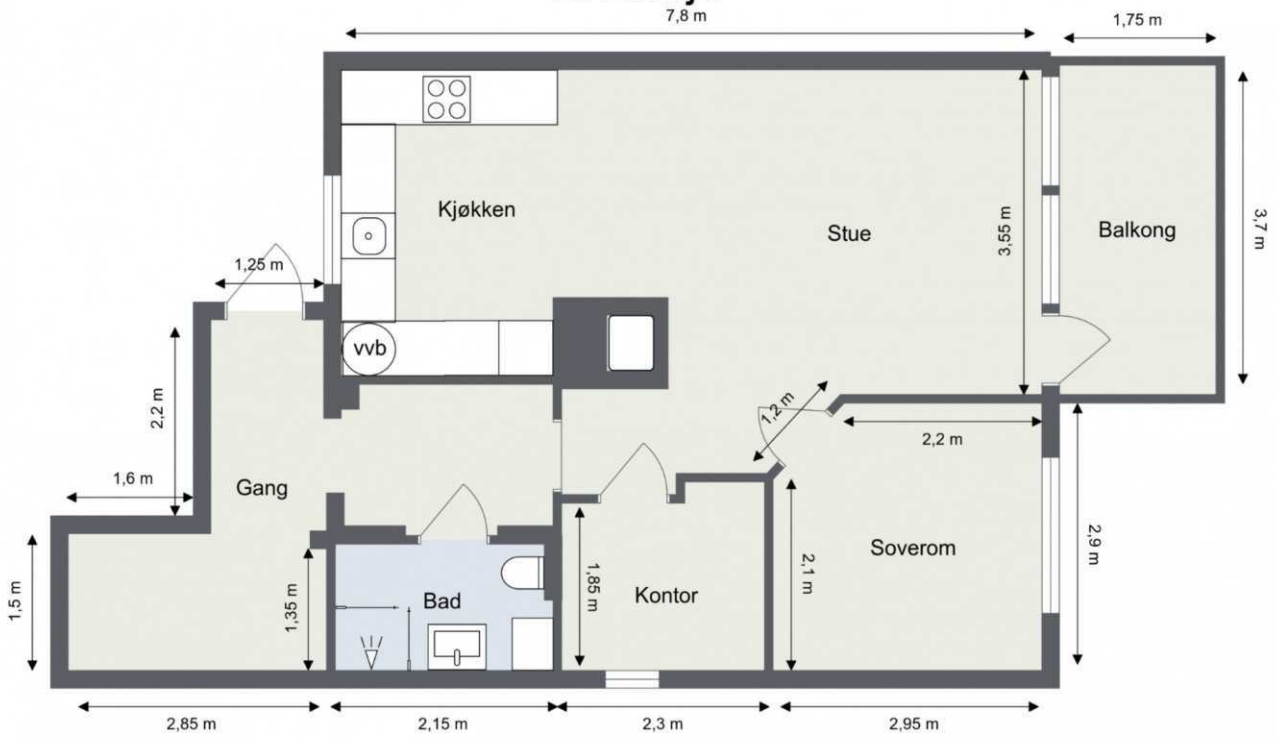
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Herregårdsveien 73B

2. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS



Eiendom

Adresse	**Herregårdsveien 73B, 1168 Oslo**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**185 / 74 / 0 / 0**
Andelsnummer	**30**

Sak

Hjemmelshaver	**May Elfi Magnussen og Anneline Hansen.**
Befaringsdato	**21.09.2026**
Rapportdato	**23.09.2026**
Rapportnr.	**69871EE8**

Takstmann

Gunnar Aardal.
Bygningssakkyndig og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**9**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**3**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 0 punkt(er) med TG3, 3 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**21.09.2026**
Rapportdato	**23.09.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal.**
Tittel	**Bygningssakkyndig og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten fremstår velholdt med normal bruksslitasje iht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG2 – Vesentlige avvik (3)

1. Vinduer og ytterdører – Vinduer og ytterdører
2. Ventilasjon generelt – Ventilasjon generelt
3. Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Branntekniske forhold
3. Lyd- og støyforhold
4. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
5. Radon
6. Skadedyr og fuktkrevende insekter

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**May Elfi Magnussen og Anneline Hansen.**
Oppdragsgiver	**May Elfi Magnussen og Anneline Hansen.**
Befaringsdato	**21.09.2026**
Rapportdato	**23.09.2026**
Rapportnummer	**69871EE8**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Herregårdsveien 73B, 1168 Oslo**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**185 / 74 / 0 / 0**
Andelsnummer	**30**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Andel**
Tomteareal	**25.525 m²**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Borettslagets navn	**Fiskevollen Borettslag**
Borettslagets org.nr.	**—**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Vedovn / peis
- Elektriske varmekabler

Varmekilder er varmekabler i badegulvet, vedovn og elektriske panelovner.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Byggemetode

Leilighet i flermannsbolig over 2 plan, bygget etter forskrifter ved byggeår.
Støpte fundamenter på fjell og eller komprimerte masser. Ukjente grunnforhold.
Grunnmurer av støpt, pusset betong.
Yttervegger av bindingsverk med utvendige liggende panel.
Etasjeskillere/bjelkelag av tre.
Saltak i trekonstruksjoner med yttertekking av betongtakstein.

Generelle notater

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.
Leiligheten er befart i dagslys med noe vanskelig tilgang til enkelte vurderte bygningsdeler.
Leiligheten er vurdert iht forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2025+AC:2026.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Ja**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremlagt ferdigattest, datert 14.09.1987.
Dokumentasjon på utført arbeid med nytt kjøkken.

5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
2 etasje	58 m²	—	—	58 m²	
Garasje	—	12 m²	—	12 m²	Plass nr. 34 i felles rekke.
Sum hovedbygning	**58 m²**	**12 m²**	**0 m²**	**70 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Balkong	**6 m²**
Sum TBA	**6 m²**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

Gang, bad, stue med åpent kjøkken, kontor og soverom.
Det er etablert rom ved tidligere stue.
Rommet har ikke tilstrekkelig areal for oppholdsrom.

8. Våtrom

Beskrivelse – Bad

Badet ble oppgradert i 2011, i følge forrige salgsoppgave.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING
Flislagte vegger og nedsenket platehimling med innfelt downlights.
Overflatene fremstår uten merkbare skader.
Det er ikke kontrollert bak innredning og vaskemaskin.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag og vedlikeholde fliser/fuger med regelmessig rengjøring.

Bad – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING
Flislagt gulv med 150 mm x 150 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag og vedlikeholde fliser/fuger med regelmessig rengjøring.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG1 – Svake avvik

VURDERING
Ukjent membranløsning.
Det er registrert antatt bane/sveisemembran eller slukmansjett under klemringen til sluket.
Interne og synlige avløpsrør, samt vannledninger i leiligheten er utført i plast/rør i rørsystem og ført til sluk, samt bygningens felles rørføringer.
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING
Plastsluk med vannlås og synlig antatt slukmansjett under klemringen.
Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast)og synlige avløpsrør av plast.
Interne og synlige avløpsrør, samt vannledninger i leiligheten er utført i plast/rør i rørsystem og ført til sluk, samtbygningens felles rørføringer.
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til

VURDERING (FORTS.)
en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering påbefaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Bad – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Mekanisk avtrekk òg tilluftsspalte under dørbladet.
Aggregat er plassert på loftet.

ANBEFALT TILTAK
Rense ventilen jevnlig.

Bad – Ventilasjon – bilder



Bad – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Overskap med to speildører og integrerte lys.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

ANBEFALT TILTAK
Sprekk i servanten. Det er ikke registrert under befaringen at det lekker.
Sprekken anbefales overvåket.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone Ikke vurdert

VURDERING
Det er innfelt downlights i himlingen.
Det er ikke registrert brannkasser bak downlights.
LED-downlights(ikke kontrollert) som er godkjent for direkte kontakt med isolasjon (ofte merket som ISO-safe,
IC-rated eller godkjent for "rett i isolasjonen"), krever ikke brannkasse. Downlights er ikke kontrollert.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner Ikke vurdert

VURDERING
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger i våtsonen er mot ytterveggen og andre tilstøtende vegger med vanskelig fremkommelighet.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på faglig utført arbeid i våtrommet.

ÅRSAK
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt iht NS 3600:2025+AC:2026.

RISIKO
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

KONSEKVENS
Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ANBEFALT TILTAK
Innhente dokumentasjon fra utførende bedrift.

9. Kjøkken

Beskrivelse – Kjøkken

Epoq kjøkken fra 2025.
Benke, over og høyskap med profilerte fronter.
Dempefunksjoner og benkeplater av nerostein(keramikk).
Platetopp med integrert kullfilter.
Nedsenket kompositttvask med 1 - greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer; kjøl/fryseskap, ovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Det er installert automatisk lekkasjestopper/varsler til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innredningen fremstår velholdt og uten merkbare skader.
Det er pågående garantitid på hvitevarene.

Kjøkken – bilder



Installert lekkasjevarsler til oppvaskmaskinen.



Komfyrvakt.

10. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Beskrivelse

Lagringsloft med tilgang via loftsluke.
Det er etablert gulv over etasjeskille/bjelkelaget.
Lagringsloftet er kun visulet besiktiget fra luken pga vanskelig fremkommelighet.

14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse – Vedovn i stuen

Originalt pipeløp av antatt lettklinkerstein elementer.
Det er nedfelt fliser på gulvet foran åpningen.
Brannmuren rundt ildstedet er pusset og malt.
Det er etablert hyllenisjer i brannmuren.

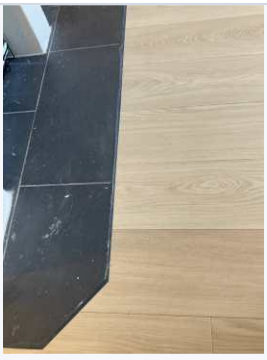
Vedovn i stuen Ikke vurdert

VURDERING

Det er ikke fremlagt utført kontroll av pipeløp og ildsted.
Dette anbefales utført av brann og feier vesenet, minst hvert 4 år.
Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Vedovn i stuen – bilder





Fliser foran åpning til ovnen.

17. Ventilasjon generelt

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på badet.
Aggregat er plassert på loftet.
Naturlig avtrekk i andre oppholdsrom.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

1. Ventilasjon generelt TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Aggregatet ble nylig kontrollert uten avvik i regi av borettslaget.
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Kjøkkenet har platetopp med integrert kullfiltervifte, forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det kan være ventilator med avtrekk ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone.

ÅRSAK

Kjøkkenet har platetopp med integrert kullfiltervifte., forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniskeavtrekksløsninger fra kokesonen.

RISIKO

Kjøkkenet fungerer fint med kullfilterventilator, men for å få tilstandsgrad O eller 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone. Det er imidlertid ofte vedtekter i borettslag/sameie som hindrer utluft fra ventilator på felles fasade eller felles ventilasjonssjakt. Det bør derfor avklares med styret før eventuelle tiltak utføres.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å bytte kullfilteret og rengjøre fettfilteret regelmessig.
Avklare med styret i borettslaget om mulighet for avtrekk ut av ytterveggen.

1. Ventilasjon generelt – bilder



Aggregat på loftet.

18. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Beskrivelse

Synlige vannledninger av kobber og rør i rørsystem(plast).
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen er plassert bak inspeksjonsluke i gangen ved badet.
Fordelerskap på badet med spalte for eventuelt lekkasjevann og stoppekran for kaldt vann til badet.
Benkebereder er plassert skjult bak skapskrog i benkeskap på kjøkkenet.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) TG1 – Svake avvik

VURDERING

Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.
Hovedstoppekranen er funksjonstestet tilfredsstillende.

VURDERING (FORTS.)

Berederen er plassert skjult bak skapskrog og er ikke mulig og kontrollere.
Det antas at berederen er tilkoblet samme lekkasjevarsler som til oppvaskmaskinen.
Ikke kontrollert pga vanskelig fremkommelighet.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder


Hovedstoppekranen.


Fordelerskap med stoppekran.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder (forts.)



Spalte for eventuelt lekkasjevann.

19. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

20. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Soverom og kontor: vertikalhengslede vinduer av tre med 2 - lag pressglass og datostemplet 2018 og 2022.
Øvrige vinduer er horisontalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med 3 - lag isolerglass og datostemplet 1984.
Ytterdør massiv tre med slette og profilerte fronter, samt glassfelt. Ukjent alder.

1. Vinduer og ytterdører TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er ikke påvist punkterte glass, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører i boligen er funksjonstestet tilfredsstillende.
Vinduer i stue/kjøkken og balkongdøren har høy alder.
Iht NS 3600:2026 har isolerglass eldre enn 35 år, usikker fremtidig funksjon.

ÅRSAK
Vinduer og balkongdør har høy alder. Iht NS 3600:2026 har isolerglass eldre enn 35 år, usikker fremtidig funksjon.

RISIKO
Risikoen kan være at kanten på glasset kan lekke. Det gir punktering, dugg og redusert isolasjon.
Du får også større varmetap, kald trekk og høyere strømregning.

KONSEKVENS
Det kan gi punktering, dugg og redusert isolasjon.
I tillegg kan det gi varmetap og kaldt trekk.

ANBEFALT TILTAK
Bytte av vinduer og balkongdør innen rimelig tid.

21. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

22. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Beskrivelse – Vestvendt balkong

Vestvendt balkong på 6.45 m²
Utkraget trekonstruksjon.
Det er lagt plastheller over antatt eldre tregulv.
Rekkverkshøyden er målt til 88 cm.
Manuelstyrt markise.

Vestvendt balkong TG1 – Svake avvik

VURDERING
Ikke kontrollert fullstendig under plasthellene.
Tregulv under plasthellene anbefales nærmere undersøkt.
Det er målt tilstrekkelig fall på 3 cm fra yttervegg til ytterkant av gulvet.
Iht TEK 17 skal rekkverkshøyden være minimum 1.0 meter.
Det er ikke krav til utbedring.

Vestvendt balkong – bilder


For lav rekkverkshøyde iht TEK17.


Tilstrekkelig fall.

23. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke. Registrert terrasse- og balkongareal (TBA) fremgår av kapittelet om arealmåling.

24. Byggegrunn

Byggegrunn: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

25. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

26. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

27. Andre forhold innvendig

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Vegger: pusset og malt brannmur med integrert ovn i stuen.
Øvrige overflater av slette, malte vegger.
Alle veggoverflater ble i 2017 kledd med gipsplater, sparklet og malt.
Tak: hvite takplater.
Gulv: fliser i gangen.
Øvrige overflater av 1 - stavs laminatgulv.
Høyder:
gang - ca 1.35 - 2.45 m(skrå tak).
Øvrige rom - 2.32 - 35 m.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 12 mm.
Det tas forbehold om ytterligere avvik, pga vanskelig fremkommelighet til alle overflater.

28. Andre forhold utvendig

Beskrivelse

Det medfølger garasjeplass nr. 34 på 12 m². Det er lagringsplass på loftet over garasjen.
Enkelte gjesteparkeringsplasser på borettslagets eiendom.

29. Terreng

Terreng: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

30. Støttemur / forstøtningsmur

Støttemur / forstøtningsmur: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

31. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringskap med automatsikringer er plassert i leilighetens gang.
Hovedsikring av skrusikringer på 35 ampere og 9 stk kurser.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt dokumentasjon på utført elektrisk arbeid i regi av eiere.

Anbefalt tiltak

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Bilder



Sikringskap i gangen.

32. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er installert røykvarsler i henhold til krav.
Det finnes brannslokkeutsyr i henhold til krav.

Anbefalt tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.

Bilder







33. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Det ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende lyd og støyforhold.
Antatt ivaretatt iht forskrifter og krav ved byggeår.

34. Innvendige trapper

Innvendige trapper: Bygningsdelen finnes ikke.

35. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

For lav rekkverkshøyde på balkongen iht TEK 17.
Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Iht forskrifter og krav skal høyden være minimum 1.0 meter.

Avvik

For lav rekkverkshøyde på balkongen iht TEK 17.

Konsekvens

Personer, og særlig barn, kan falle over kanten hvis rekkverket er lavere enn dagens krav på 1,0 meter.
Lave eller dårlig utformede rekkverk kan gjøre det lettere for barn å klatre over.

Anbefalt tiltak

Oppmerksomhet når barn ferdes på balkongen.
Eventuelt øke høyden på rekkverk ved balkongen. Dette må avklares med styret i sameiet/borettslaget.

Bilder



36. Radon

Observasjoner

Det er ikke fremlagt radonmålinger, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre.
Krav om radonsperre ved boliger kom med TEK10.

Avvik

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre.
For videre info vedrørende radonforekomst i området besøk: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens

Mulig konsekvens ved manglende radonmåling er at man kan bli utsatt for helseskadelig, usynlig og luktfri radongass.

Anbefalt tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.
Ansvaret for tiltak mot radon ligger som regel under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

37. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260262
Addresse	Herregårdsveien 73 B		
Postnr.	1168	Sted	OSLO
Selgers navn	Anneline Hansen		
Selgers navn	May Elfi Magnussen		

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?

06.11.2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i vasken

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

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

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

I forbindelse med nytt kjøkken flytting av rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Flytting av rør i forbindelse med nytt kjøkken

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

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

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

Endevegger i borettslaget er blitt oppgradert med brannvinduer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Via borettslaget

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

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:

I forbindelse med nytt kjøkken

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nye stikkontakter, flytting av eksiserende kontakter, nye uttak på vegg div.

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

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

Av hvem?:

I regi av borettslag, ny vifte i ventilasjon på loft.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.09.2026

Signert av *Anneline Hansen*

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HERREGÅRDSVEIEN 73 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 25.09.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Herregårdsveien 73 B, 1168 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 185 BNR 74 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LJAN

Verdivurdert til

5 400 000

71 416	5 471 416	94 335
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	3 561
Formue	8 438
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Herregårdsveien 125 B 51 m² 1984 2. etg 2 sov	09.04.2025	4 990 000	**5 375 000**	0	5 375 000	**105 392**
2	Herregårdsveien 77 B 57 m² 1985 2. etg 1 sov	21.08.2024	5 100 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**88 596**
3	Herregårdsveien 91 B 52 m² 1985 2. etg 2 sov	29.02.2024	4 800 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**90 385**

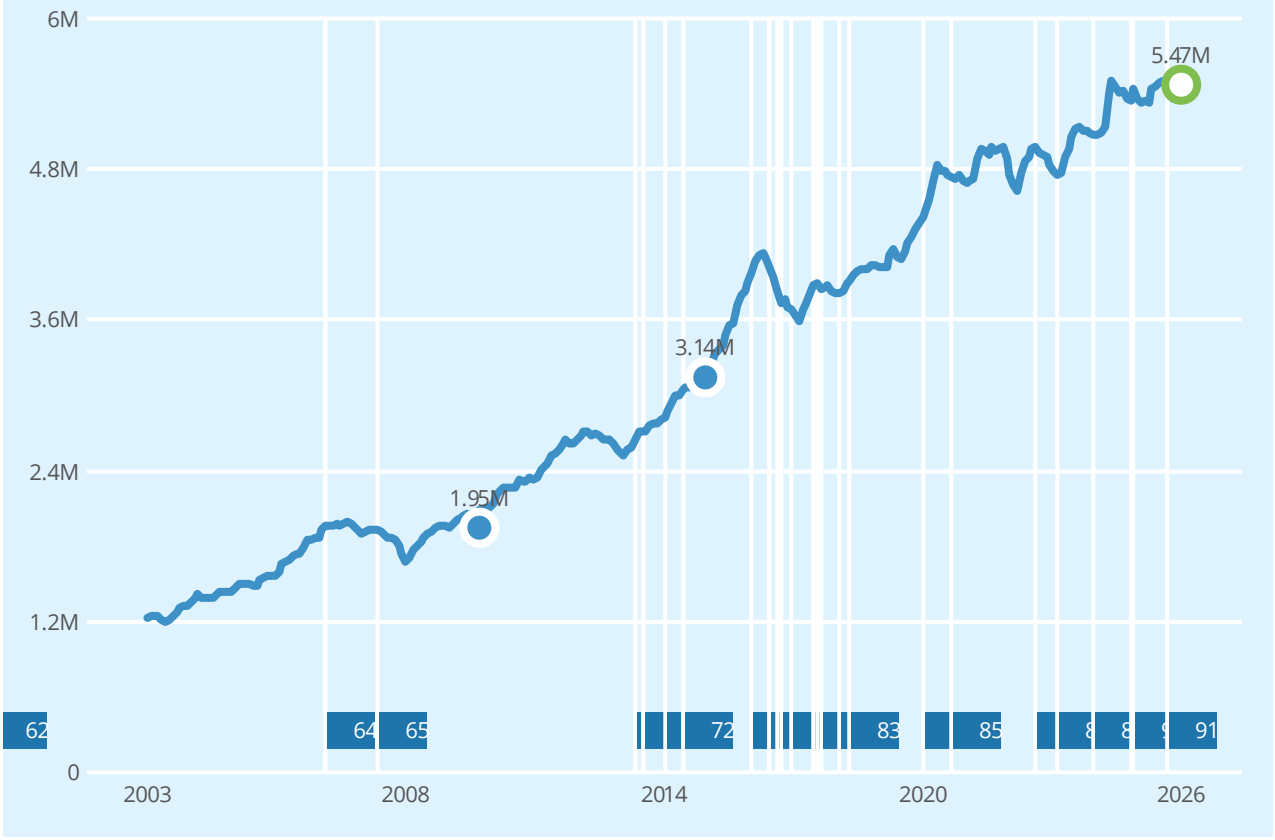
Lys og pen toppleilighet med solrik balkong, fantastisk utsikt og garasje. Nytt kjøkken (2025). Skjermet beliggenhet.

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

+84 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.10.2015	27.10.2015	03.02.2016	2 650 000	3 125 000	19 807	3 144 807	
30.11.2010	31.08.2010	30.11.2010	-	1 875 000	71 222	1 946 222	
02.04.2007		02.04.2007	-	610 000	-	610 000	92
06.05.2004	06.05.2004		-	310 000	0	310 000	92

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

Leiligheter til salgs i LJAN grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

7.6M
7.4M
7 152 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
60
dager

Leiligheter solgt i LJAN grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

8 410 000 Prisantydning i snitt
8 408 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

94 335 Herregårdsveien 73 B
Totalpris 5 471 416

89 418 LJAN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

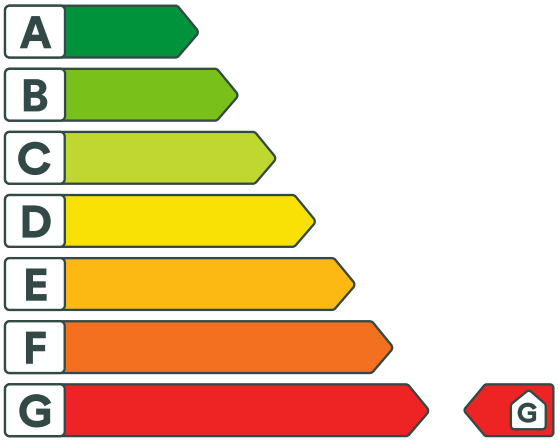
85 472 Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Herregårdsveien 73B, 1168 OSLO**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358149**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80949227**
Gårdsnummer **185**	Bruksnummer **74**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

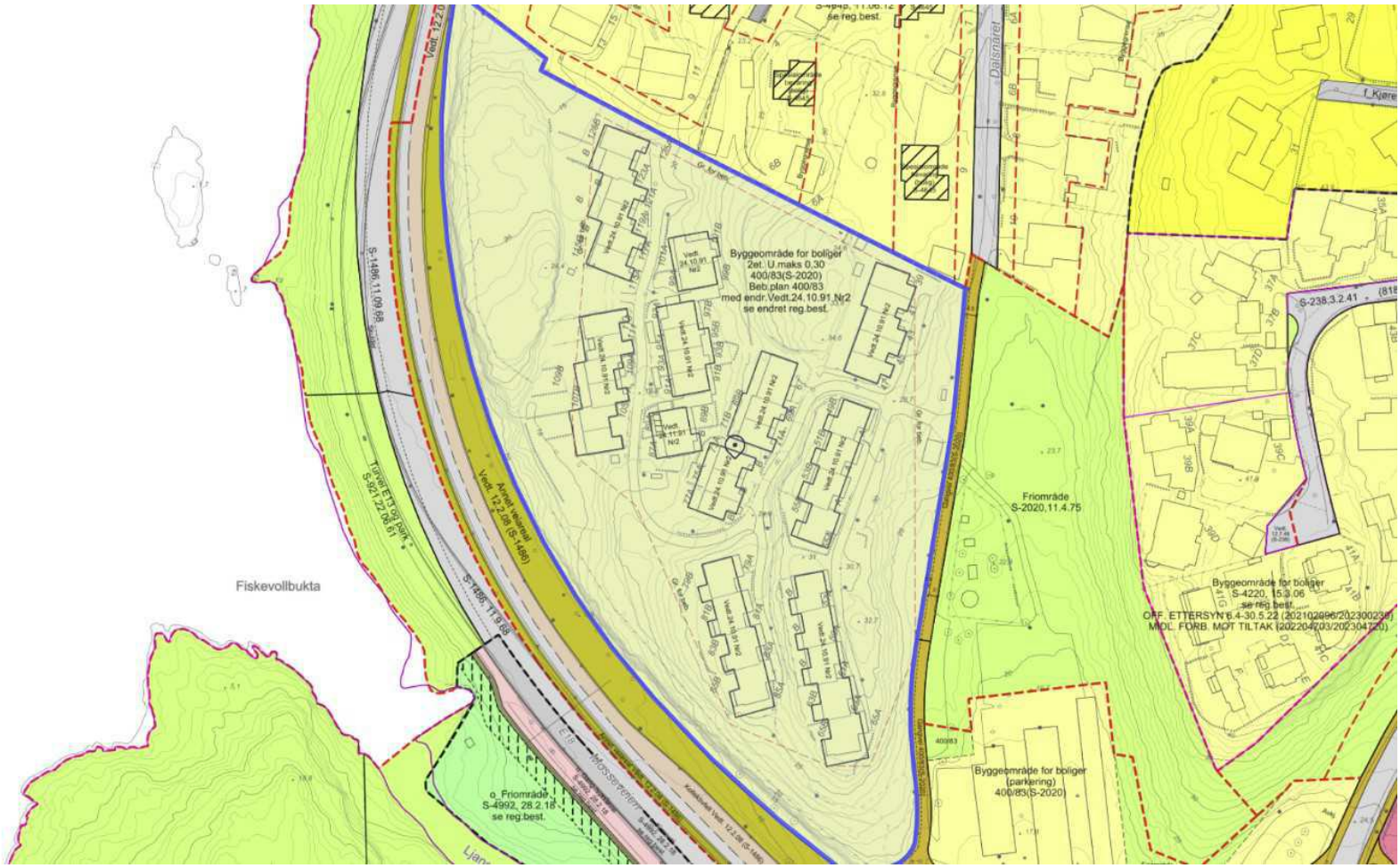
Byggeår **1985**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **306,85**


Byggeområde for boliger
2et. U.maks 0,30
400/83(S-2020)
Beb.plan 400/83
med endr.Vedt.24.10.91 Nr2
se endret reg.best.
Friområde
S-2020,11.4.75
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102896/202300235)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
(parkering)
400/83(S-2020)
o_Friområde
S-4992, 28.2.18
se reg.best.
Fiskevollbukta
S-1486,11.09.68
Turveg Ett.veg
S-921,27.08.61
Avkjørsel/veiareal
Vedt. 12.2.08 (S-1486)
S-1486,11.9.68
Dalsmarka
S-238,3.2.41

Boligopplysninger:

Fiskevollen Borettslag	**Vår ref.:**	125/30	**Fødselsdato eier:**	28.01.1985
Herregårdsveien 73 B	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	22.11.1957
1168 OSLO	**Eiere:**	May Elfi Magnussen, Anneline Hansen		
Organisasjonsnr: 948 611 988	**Andelsnr:**	30		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 561**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 166
	Avdrag felleslån	85
	Renter felleslån	310

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	71 416	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	6 975 962,92	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15162110826, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.09.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 355

Saldo per 21.09.2026: 6 975 963

Andel av saldo: 71 416

Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2056)

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 21.09.2026

Utestående saldo: **7 128**

Felleskostnader: 7 128

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 024
Annen formue:	8 438	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	118 900
Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	30

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1984
Gårds/bruksnr:	185/74

Boligopplysninger:

Fiskevollen Borettslag	**Vår ref.:**	125/30	**Fødselsdato eier:**	28.01.1985
Herregårdsveien 73 B	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	22.11.1957
1168 OSLO	**Eiere:**	May Elfi Magnussen, Anneline Hansen		

Organisasjonsnr: 948 611 988

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: RH

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	29700

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89887167

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

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

Kabel-tv: Get. Inkludert i felleskostnadene.

Parkering: Garasje følger leilighet.

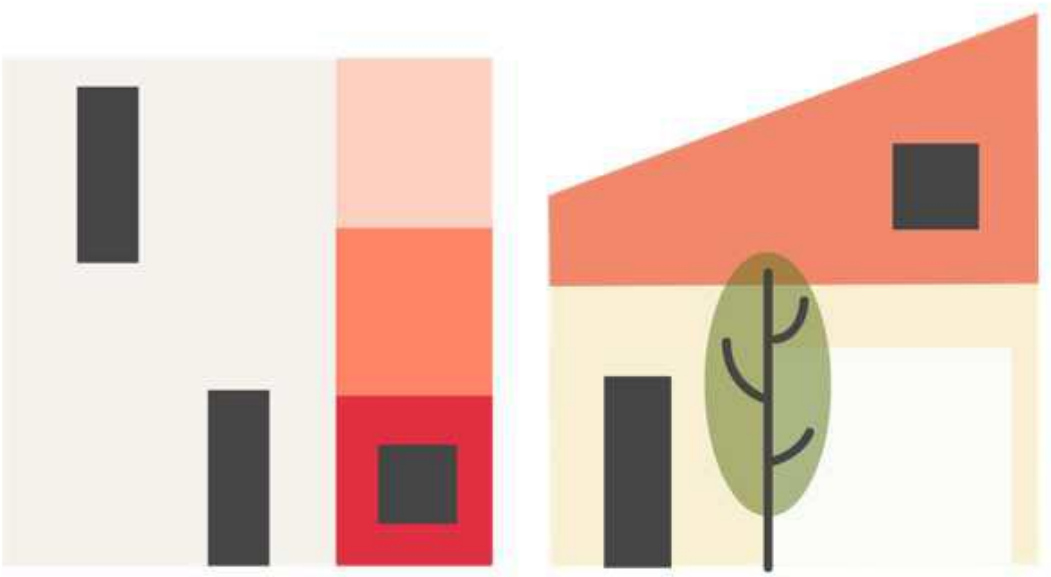
Dyrehold: Må godkjennes av styret.

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

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

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

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



INNKALLING 2026

Fiskevollen Borettslag

Onsdag 29.04.2026 kl. 18:00

Felleshuset Fiskevollen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Fiskevollen Borettslag

Møtet finner sted onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Felleshuset Fiskevollen

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Fiskevollen Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av garasjefarge

5.2 Felling av tre i svingen

5.3 Rekkverk

5.4 Endring av vedtekter - vedlikehold

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 200 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av garasjefarge

I forbindelse med planlagt vedlikehold og ommaling av borettslaget, har styret vurdert muligheten for å oppdatere fargevalget på garasjeanlegget. Dagens rødfarge fremstår som noe utdatert, og det er ønskelig å vurdere en mer moderne og nøytral fargepalett.

Forslag: Styret foreslår at garasjene males i en gråtone i stedet for dagens rødfarge. En grå fargetone vil gi et mer tidriktig uttrykk og harmonere bedre med øvrig bebyggelse. I tillegg vil gråtoner i større grad skjule skitt og smuss, noe som bidrar til et mer vedlikeholdt uttrykk over tid.

Den foreslåtte fargeendringen er også praktisk gjennomførbar, da gråtoner enkelt kan påføres eksisterende farge uten behov for ekstra kostnader, for eksempel ved bruk av tilpassede eller noe lysere nyanser.

Se visualisering av forslaget i vedleggene bakerst.

Forslaget krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Garasjene males om fra dagens rødfarge til en gråtone i forbindelse med kommende vedlikehold.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at vedtaket godkjennes.

5.2 Felling av tre i svingen

Hei. Nå har treet midt i borettslaget blitt så stort at det tar nesten hele utsikten fra felleshage og flere steder. Og det vokser seg betraktelig større hvert år.

Det er ønskelig fra flere jeg har snakket med å få fellet dette da det er bedre løsning enn å beskjære det ift. kostnader.

Forslag til vedtak: Styret sender inn søknad om å felle tre, om den blir godkjent feller vi treet.

Styrets innstilling: Basert på erfaring fra tidligere saker er det både kostbart og tidkrevende å søke om tillatelse til trefelling. I tillegg medfører selve fellingen betydelige kostnader. Sameiet/borettslaget har per i dag en presset økonomisk situasjon, og det vurderes derfor som lite hensiktsmessig å pådra seg ytterligere utgifter knyttet til denne typen tiltak.

På denne bakgrunn anbefales det at man i stedet vurderer alternative løsninger, som beskjæring og vedlikehold av treet ved egeninnsats der dette er forsvarlig og praktisk gjennomførbart.

5.3 Rekkverk

Bakken ved inngangen til borettslaget er glatt på vinteren, og det er ofte vanskelig å komme ned bakken til veien og søppelhuset. Det ville derfor vært til stor hjelp med et rekkverk på siden av bakken.

Forslag til vedtak: Borettslaget etablerer rekkverk ved siden av bakken ved inngangen til borettslaget.

Styrets innstilling: Styret er positiv til forslaget, og vil se nærmere på ulike løsninger. Styret vil også se på mulighet til å få arbeidet utført av fagkyndige beboere i borettslaget på dugnad for å holde kostnader nede.

5.4 Endring av vedtekter - vedlikehold

Styret fremmer følgende endringer av vedtekter knyttet til vedlikeholdsansvar ettersom at vi ser et behov for å tydeliggjøre hvor vedlikeholdsansvaret for utbyggingsarbeider ligger.

Styret foreslår å tilføye et nytt punkt under vedtektene § 5-1 (7);
Andelseier har ansvar for alt vedlikehold knyttet til utbyggingsarbeider, herunder påbygg, tilbygg og andre ikke-originale løsninger. Utvendig maling og overflatebehandling av fasade følger borettslagets vedlikeholdsplikt.

Forslaget krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner å legge til et nytt punkt i vedtektene under § 5-1 (7);

Andelseier har ansvar for alt vedlikehold knyttet til utbyggingsarbeider, herunder påbygg, tilbygg og andre ikke-originale løsninger. Utvendig maling og overflatebehandling av fasade følger borettslagets vedlikeholdsplikt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Maren Ruth Smehus Kringstad - Valgt fra 07.05.2024 (På valg)
Styremedlem - Rune Vasby - Valgt fra 05.05.2025
Styremedlem - Simon Nistad - Valgt fra 03.05.2023 (På valg)
Styremedlem - Jan Vidar Andersen - Valgt fra 05.05.2025
Styremedlem - Philip Elias Isaksen - Valgt fra 05.05.2025
Varamedlem - An-Magritt Øye - Valgt fra 05.05.2025 (På valg)
Varamedlem - Rebecca Ludvigsen - Valgt fra 05.05.2025 (På valg)

6.1 Valg av styreleder

Maren Ruth Smehus Kringstad stiller til valg som styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Simon Nistad stiller til valg som styremedlem

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av Morten, Kent og Mikaela.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 262 121**	**2 049 730**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 737 181	240 384
Tilbakeføring av avskrivning	69 653	65 747
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-93 739
B. Årets endring disponible midler	**-1 667 529**	**212 392**
C. Disponible midler	**594 593**	**2 262 121**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	850 386	2 492 765
Kortsiktig gjeld	-255 793	-230 644
C. Disponible midler	**594 593**	**2 262 121**

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

Resultatregnskap 2025 Fiskevollen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 852 667	3 609 308	3 691 691	3 872 900
Sum leieinntekt		**3 852 667**	**3 609 308**	**3 691 691**	**3 872 900**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	3 325	983	0	1 000
Sum annen inntekt		**3 325**	**983**	**0**	**1 000**
Sum inntekt		**3 855 992**	**3 610 291**	**3 691 691**	**3 873 900**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	47 095	61 297	105 500	66 530
Styrehonorar	3	200 000	200 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	69 653	65 747	0	69 653
Driftskostnad					
Energikostnad		67 888	39 919	70 000	35 000
Kostnad eiendom/lokale	5	170 363	267 819	190 000	188 000
Kommunale avgifter/renovasjon		961 243	884 815	1 002 000	969 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	23 519	21 841	27 500	28 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	928	10 575	7 500	4 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 712 607	452 060	1 210 000	6 723 001
Revisjonshonorar		8 384	7 685	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		215 465	207 377	215 000	226 000
Andre honorar	9	148 178	261 403	17 500	98 000
Kontorkostnad		500	1 702	2 100	1 500
TV/bredbånd		481 938	489 396	502 000	520 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 325	2 807	2 000	2 000
Kontingent og gaver		24 050	44 094	45 500	48 000
Forsikring		514 007	405 116	506 035	563 000
Eiendomsskatt		10 247	10 251	8 000	8 000
Andre kostnader	10	35 903	46 259	20 500	30 000
Sum kostnad		**5 693 291**	**3 480 163**	**4 140 135**	**9 788 684**
Driftsresultat		**-1 837 299**	**130 127**	**-448 444**	**-5 914 784**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		100 118	110 257	50 000	30 000
Netto finansposter		**-100 118**	**-110 257**	**-50 000**	**-30 000**
Årsresultat		**-1 737 181**	**240 384**	**-398 444**	**-5 884 784**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 737 181	240 384	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 737 181**	**240 384**	**0**	**0**

Balanse 2025 Fiskevollen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 432 490	1 432 490
Bygninger	4	33 986 155	33 986 155
Garasjer	4	1 002 911	1 002 911
Andre driftsmidler	4	194 432	264 085
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 480	2 480
Sum anleggsmidler		**36 618 469**	**36 688 121**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		30 685	21 270
Andre kortsiktige fordringer		0	1 710
Forskuddsbetalte kostnader		225 313	141 036
Innestående konsernkonto og bank		594 387	2 328 749
Sum omløpsmidler		**850 386**	**2 492 765**
SUM EIENDELER		**37 468 855**	**39 180 886**

Balanse 2025 Fiskevollen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 700	7 700
Sum innskutt egenkapital		**7 700**	**7 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 537 961	24 275 143
Sum opptjent egenkapital		**22 537 961**	**24 275 143**
Sum egenkapital	**12**	**22 545 661**	**24 282 843**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		14 667 400	14 667 400
Sum langsiktig gjeld		**14 667 400**	**14 667 400**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 871	226
Leverandørgjeld		201 916	189 307
Skyldig off. myndigheter		396	449
Annen kortsiktig gjeld		45 610	40 661
Sum kortsiktig gjeld		**255 793**	**230 644**
Sum gjeld		**14 923 193**	**14 898 044**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**37 468 855**	**39 180 886**
Pantstillelser	13	14 667 400	14 667 400

Sted:_____ Dato:_____

Maren Ruth Smehus Kringstad Styreleder	Philip Elias Isaksen Styremedlem	Jan V idar Andersen Styremedlem
Rune Vasby Styremedlem	Simon Nistad Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 690 667	3 401 108
3619 Dugnadstillegg	0	46 200
3690 Leie av lokaler til barnehagen	162 000	162 000
Sum	**3 852 667**	**3 609 308**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	3 325	983
Sum	**3 325**	**983**

Konto 3990 gjelder utleie av felleshuset/Barnehagen samt inntektsført et lavere beløp etter vid,fakt eiendomsskatt

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønnssystemet	14 638	25 825
5150 Påløpne feriepenger	1 922	3 182
5400 Arbeidsgiveravgift	30 264	31 841
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	271	449
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	200 000
Sum	**247 095**	**261 297**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,03

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Tomter/eiendom	Boligeiendommer	El bil ladestasjon	Snøfreser-multiklipp
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 002 911	1 432 490	33 986 155	436 347	93 739
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 002 911	1 432 490	33 986 155	436 347	93 739
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	320 812	14 842
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 002 911	1 432 490	33 986 155	115 535	78 897
Årets avskrivninger :	0	0	0	60 279	9 374
Anskaffelsesår :	1986	1986	1986	2017	2024
Antatt levetid i år :				10	10

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6362 Skadedyrutryddelse	23 736	22 556
6391 Snømåking/strøing/feiing	76 596	111 053
6392 Containerleie/tømming	69 965	67 586
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	66	66 624
Sum	**170 363**	**267 819**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Bevar Vedlikehold, HMS, domene, SMS	23 519	21 841
Sum	**23 519**	**21 841**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	599	3 900
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 089
6552 Driftsmateriell	329	4 586
Sum	**928**	**10 575**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	1 259 676	16 356
6602 Vedlikehold VVS	0	9 789
6603 Vedlikehold elektro	57 530	52 010
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	22 943	39 002
6619 Dugnadsutbetaling	104 400	49 800
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	5 154	6 518
6643 Glassarbeid/Vindu	223 904	89 542
6644 Fasade/balkonger	45 422	37 527
6646 Mur, betong og grunnarbeid	764 500	47 627
6648 Vedlikehold dører og porter	159 996	93 415
6663 Vedlikehold ventilasjon	49 081	10 475
Sum	**2 712 607**	**452 060**

Konto 6601 gjelder utskifting av kledning med råteskader, gavlbeslag samt refusjoner til beboere i forbindelse med oppussing
Konto 6643 gjelder refusjoner til beboere i forbindelse med utskifting av vinduer
Konto 6646 gjelder arbeid knyttet til riving og demontering av støttemur.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	29 950	29 245
6720 Juridisk honorar	38 984	66 242
6730 Teknisk honorar	79 244	165 915
Sum	**148 178**	**261 403**

Konto 6714 gjelder lønnskjøring, viderefakturering eiendomsskatt og andre forvaltningsmessig rådgivning.
Konto 6730 er kostnader relatert til teknisk bistand ifbm rehabiliteringsarbeid.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	21 887	19 828
7719 Møter, div. styret	8 685	22 332
7770 Betalingskostnader	1 589	1 164
7772 Omkostninger inkasso	931	206
7773 Omkostninger innkreving	2 810	2 731
Sum	**35 903**	**46 260**

Note 11 - Aksjer og andeler

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

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 700	0	7 700
Sum innskutt egenkapital	**7 700**	**0**	**7 700**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	24 275 143	-1 737 182	22 537 961
Sum opptjent egenkapital	**24 275 143**	**-1 737 182**	**22 537 961**
Sum egenkapital	**24 282 843**	**-1 737 182**	**22 545 661**

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Innskuddskapital	14 667 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**14 667 400**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**36 421 556**

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

Resultat og balanse med noter for Fiskevollen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fiskevollen Borettslag

Styreleder	Maren Ruth Smehus Kringstad (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Rune Vasby (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Philip Elias Isaksen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Jan Vidar Andersen (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Simon Nistad (sign.)	07.04.2026

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 Fiskevollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

© 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: ZHVF1-AHB44-SGVBS-HCI5B-QW0SW-GT5VZ

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZHVF1-AHB44-SGVBS-HCI5B-QW0SW-GT5VZ

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-09 13:29:35 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZHVF1-AHB44-SGVBS-HCI5B-QW0SW-GT5VZ

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 2025 - Fiskevollen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Maren Ruth Smehus Kringstad
Styremedlem, Rune Vasby
Styremedlem, Simon Nistad
Styremedlem, Jan Vidar Andersen
Styremedlem, Philip Elias Isaksen
Varamedlem, An-Magritt Øye
Varamedlem, Rebecca Ludvigsen

Styret i Fiskevollen Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

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

Fiskevollen Borettslag består av 77 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

Styrets arbeid

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

Vi står overfor et bredt spekter av saker gjennom året, noen av dem mer komplekse enn andre på grunn av juridiske aspekter og ansvarsforhold mellom beboere og borettslaget. Typisk holder styret et månedlig møte for å diskutere disse sakene, men mye av arbeidetskjer også fortløpende gjennom en åpen kommunikasjonskanal blant styremedlemmene.
De rehabiliterte veggen er fortsatt et fint syn, og vi er nå i gang med vask og maling, som et ledd i å få bedre økonomi frem mot resterende panelskifte. Dette har allerede gitt økt felleskostnad, og vi må nå nøye planlegge fremdrift, både økonomisk og tidsmessig for å ivareta borettslagets økonomi og beboerne våre.

Styret henter inn nødvendig kompetanse fra USBL og fra vår egne beboere. Generelt vil et borettslag som har eksistert i snart 40 år kreve betydelig vedlikehold fremover.
Med hensyn til tekst over benytter vi anledningen til å nevne at vi bruker mye tid på å innhente informasjon om ulike støtteordninger som finnes i en slik prosess, som vil lette den økonomiske byren.
Vi jobber stadig med å vedlikeholde el-bilanlegget, og vil fortsatt ha en løpende dialog med leverandøren for å sikre driftsstabilitet.

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

Sammen jobber vi for å sikre et trivelig og godt vedlikeholdt bomiljø i Fiskevollen borettslag.

Med vennlig hilsen
Styret

Årsmeldingen er godkjent av styret.





Vedtekter
for
Fiskevollen borettslag
org nr 948 611 988

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer rett til å eie inntil 10% av andelene.

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

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 Onsdag 29.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fiskevollen Borettslag onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Felleshuset Fiskevollen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Eve Maria Henrika Hollo

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: 19

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 200 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av garasjefarge

Forslag til vedtak:

Garasjene males om fra dagens rødfarge til en gråtone i forbindelse med kommende vedlikehold.

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Felling av tre i svingen

Forslag til vedtak:

Styret sender inn søknad om å felle tre, om den blir godkjent feller vi treet.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.3 Rekkverk

Forslag til vedtak:

Borettslaget etablerer rekkverk ved siden av bakken ved inngangen til borettslaget.

Vedtak:
Styret undersøker og etablerer rekkverk eller lignende ved siden av bakken ved inngangen til borettslaget.

Forslaget ble vedtatt

5.4 Endring av vedtekter - vedlikehold

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner å legge til et nytt punkt i vedtektene under § 5-1 (7);

Andelseier har ansvar for alt vedlikehold knyttet til utbyggingsarbeider, herunder påbygg, tilbygg og andre ikke-originale løsninger. Utvendig maling og overflatebehandling av fasade følger borettslagets vedlikeholdsplikt.

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Maren Ruth Smehus Kringstad stiller til valg som styreleder

Vedtak:

Valgt ble: Maren Ruth Smehus Kringstad for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Simon Nistad stiller til valg som styremedlem

Vedtak:

Valgt ble: Simon Nistad for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Rebecca Ludvigsen for 1 år.

Valgt ble: Eve Maria Henrika Hollo for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:

Valgt ble: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av Morten, Kent og Mikaela.

Vedtak:

Valgt ble: Morten, Kent og Mikaela.

Protokoll for Fiskevollen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	29.04.2026
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	29.04.2026
Protokollvitne	Eve Maria Henrika Hollo (sign.)	29.04.2026

OPPDATERT DES 2024

Fiskevollen borettslag



- Informasjon og husordensregler –

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

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

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

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

Innholdsfortegnelse

1 Generelle opplysninger *3*

1.1 Bomiljø 3

1.2 Servicetilbud i nærmiljøet 3

1.3 Offentlig kommunikasjon 3

1.4 Butikker 3

1.5 Skole 3

1.6 Barnehage 3

1.7 Fritidstilbud 3

2 Organisering *4*

2.1 Generalforsamling 4

2.2 Styret 4

3 Bygninger og eiendom *5*

3.1 Vedlikehold 5

3.2 Bygningsmessige forandringer 5

3.3 Kjøkkenhette/ventilasjon 6

3.4 Forsikring 6

3.5 Standard inventar 6

3.6 Utearealer 7

3.7 Ildsted 7

4 Tilbud i borettslaget *8*

4.1 Felleshus 8

4.2 Barnehage 8

4.3 Elbil i borettslaget 8

4.4 Vaskeplass for bil 8

5 Fellesbestemmelser *9*

5.1 Garasjeanlegg og parkering 9

5.2 Kjøring i borettslaget 9

5.3 Dugnad 9

5.4 Dyr i borettslaget 9

5.5 Bruksoverlating/utleie 9

5.6. Forkjøpsrett 10

6 Husorden *11*

6.1 Ro i leiligheten 11

6.2 Husholdningsavfall 11

1 Generelle opplysninger

1.1 Bomiljø

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

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

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

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

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

1.2 Servicetilbud i nærmiljøet

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

1.3 Offentlig kommunikasjon

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

1.4 Butikker

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

1.5 Skole

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

1.6 Barnehage

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

1.7 Fritidstilbud

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

2 Organisering

2.1 Generalforsamling

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

2.2 Styret

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

3 Bygninger og eiendom

3.1 Vedlikehold

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

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

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

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

3.2 Bygningsmessige forandringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å installere parabolantenner.

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

3.3 Kjøkkenhette/ventilasjon

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

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

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

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

3.4 Forsikring

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

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

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

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

3.5 Standard inventar

I samtlige leiligheter skal følgende finnes:

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

I tillegg skal følgende bygningstekniske installasjoner finnes:

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

3.6 Utearealer

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

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

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

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

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

3.7 Ildsted

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

4 Tilbud i borettslaget

4.1 Felleshus

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

Utleiepris: Kr. 500,-

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

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

Fredag og lørdag skal musikken opphøre senest kl. 01.30

4.2 Barnehage

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

Barnehagen har egne vedtekter som fås ved henvendelse til barnehagen.

4.3 Elbil i borettslaget

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

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

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

4.4 Vaskeplass for bil

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

5 Fellesbestemmelser

5.1 Garasjeanlegg og parkering

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

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

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

5.2 Kjøring i borettslaget

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

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

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

5.3 Dugnad

Dugnad arrangeres vår og høst.

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

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

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

5.4 Dyr i borettslaget

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

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

5.5 Bruksoverlating/utleie

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

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

5.6. Forkjøpsrett

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

6 Husorden

6.1 Ro i leiligheten

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

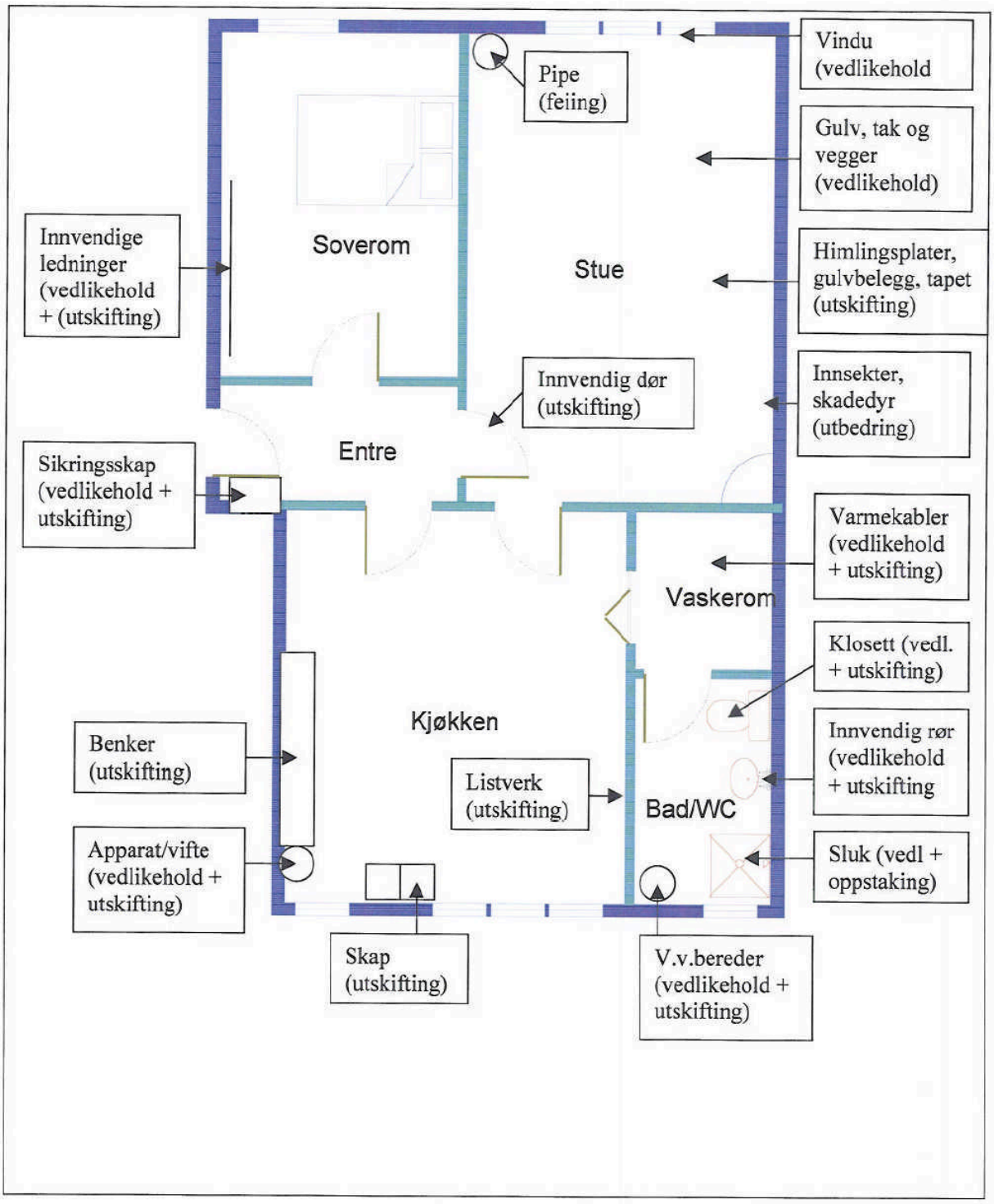
6.2 Husholdningsavfall

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

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

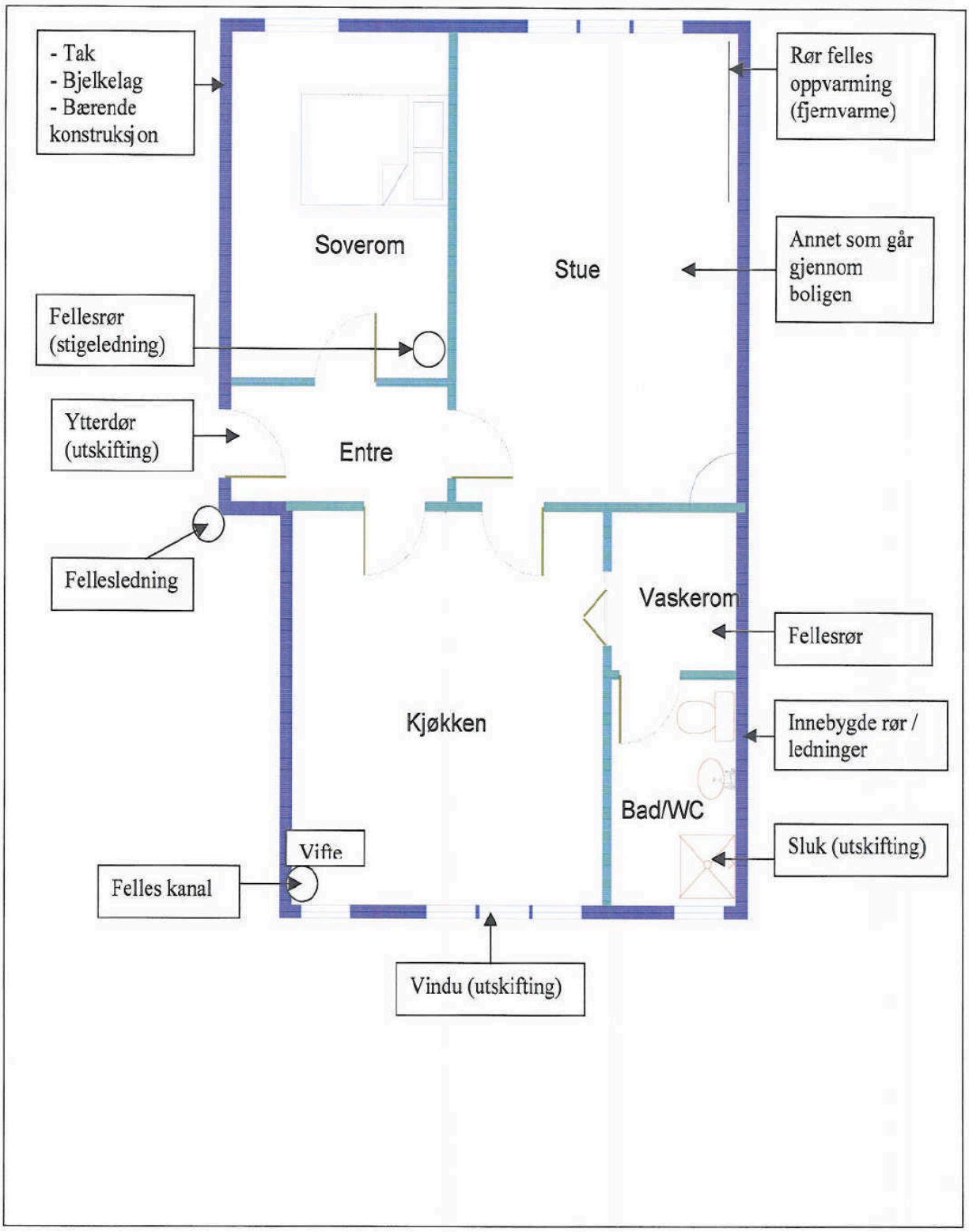
Ved vår- og høstdugnader vil det bli leid inn store containere. Disse vil den enkelte kunne benytte for å kvitte seg med avfall og skrot etter f.eks rydding i boder og lignende. Større gjenstander (møbler, innredninger, og lignende) må likevel den enkelte selv bringe til avfallsanlegg. Dette gjelder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

EIERS ANSVAR



Dette er i henhold til NBBL sin standarvedtekt

BOLIGSELSKAPETS ANSVAR



Dette er i henhold til NBBL sin standarvedtekt

Vedtekter for
Fiskevollen borettslag
org nr 948 611 988

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.09. 1983, med endringer 19.06.1985, 13.04.2000, 10.11.2005, 28.05.2019 og 29.04.2026

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

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

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

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

skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer rett til å eie inntil 10% av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

Andelseier har ansvar for alt vedlikehold knyttet til utbyggingsarbeider, herunder påbygg, tilbygg og andre ikke-originale løsninger. Utvendig maling og overflatebehandling av fasade følger borettslagets vedlikeholdsplikt.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for

seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

Herregårdsveien 73B

Nabolaget Ljan - vurdert av 154 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km	
Ljan skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	18 min 1.3 km	
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	6 min 3.7 km	
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	7 min 4.2 km	
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	8 min 4.2 km	
Bjørnholt videregående skole 900 elever	9 min 5.6 km	
Kongshavn videregående skole 550 elever	10 min 6.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Fiskevollen Totalt 12 ulike linjer	5 min 0.4 km	
Ljan stasjon Linje L2	20 min 1.5 km	
Ljabru Linje 13, 19	6 min 3.4 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.5 km	
Oslo Gardermoen	44 min	

BARNEHAGER

Fiskevollen musikkbarnehage (0-5 å... 27 barn	0 min 0 km	
Store Ljan barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0.5 km	
Ljan Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	12 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Joker Ljan	17 min
Joker Holmlia	19 min

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

VARER/TJENESTER

Holmlia Kjøpesenter	5 min
Vitusapotek Holmlia	5 min
Holmlia Vinmonopol	5 min

SPORT

Hallager idrettsanlegg	8 min
Ljan Tennisklubb	10 min
Holmlia Bad	5 min
Lia Trening	5 min

«Masse muligheter. Egen kunstgressbane. Slalombakke, privat badeplass. Privat båtplass»

— Sitat fra en lokalkjent

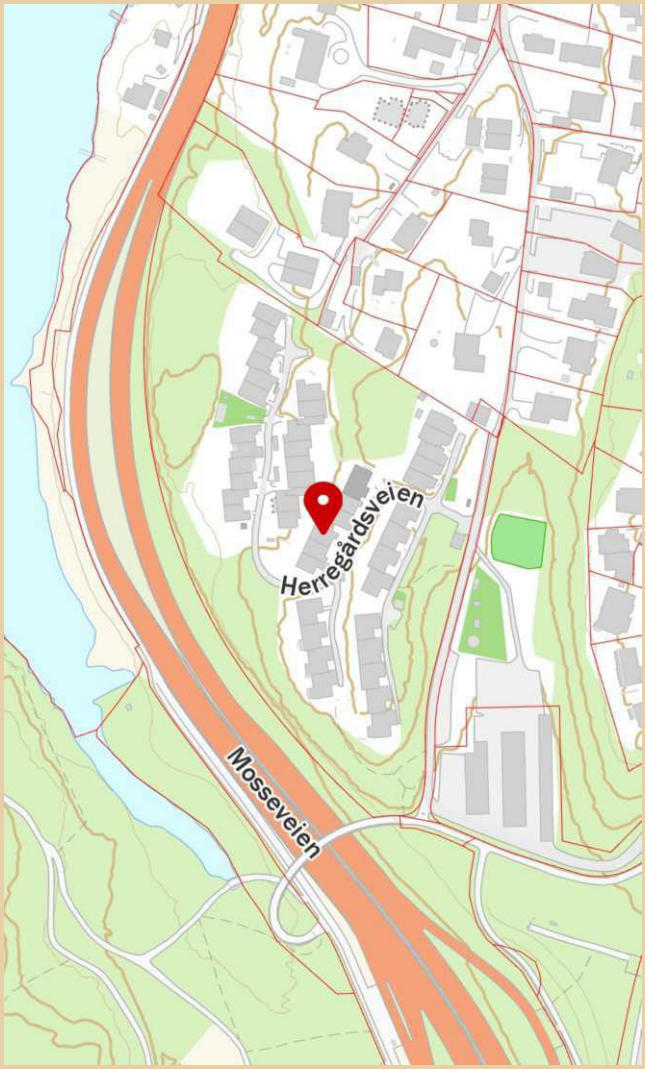
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Herregårdsveien 73 B, 1168 Oslo
Gnr. 185, Bnr. 74, andelsnr. 30 i FISKEVOLLEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260262

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
