PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

INNSPURTEN 4A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Innspurten 4 A, 0663 OSLO

OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 202

Andelsnummer 602

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18745-3335 **Eiendomsverdi ref nr:** XB1725

Autorisert foretak: Nyverdi AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg fra 2008. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater, synlig v-fug.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil med belysning, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.

Vaskerom
Vaskerom med flislagt gulv, malte flater på vegger, sokkelflis, varmekabler, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, hyller.

KJØKKEN Gå til side

Tidsriktig glatt innredning fra epoq, soft close, takoppføring, baldakin med downlights, laminat benkeplate med nedfelt kum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM Gå til side

Flislagt toalettrom, downlights, avtrekk, toalett, servant med innredning, speil med belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er antatt avløpsrør av plast. Ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er installert fjernvarme, radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

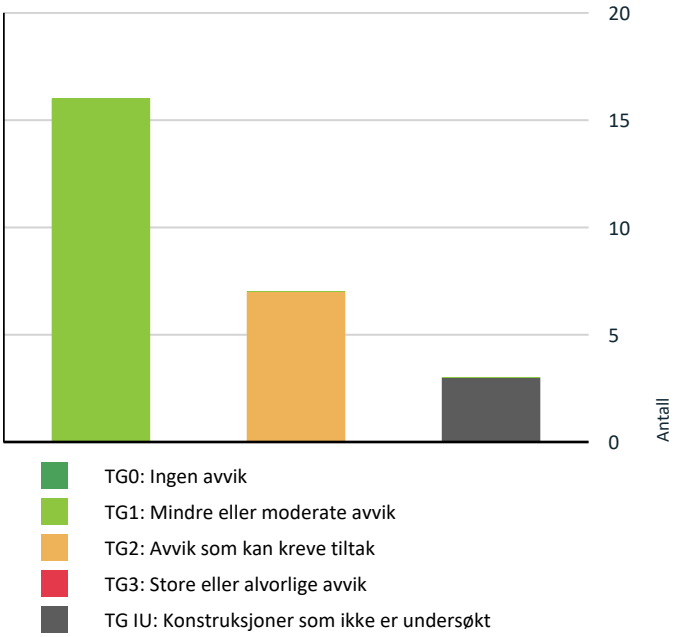
Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 6 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side
Våtrom > 6 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 6 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 6 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 6 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Anvendelse
Ferdigattest

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, 3 stk. soverom, stue/kjøkken med utgang ti balkong, bad/wc, toalettrom, vaskerom.
Det medfølger/disponeres bod i kjeller samt 1 stk. p-plass i felles garasjeanlegg.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes. Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig screens i stue + et soverom.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong med støpt dekke, belagt med kompositt lemmer.



Ca. 14,2 kvm. Rekkverk høyde ca. 1,34 meter

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater, synlig v-fug.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bom/hullyd uynder fliser, noe ujevnheter, noe slitasje mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold og oppgraderinger må forventes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.



Nivellering entré + stue, ingen registrerte avvik

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil med belysning, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.





6 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, stålplater i himling.

6 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.



6 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



6 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

6 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

6 ETASJE > BAD/WC

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Badekabin:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

6 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv, malte flater på vegger, sokkelflis, varmekabler, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, hyller.



6 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Usikker membran løsning på malte flater

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

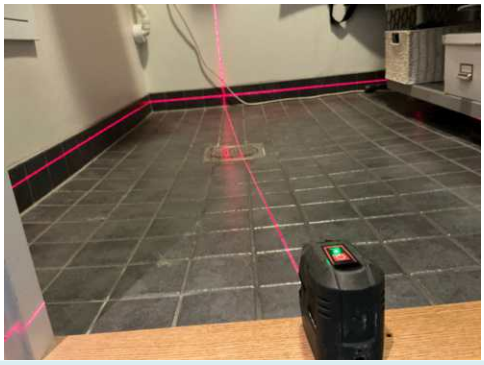
Ytterligere dokumentasjon og undersøkelser anbefales.

6 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.



6 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



6 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

6 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

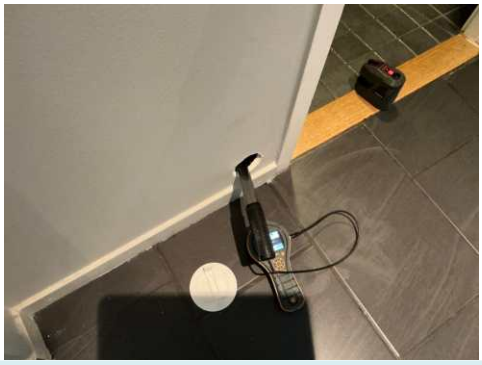
Det er mekanisk avtrekk.

6 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré.



KJØKKEN

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG BALKONG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tidsriktig glatt innredning fra epoq, soft close, takoppforing, baldakin med downlights, laminat benkeplate med nedfelt kum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.



Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG BALKONG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM

6 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt toalettrom, downlights, avtrekk, toalett, servant med innredning, speil med belysning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



Rørskap er ikke tett, bør undersøkes ytterligere

TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Det er antatt avløpsrør av plast. Ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme, radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent, antatt når leiligheten var ny
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

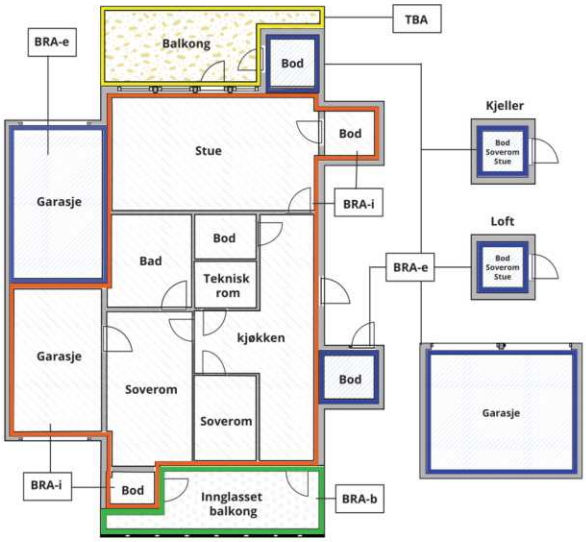
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6 etasje	89	6		95	14
SUM	**89**	**6**			**14**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6 etasje	Entré, 3 stk. soverom, stue/kjøkken m/utg balkong, bad/wc, toalettrom, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Tobias Anders Olsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	202		0	4483.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Innspurten 4 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
602/INNSPURTEN 4 BORETTSLAG	991999205	602	Obos	Olsson Tobias Anders

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	
602	1 530 000	59 102	*31.12.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på en liten høyde ved Valle Hovin nær Helsfyr. Fra leiligheten er det kun en kort spasertur til Fyrstikktorget. På Fyrstikktorget har du et rikt utvalg av butikker med blant annet matbutikker, frisør, blomsterforretning, postkontor, bank og legekontor. Innspurten ligger også bare noen få minutters gange unna Helsfyr som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Her kan du ta flybussen til Gardermoen og ekspressbusser til resten av landet stopper her. T-banen tar deg på noen få minutter ned til Oslo sentrum. Barnehage og skole er kort vei unna. En rekke aktivitetstilbud finnes i området. Valle Hovin idrettsanlegg, Valhall med treningssenter, tennisbane, Tøyenbadet, skøytebane og akebakker gir glede for store og små.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i borettslaget utover det som er nevnt i dette dokumentet. Det henvises forøvrig til borettslagets årsberetning og regnskap, eventuelt vedlikeholdsplan for borettslaget. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	6651611			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XB1725

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260082
Addresse	Innspurten 4A		
Postnr.	0663	Sted	OSLO
Selgers navn	Tobias Olsson		

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?

0913

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

6651611

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er byttet baderomsmøbel og servant

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 ved kopi:

utført egeninnsats

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 28.05.2026

Signert av *Tobias Olsson*

Initialer selger:
T O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Innspurten 4A, 0663 OSLO**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294906**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81804176**
Gårdsnummer **130**	Bruksnummer **202**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0603**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **95,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **95,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 556 kWh**

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Lotta Ottosen
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Lotta.ottosen@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260082 . Vår ref.: 7112-1-602 Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	INNSPURTEN 4 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	991999205
Andelseier:	Olsson, Tobias Anders
Medeier:	Andersson, Ida Hanna Maria
Leilighetsnummer:	602
Adresse:	Innspurten 4 A, 0663 OSLO
Andelsnummer:	602
Gnr.	130
Bnr.	202
Borettsinnskudd:	Kr. 1 530 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6651611.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret kan kontaktes på e-postadresse: innspurten4@styrerommet.no Nøkler/skilt til ringeklokke bestilles hos styreleder eller innspurten4@styrerommet.no Postkasseskilt bestilles direkte hos www.servicegruppen.no Selskapets hjemmeside: www.innspurten4.no Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert Enkelte andelseiere er registrert med bruksrett til garasjeplass. Denne følger leiligheten ved salg. Felleskostnader for garasje kommer i tillegg til felleskostnadene for leiligheten. Ved separat salg (kun internt) av garasjeplass påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning fakturerer den enkelte beboer a konto på sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. I akontobeløpet inngår oppvarming varmtvann, oppvarming bolig og strøm. Techem avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.noFor spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Felleskostnadene økes med 3,5% fra 01.02.2026 TV /Bredbånd økes til kr 401 fra 01.02.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207643637
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	61 872 584,95
Innfrielsesdato:	30.07.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Manuell intervall: 5 006,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-KONTO ENERGI	1 010,00	
Eiendomsskatt		302,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		302,25 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		302,25 fra 01.06.2026
Felleskostnader	3 508,65	
Eiendomsskatt	302,25	
Bredbånd	401,00	
Tilgode: Bredbånd	-215,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 422,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	59 102,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207643637
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon: 22 86 83 08.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ole Marius Flugeim, e-post:innspurten4@styrerommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7112
INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Scandic Hotell Helsfyr, Innspurten 7, 0663 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra Nina Gilberg: Borettslagets bod
8. Forslag fra Nina Gilberg: Brannvarsling/HMS
9. Forslag fra Nina Gilberg: Varselbrev årsmøte
10. Forslag fra Monika Litwin: Ventilasjon
11. Forslag fra Monika Litwin: Sykkelparkering
12. Forslag fra styret: Vedtekter garasje
13. Forslag fra Styret: TV/Internett
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rushil fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitner *velges i møtet*

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7112 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7112 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf
3. 7112 Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 7

Forslag fra Nina Gilberg: Borettslagets bod

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. BORETTSLAGETS BOD INNE I SYKKELBODEN

Det ser for meg ut som om at boden har totalt mangel på orden. Her er det et stort forbedringspotensial.

Slik det er i dag er det fullstendig kaos og alt ligger kastet inn på gulvet.

Boden tilhører borettslaget og der skal kun eiendeler som er innkjøpt av borettslagets midler være.

Jeg foreslår at man går til innkjøp av hyller og stativer til oppheng etc. slik at det blir et system i vår felles bod.

Det ønskes at henges opp en liste over innkjøpt utstyr slik at man kan ha oversikt over borettslagets eiendeler.- Ved utlån til bruk for borettslagets beboere må det lages en liste for kvittering for utlån som styret må ha ansvar for.

Styrets innstilling
Det er riktig at boden tilhører borettslaget, den er for bruk av styret og vaktmester.

Dessverre hoper deg seg opp med søppel som blir gjensatt i fellesarealer. Dette blir lagret i boden frem til dugnad og kontainer, eller til det er samlet opp nok til å kjøre det til gjenbruksstasjon.

Utstyret som er der, er stort sett beregnet for bruk på dugnad. Det består stort sett av lukeutstyr, utstyr for vindusvask, koster mm. Vi har også en støvsuger, høytrykksspyler og vinkelsliper.

Utstyret som er der er i utgangspunktet ikke for utlån til beboere, men for de som har spurt har vi alltid funnet en løsning.

Forslag til vedtak
Styret tar det i betraktning

Sak 8

Forslag fra Nina Gilberg: Brannvarsling/HMS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag 07.03.25 ble det varslet med service på brannalarmanlegg på Vibbo, varselet ble sendt 20 minutter før alarm kl. 10.00!

Jeg undrer meg på hva som er hensikten med en slik varsling? Jeg var oppmerksom på at det skulle varsles ca kl. 10.00 i dag, men jeg hørte ingenting. Hvilken trygghet er det med dette systemet ettersom ingen hører denne varslingen i leilighetene?

Det savnes en årlig brannøvelse i borettslaget.

Gjennomgår styret i fellesskap den årlige HMS-modulen i styrerommet?

Styrets innstilling
Vi varsler om service på brannalarmanlegget slik at de som hører alarmen ikke skal tro det er brann, og eventuelt varsle brannvesenet.

Vedrørende brannklokker har det bare vært krav om varsling i områder der det er installert branndeteksjon. Dette omfatter ikke leiligheter.

Det er styreleder som har det overordnede ansvaret for HMS i borettslaget, eventuelle avvik blir selvfølgelig diskutert i styret.

Når det gjelder HMS-modulen for brann, er kontroll av utstyr satt bort til Norsk Brannvern. De har årlig sjekk av røykvarslere og slokkeutstyr i leilighetene. Alle blir også informert vedrørende funksjon på slokkeutstyr. I tillegg har Schneider årlig service på brannalarmanlegget.

Det er ikke vanlig å skulle gjennomføre brannøvelse i et borettslag, og vi anser ikke en dette som nødvendig.

Forslag til vedtak
Det ønskes gjennomført en årlig brannøvelse i borettslaget

Sak 9
Forslag fra Nina Gilberg: Varselbrev årsmøte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. VARSLING AV ÅRSMØTE MED FRIST TIL INNMELDING AV SAKER

Det vises til utsendt epost den 28.02.25 om varsling av årsmøte og frist for innmelding av saker.

Da jeg har oppdaget at ikke alle beboere har mottatt denne eposten, foreslår jeg at utsendelse av denne i tillegg til epost sendes via Vibbo-portalen.

Styrets innstilling
Styret har ikke fått noen tilbakemelding fra noen beboere om at de ikke er blitt varslet. De må i så fall melde fra om dette til oss eller OBOS. Varsling av årsmøtet skjer i henhold til gjeldende regler for dette. OBOS kan redegjøre videre for dette på årsmøte.

Forslag til vedtak
OBOS informerer om det på møtet

Sak 10
Forslag fra Monika Litwin: Ventilasjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Sjekke ventilasjon, der hvor vifter er plassert ved korridor, mellom baderom og soverom, ikke på kjøkken.

Det blåser inn dårlig lukt inn i leilighet.

Styrets innstilling

Det er ingen vifter som blåser luft inn i leilighetene. Alle ventilasjonskanaler og vifter på tak blir renset hvert 5. år.

Kjøkkenventilator

Alle leiligheter er utstyrt med en ventilasjonshette på kjøkken. Hetten har en innstilling på avtrekks-styrke fra 1-3 hvorav 3 trekker mest luft (noen kan ha en nyere modell som har mer automatikk, men det går vi ikke inn på her). Hver leilighet har hvert sitt rør som går opp til taket hvor viften som trekker luft UT av leiligheten sitter øverst. Alle leiligheter har også ventiler som er koblet til samme rør på 1 eller 2 bad sammen med kjøkkenavtrekket. Setter man kjøkkenventilator på maks (3) og skyver den inn, vil ventilatoren trekke mesteparten av luften fra bad(ene). Dette er veldig praktisk hvis man ikke vil ha dugg på speilene etter at man har dusjet. Derimot trekker man den gjerne ut fra veggen når man lager mat for å få mesteparten av trekket over ovnen istedenfor fra badene.

Da ventilatorene her ikke bråker i leilighetene fordi viften sitter på taket, bør man være oppmerksom på å skru denne ned på 1 etter at man er ferdig å lage mat eller dusje. Ellers kan man over tid oppleve et voldsomt trekk i leiligheten, noe som kan være ubehagelig på vinteren når kald luft sniker seg ned fra friskluftventilene langs gulvet (kald luft synker, og varm luft stiger).

Friskluftventilene

Alle leiligheter har også ventiler ut i friskluft som ikke er koblet til dette avtrekket. Disse kan stenges eller åpnes og har innbyggede vaskbare filtre. Vi kaller disse friskluftventiler videre.

Da kjøkkenventilator alltid vil være på i en eller annen hastighet (1-3) og dermed trekker luft ut av leiligheten, vil denne lage et negativt lufttrykk i leiligheten. Dette negative trykket vil trekke luft fra utsiden av leligheten inn gjennom friskluftventilene, og på den måten lage et minimum at tilsig av friskluft og forsyne oss med nok oksygen selv om alle vinduene er igjen. Denne utskiftningen av luft vil man kjenne ganske bra på vinteren da luften som siger inn av ventilene kan være kald.

Stenger man en eller flere av disse friskluftventilene (anbefales normalt ikke), vil undertrykket i leiligheten trekke luft fra alle andre steder det er lettest å trekke luft fra (f.eks. fra sprekker i vegger rundt skyvedører for dem som har det). Noen vil da oppleve at man får inn matlukt og andre lukter fra de andre leilighetene i større grad fordi undertrykket må hente luft fra et eller annet sted for å utligne undertrykket som oppstår.

Stenger man alle ventilene, kan man også risikere å ikke få bra nok tilsig av oksygen og få plager som hodepine eller trøtthet. Så vær varsom med dette over lengre tid.

Forslag til vedtak

Sjekke ventilasjonen,

Sak 11

Forslag fra Monika Litwin: Sykkelparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Utvide innendørs sykkelparkering. Sykkelbod som vi allerede har, garanterer ikke nok plass til alle sykler i vår/sommerperioden.

Vi kan for eksempel bygge en Sykkelbod til der hvor grillplass er, ved siden av lekeplass, om det ikke finnes en annen løsning.

Styrets innstilling

Det er dessverre ikke plass til alle sykler i sykkelboden, det er nok ikke mulig å skulle sette opp en ny sykkelbod ved grillplassen, det vil sperre all mulighet for å kunne komme inn til lekeplass med kjøretøy.

Det vil ryddes opp i sykkelboden ved dugnad, dette kan frigjøre plass der inne.

Forslag til vedtak

Bygge sykkelbod

Sak 12

Forslag fra styret: Vedtekter garasje

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

To av borettslagets parkeringsplasser i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre.
Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass.
Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget.
Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne.
Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste

Forslag til vedtak

Godkjenne vedtektsforslag

Sak 13

Forslag fra Styret: TV/Internett

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Dagens avtale med Telia går ut i oktober. Vi har fått inn nytt tilbud tilbud fra Telia samt et tilbud på fiber fra Global Connect.

Se vedlegg fra Telia og Global Connect.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra Styret: TV/Internett
- Mot Forslag fra Styret: TV/Internett

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Telia
2. Global Connect

Vedlegg

4. Tilbud pÃ¥ Flex BB-1000 flex ogFlex Universal til Innspurten 4 (1).pdf
5. Tilbud_Innspurten 4 Borettslag_GlobalConnect (2).pdf

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Fra Valgkomiteen:

Valgkomiteen har nå avsluttet arbeidet med å innhente frivillige interesserte i styreverv.

Det ble sendt ut en forespørsel til samtlige beboere i Innspurten 4A/B via lapper i postkasse som ikke fremmet noe interesse.

Vi har allikevel klart å hente noen interesserte blant de som allerede innehar verv.

Astrid har hørt direkte med styreleder Marius som har ytret en mulighet for å stille til nye år dersom ikke annen interesse fremmes.

Styremedlem Rune har gitt beskjed at han kan stille til nytt styremedlemsverv.

Varamedlemmer Heidi Hygen Skoghei og Alf Robin Gundersen Minothi har sagt de kan ta på seg både styremedlemsverv og nytt varamedlemsverv.

Dersom det skulle være behov for flere styremedlemsverv melder jeg, Per Christian Lappen interesse for styremedlemsverv eller varamedlemsverv. Astrid Riise i valgkomite stiller også opp som varamedlem om det er behov.

mvh

Per Christian Lappen, Valgkomite

Astrid Riise, Valgkomite

Kandidatene velges i møtet

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

- Vi har gjennomført 6 ordinære styremøter, og har i tillegg jevnlig hatt kontakt via Teams og telefon. Alle løpende styreoppgaver er fulgt opp.
- Serviceavtaler er gjennomført på heiser, brannalarmanlegg, adgangssystem og garasjeport. Det er også gjennomført kontroll av brannmeldere og slukkeutstyr i leilighetene og fellesareal
- Etter tilfeller av hærværk der glasset i inngangsdørene ble knust. Gjennomførte vi en ekstraordinær generalforsamling, det ble her vedtatt at vi skulle montere kameraovervåkning i inngangspartiene og utenfor garasje/ sykkelbod.
- Vi har hatt noen problemer med varmeanlegget i blokka, enkelte kurser har vært plaget av susing i radiatorene. Vi måtte tappe ned anlegget, og ventiler i kjelleren ble byttet. Det ble også tettet noen lekkasjer. Det mistenkes at susing i utgangspunktet kommer av urenheter i systemet. Vi har fått tatt en vannprøve som vil vise oss hvilke tiltak vi må utføre.
- Dekket til garasjen til Bunde Bygg ble utbedret i fjor, dette viste seg dessverre til å ikke holde ordentlig tett. Det ble foretatt en videre tetting i vinter. De skal fortsette med utbedringer, og det har vært snakk om å legge nytt dekke i hele garasjen.
- Det er blitt gjennomført fasadevask av blokka.
- Vi har dessverre hatt en del problemer med vaktmestertjenester, og det gikk så langt at vi sa opp avtalen med Coor med umiddelbar virkning. De kom da på banen, og tilbød oss å få tilbake Ørjan, vaktmesteren vi hadde tidligere. Han er nå på plass, og alle oppgavene blir bra utført.

INNSPURTEN 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 999 205, KUNDENR. 7112

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 120 526**	**1 824 198**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 098 558	2 328 585
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-661 948	-832 257
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 914 329	-1 200 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**522 281**	**296 328**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 642 806**	**2 120 526**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 051 178	2 917 196
Kortsiktig gjeld	-408 372	-796 671
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 642 806**	**2 120 525**

INNSPURTEN 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 999 205, KUNDENR. 7112

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 437 541	4 095 841	4 329 024	4 329 024
Innkrevde felleskostnader	2	2 773 747	2 674 402	2 764 997	2 857 976
Ladeinntekter EL-bil		38 841	0	0	0
Andre inntekter	3	540 657	272 077	360 000	360 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 790 785**	**7 042 320**	**7 454 021**	**7 547 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-19 000	-21 150
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-11 939	-11 201	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-164 350	-156 295	-168 000	-176 000
Konsulenthonorar	7	-14 694	-22 626	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-380 626	-457 414	-824 999	-545 000
Forsikringer		-287 286	-256 117	-270 000	-314 000
Kommunale avgifter	9	-797 855	-629 191	-804 000	-904 000
Energi/fyring		-72 675	-145 297	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-555 691	-529 778	-555 692	-570 312
Andre driftskostnader	10	-461 291	-317 482	-322 500	-332 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 894 736**	**-2 673 731**	**-3 220 191**	**-3 138 962**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**4 896 050**	**4 368 589**	**4 233 830**	**4 408 038**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 914 329	1 200 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**7 810 379**	**5 568 589**	**4 233 830**	**4 408 038**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	63 838	23 580	0	0
Finanskostnader	12	-3 775 659	-3 263 584	-3 766 000	-3 663 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 711 821**	**-3 240 004**	**-3 766 000**	**-3 663 000**
ÅRSRESULTAT		**4 098 558**	**2 328 585**	**467 830**	**745 038**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 098 558	0		
Til annen egenkapital		0	2 328 585		

INNSPURTEN 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 991 999 205, KUNDENR. 7112

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	165 095 000	165 095 000
Tomt		36 130 000	36 130 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**201 225 001**	**201 225 001**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 181	18 642
Forskuddsbetalte kostnader		142 535	149 959
Andre kortsiktige fordringer	15	18 279	54 301
Driftskonto OBOS-banken		759 729	2 122 846
Sparekonto OBOS-banken		2 129 454	571 449
SUM OMLØPSMIDLER		**3 051 178**	**2 917 196**
SUM EIENDELER		**204 276 179**	**204 142 197**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 88 * 5 000		440 000	440 000
Opptjent egenkapital	16	77 513 922	73 415 365
SUM EGENKAPITAL		**77 953 922**	**73 855 365**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	65 833 071	69 409 348
Borettsinnskudd	18	60 080 814	60 080 814
SUM LANGSIKTIG GJELD		**125 913 885**	**129 490 162**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		310 827	200 597
Påløpte renter		20 110	331 916
Påløpte avdrag		0	60 788
Energiavregning	19	77 434	203 369
SUM KORTSIKTIG GJELD		**408 372**	**796 671**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**204 276 179**	**204 142 197**
Pantstillelse	20	227 080 814	227 080 814
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03 .2025
Styret i Innspurten 4 Borettslag

Ole Marius Flugeim /S/ Gilli Chra /S/ Rune Goksør /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 113 499
Kabel-TV	545 248
Garasjeleie	100 440
Eiendomsskatt	14 560
Kapitalkostnader på IN-lån	4 427 109
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	10 432
Overført til kapitalkostnader	-4 437 541
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 773 747**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering Vestpark AS	489 433
Techem Norge AS	1 800
Tryg Forsikring	49 424
SUM ANDRE INNTEKTER	**540 657**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 939.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-2 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 257
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 694**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-114 415
Drift/vedlikehold VVS	-57 353
Drift/vedlikehold elektro	-13 551
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 886
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 925
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 040
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 815
Egenandel forsikring	-4 500
Kostnader dugnader	-12 141

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-380 626**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-14 572
Vann- og avløpsavgift	-476 565
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-797 855**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 875
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 375
Driftsmateriell	-4 299
Vaktmestertjenester	-201 209
Vakthold	-52 410
Renhold ved firmaer	-135 465
Snørydding	-23 466
Andre fremmede tjenester	-18 572
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 865
Andre kontorkostnader	-5 294
Bank- og kortgebyr	-2 461
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-461 291**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 833
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 005
SUM FINANSINNTEKTER	**63 838**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-3 775 593
Renter på leverandørgjeld	-66
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 775 659**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2007	199 195 000
Utskilt tomt	-36 130 000
Garasjeplasser tilført 2015	1 885 000
Garasjeplasser tilført 2016	145 000
Tilgang 2019 - Ladestasjoner	344 569
Avgang 2020 - Ladestasjoner korrigert for egenandel.	-344 569
SUM BYGNINGER	**165 095 000**

Tomten ble kjøpt i 2007.
Gnr.130/bnr.202
Borettslaget eier 2/6 av veien/adkomsten med gnr.130 bnr.203
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2014	473 513	
Avskrevet tidligere	-473 512	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	18 279
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**18 279**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	19 173 417
Egenkapital fra IN tidligere år	62 445 727
Egenkapital fra IN 2024	2 914 329
Reduksjon EK fra IN	-7 019 551
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**77 513 922**

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 50 år.		
Opprinnelig 2008	-139 114 186	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 259 111	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	661 948	
Nedbetalt tidligere, IN	62 445 727	
Nedbetalt i år, IN	2 914 329	
		-65 833 071
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-65 833 071**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-60 080 814
SUM BORETTSINNSKUDD	**-60 080 814**

NOTE: 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 322 757
SUM INNTEKTER	**-1 322 757**

KOSTNADER

Administrasjon	69 720
Fjernvarme	746 188
Strøm	429 414
SUM KOSTNADER	**1 245 322**

SUM ENERGIAVREGNING	**-77 435**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	60 080 814
Pantelån	65 833 071
Beregnede IN-forpliktelser	58 340 505
TOTALT	**184 254 390**

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

Bygninger	165 095 000
Tomt	36 130 000
TOTALT	**201 225 000**

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 7 790 785,** og er noe høyere enn budsjett pga mer innkrevd i andre inntekter. Se note 3.

Driftskostnadene er **kr 2 894 736** lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre brukt i drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat **kr 4 098 558** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 2 642 806**.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med **kr 545 000.**

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3.5 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til INNSPURTEN 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MUYBB-YK563-EME6S-XYPQM-7EIPL-EZXG5

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-21 13:06:00 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MUYBB-YK563-EME6S-XYPQM-7EIPL-EZXG5

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.

TILBUD FRA TELIA

Innspurten 4

27.02.2025



TILBUDET INNEHOLDER ALTERNATIV 1

- **Kollektiv Flex Bredbånd 1000**
- **Service og vedlikehold**

Flex Bredbånd 1000 er en fellesavtale med høy hastighet for deg som setter nettet høyest. I tillegg er det mulig å velge strømming og TV, om du heller ønsker det.

Valgfri pakke:

Flex-alternativ

Bredbånd

Bare bredbånd – 1000 mbps.
Du får lynraskt nett som standardvalg. Det passer for deg som strømmer, spiller online eller har mange dingser på nett samtidig.

Flex-alternativ

Bredbånd og TV

Bredbånd og TV – 50 mbps og 5 TV-poeng. For deg som heller vil ha litt av begge deler. Du får bredbånd med nok fart til å surfe og strømme i god kvalitet, og Telia Play.

Telia Play

Med Telia Play får du all underholdning samlet på ett sted. I tillegg til faste kanaler som alltid er inkludert, bruker du TV-poengene du har i abonnementet til å fråtse i kanaler og strømmetjenester. Velg nye favoritter rett fra fjernkontrollen, og bytt inn og ut så ofte du vil.

Oppdag mer med Telia Play:

NETFLIX · 2 Play · viaplay · HBOmax · skySHOWTIME

Flex Bredbånd 1000

Hos Telia kan du enkelt flexe mellom forskjellige hastigheter og innhold i TV-abonnementet. Styret har valgt en solid fellesavtale der du har to alternativer inkludert; lynraskt nett eller en god blanding av både TV og bredbånd. I tillegg kan du kjøpe deg opp til høyere hastigheter og flere TV-poeng. Teliabox og opptak (500 timer) til alle TV-kunder.

Full fleksibilitet, velg som du vil:

	50 Mpbs	250 Mpbs	500 Mbps	1000 Mbps
Uten TV				0,-
5 TV-poeng	0,-	99,-	199,-	249,-
30 TV-poeng	99,-	198,-	298,-	348,-
50 TV-poeng	149,-	248,-	348,-	398,-

- **Telia Play**

  Med sannsynligvis Norges råeste strømme- og TV-tilbud er Telia Play stappfull av dine favoritter. Her finner du time på time med underholdning, i alle kategorier og sjangere. Få med deg seriene alle snakker om, sitt med hjertet i halsen av vågale sportsøyeblikk eller kos deg med storfilmer som gir både frysninger og tårer i øyekroken.

  I tillegg til at du kan frådse i et stort utvalg strømmetjenester og kanaler, har du også fast tilgang til de største norske kanalene pluss en rekke gode strømmetjenester. Disse regnes ikke som en del av poengpotten du har tilgjengelig, og kommer uten ekstra kostnad.



Telia

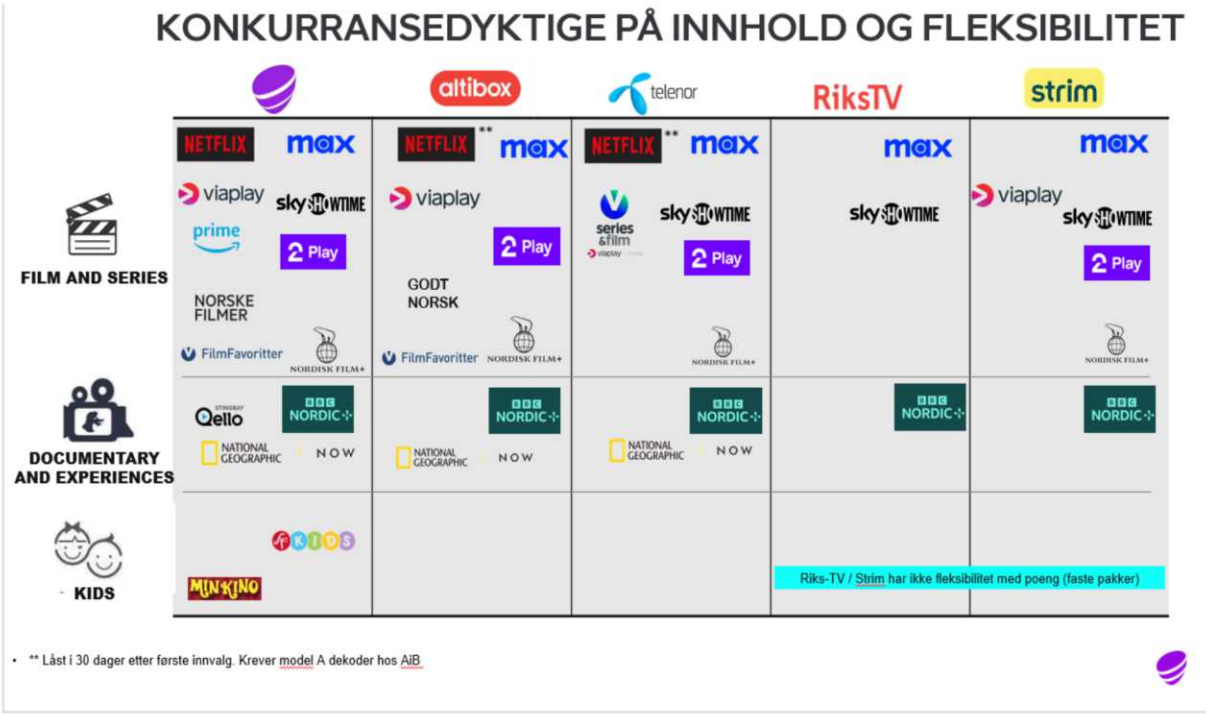
Valgfritt

NETFLIX	HBOmax	viaplay	2 Play Basis uten reklame	skySHOWTIME	sport	EUROSPORT 1 EUROSPORT 2 Eurosport-pakken	BBC NORDIC	NATIONAL GEOGRAPHIC NOW	FILM FAVORITTER
50 poeng	30 poeng	45 poeng	20 poeng	20 poeng	40 poeng	10 poeng	2 poeng	5 poeng	5 poeng

+ over 100 strømmetjenester og kanaler å velge blant

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

PRIS PR. HUSSTAND: 319,-



TILBUDET INNEHOLDER ALTERNATIV 2
FLEX UNIVERSAL 100

Flex universal 100 gir den enkelte husstand (under den kollektive avtalen) valget mellom Strømming & TV 50 poeng og 100 Mbps bredbånd, Strømming & TV 30 poeng og 250 Mbps BB, Strømming & TV 5 poeng og 500 Mbps BB, eller 750 Mbps bredbånd – ikke TV, eller 110 Strømme & TV-poeng,– ikke bredbånd . Teliabox og opptak (500 timer) til alle TV-kunder.
.

- **Service og vedlikehold**

PRIS PR. HUSSTAND: 449,- / MND

Oppkjøpspriser bredbånd (for de som har 50 strømme og TV-poeng)

250 Mbps 249,-

500 Mbps 349,-

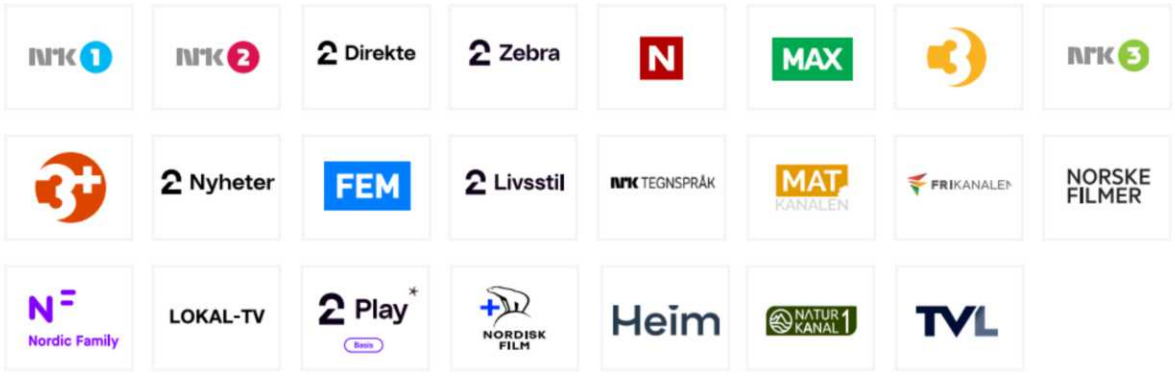
750 Mbps 449,-

1000 Mbps 549,-

Oppkjøpspriser og hastigheter kan endres:

Fast innhold – alltid inkludert

Du har fast tilgang til de største norske kanalene og en rekke strømmetjenester. Disse kan ikke velges bort og regnes ikke som en del av poengpotten du har tilgjengelig.



**TV 2 Play Basis er inkludert uten kostnad, men krever aktivering via TV 2 Play-appen.*

Telia Bredbånd tilleggsprodukter

Bredbånd fra Telia er mer enn bare aksess – store verdier er inkludert i ekstra tjenester
Vi oppfordrer til å se hva en faktisk mottar av tjenester utover bare aksessen, hos Telia følger en rekke tjenester med i prisen.
Se linker under for bekreftelse på priser som enkeltpersoner må betale, dersom de skulle kjøpt dette privat.

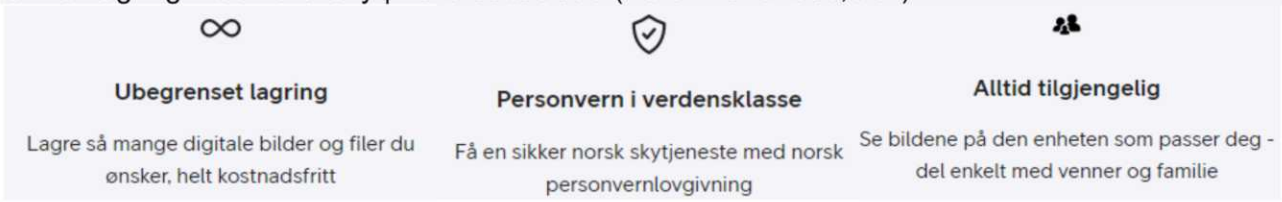
Inkludert i Bredbåndsabonnementet

Telia SKY – Jotta Cloud -

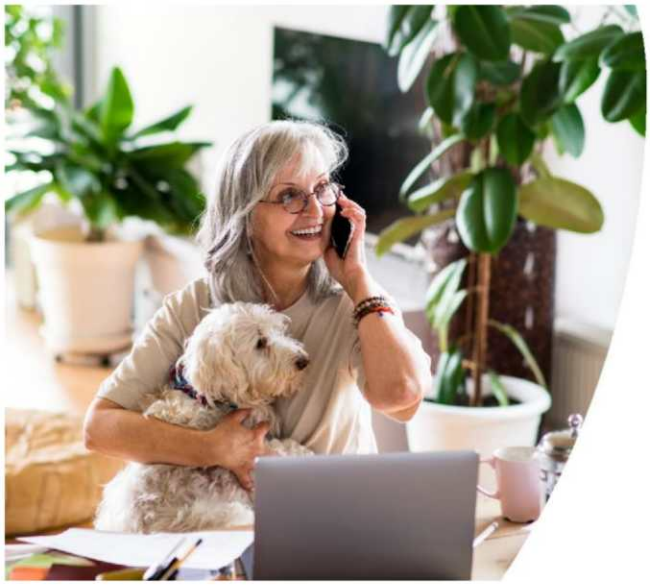
Ubegrenset Skylagring via JottaCloud for flere brukere (i dag tilbys maks 20TB)

Les mer om Telia Sky her:

Sikker lagring med Telia Sky | Telia Jottacloud (Verdi kroner 990,-/ år)







SAMLE MER, FÅ MER

For deg som allerede har TV eller internett fra Telia i fellesavtalen i ditt borettslag eller sameie.

Samler du TV, internett og mobil fra Telia gir vi mange fordeler:

- ✓ Dobbel data
- ✓ Flere TV-poeng
- ✓ Surfegaranti

DOBBEL DATA PÅ MOBILEN - HVER MÅNED

Med våre mobilabonnement med fast datamengde legger vi automatisk til dobbel data til deg – selvsagt helt uten endring i prisen! Velger du et av våre mobilabonnement med ubegrenset data (gjelder Telia X Normal eller Rask), får du dobbel hastighet. Se oversikt lenger ned.

ALLTID PÅ NETT MED SURFEGARANTI

Hvis hjemmenettet ditt går ned gir vi deg 2 x 12 timer fri databruk (Data Boost) i Telia-appen - slik at du kan surfe og streame fritt på mobilen*.

1. Vi identifiserer nedetid i hjemmenettet ditt, og sender deg en SMS

2. Du aktiverer Data Boost i Telia-appen.

3. Hvis du ikke mottar en SMS og opplever at nettet ditt er nede, kan du ringe oss på telefon 924 05 050 for å aktivere Data Boost.

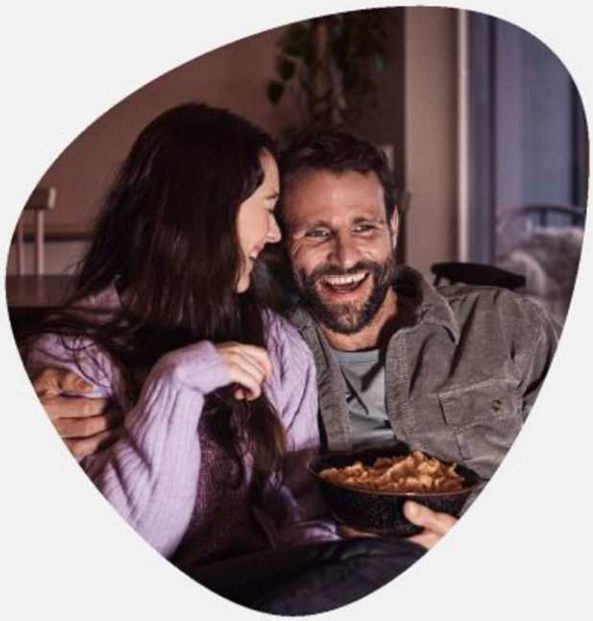
* Surfegaranti gjelder ikke BARN-abonnement, kontantkort og trådløst bredbånd.

Husk at du kan dele internett fra mobilen din til andre enheter, for eksempel PC-en på hjemmekontoret.

FLERE TV-POENG

Vi legger til 10 ekstra TV-poeng til abonnementet ditt. Poengene legges til automatisk, og du kan bruke dem på flere kanaler eller strømmetjenester – som for eksempel:

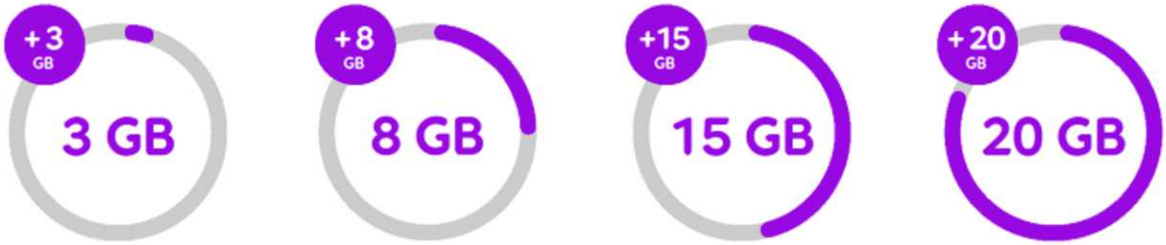
- ✓ National Geographic
- ✓ Nordisk Film+
- ✓ SF Kids



Telia

VÅRE ABONNEMENT MED FAST DATAMENGDE OG FAMILIERABATT

Dobbel data til deg som er Telia Samlet-kunde



Legg til flere mobilabonnement for	Legg til flere mobilabonnement for	Legg til flere mobilabonnement for	Legg til flere mobilabonnement for
KUN 249 kr/mnd	KUN 249 kr/mnd	KUN 249 kr/mnd	KUN 249 kr/mnd

Forutsetter at alle brukere har samme abonnement (gjelder også for Telia X-abonnement) og er på samme regning.
Maks 8 brukere pr. regning. For bruk over inkludert kvote reduseres hastigheten til 64 kbit/s.

UBEGRENSET DATA OG ENDA MER FART MED TELIA X



Normal	Rask*	Max*
~~20 Mbit/s~~ 40 Mbit/s	~~200 Mbit/s~~ 400 Mbit/s	1000 Mbit/s

Har du TV og/eller internett hos oss får du dobbel hastighet på Telia X Normal eller Rask.

Legg til flere mobilabonnement for	Legg til flere mobilabonnement for	Legg til flere mobilabonnement for
KUN 399 kr/mnd	KUN 399 kr/mnd	KUN 399 kr/mnd

Hastigheten på alle Telia X-abonnomentene reduseres til 3 Mbit/s etter 100 GB. Inntil 30/30/42 GB på hhv. Normal, Rask og Max kan brukes i EU, EØS, Storbritannia og Sveits, deretter 3,73 øre per MB. Opplevd hastighet avhenger av dekning, kapasitet og andre forhold. Ler mer på telia.no/hastighet.

KONTAKT OSS

Vi hjelper deg å finne de beste løsningene som passer ditt behov. Ta kontakt med din nærmeste Telia-butikk https://www.telia.no/kundeservice/butikker-og-forhandlere/

Eller kundeservice på telefon 924 05 050 eller via telia.no/kundeservice (telia.no/kundeservice/kontakt-oss/)

Telia

FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- 3 års avtaletid
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.

Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Thomas Vosmik
Key account manager
Telia Norge AS



Tilbud Til Innspurten 4 Borettslag
Fra GlobalConnect

Vi har gleden av å presentere tilbudet til Boligsameiet.
Velger boligselskapet GlobalConnect som leverandør, kan dere selv bestemme hvor stor valgfrihet hver enkelt beboer skal ha når det gjelder internett og TV.

Dette tilbudsdokumentet vil presentere våre to løsninger:–

100/100 mbps

1000/1000 mbps

Boligselskapet velger kun en av alternativene som er beskrevet.

Komplett Installasjon

Vi tar hånd om alt! Dere får fibernettet av oss.

Lynraskt fibernett

Ny teknologi med ekte fibernett gir full fart, alltid.

Valgfrihet på TV

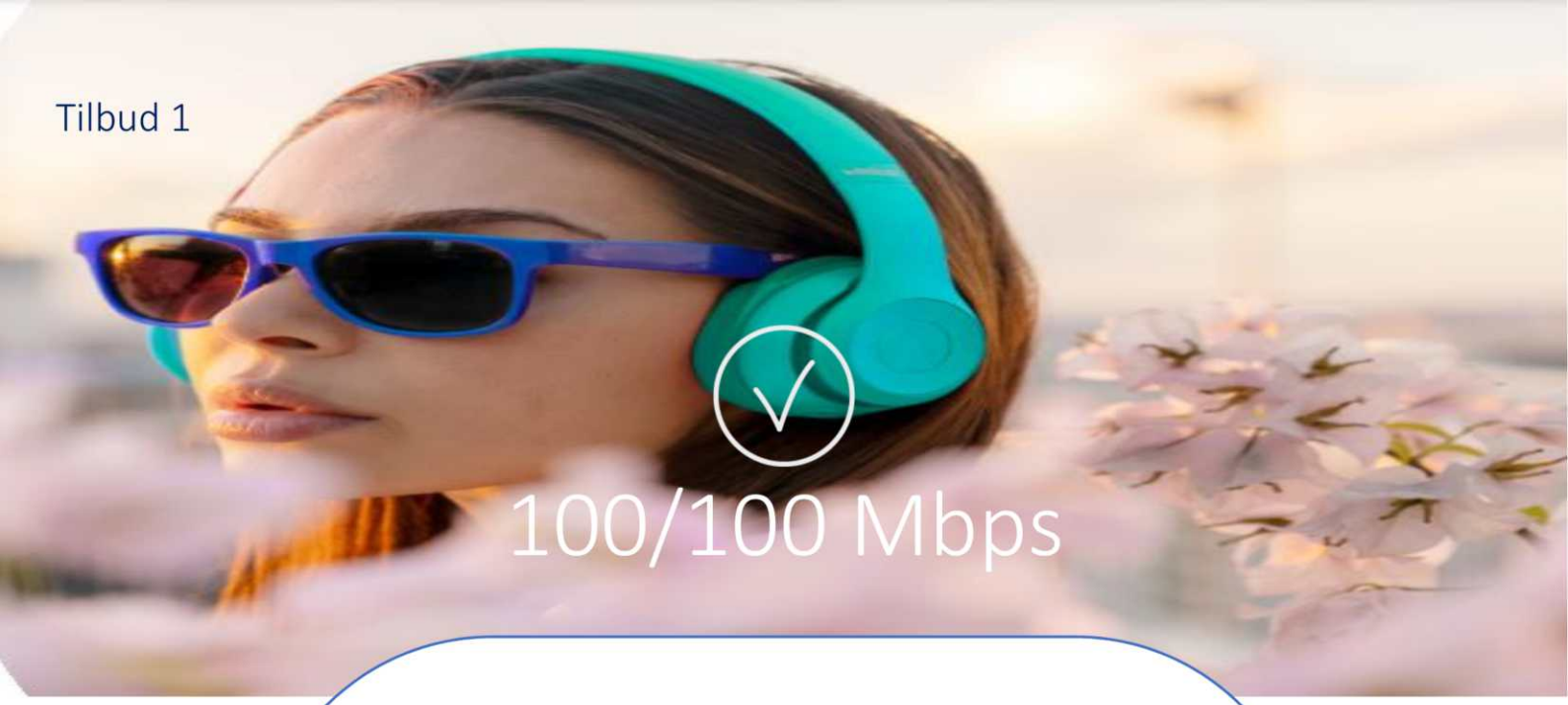
TV fra den leverandøren som passer deg best.

GlobalConnect

Tilbudsfrist: - 31 .12.24. Oppstart: etter avtale

Global Connect(Tidligere HomeNet) har ett av de to nasjonale fibernettene i Norge. Vi har i dag fiber i over 90 norske byer, hundrevis av tettsteder og tusenvis av nabolag. Vi eier vårt eget nett og kan derfor utfordre alle på hastighet og tjenester. Dette gir dere fantastiske muligheter på TV og Internett.

Tilbud 1



100/100 Mbps

100/100 mbps
kr 175 ,- pr måned pr boenhet via felleskostnadene

Inkludert:
Alt nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfrie oppgraderinger:

500/500 mbps 99,-

1000/1000 mbps 199,-

Valgfri TV for den enkelte beboer fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 349,-

(TV kollektivt fra Allente løper fra kr 299,-

Tilbud 2

1000/1000Mbps

1000/1000 mbps

Kr 189,- pr mnd pr boenhet via felleskostnadene

Inkludert:
Alt av nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfri TV Fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 349,-

(TV kollektivt fra Allente løper fra kr 299,-





WiFi Premium - Inkludert til samtlige

WiFi Premium er vårt svar på trådløs frustrasjon.
Selv en hardtarbeidende trådløs router kan komme til kort i en vanlig norsk bolig. WiFi Premium er vår løsning som gir fart og dekning til alle.

Har du en familie med stort hus, mange rom og barn som bruker mye data? Bor du i leilighet med stål og betong som skaper redusert trådløs ytelse. Eller i en eldre leilighet med mange naboer tett innpå din bolig som skaper forstyrrelser på nettet.

Med WiFi Premium får du ikke ett, men tre trådløse aksesspunkt. Disse plasseres strategisk i boligen for å omgå WiFi-hindringene, slik at du får stabil ytelse og dekning i hele boligen.

Enkel å sette opp. Enkel å bruke.
Nevnte vi forresten hvor enkel WiFi Premium er å sette opp? Det er bare å plugge inn og nyte nettets høyeste fart – helt uten frustrasjon og kompliserte bruksanvisninger.



Oppkobling og oppfølging

Global Connect har et stort fokus på oppfølging av boligselskapets beboere underveis i oppkoblingsprosessen og med boligselskapet som helhet underveis i avtaletiden. For å få til en vellykket oppgradering av utstyr og produkter er det viktig at leverandøren tar ansvar for kommunikasjonen og oppfølgingen av beboere – slik at styret slipper dette!

Vi har gjennom flere år utarbeidet en fast prosess som ivaretar beboerne og styret på en god måte når man bytter til Global Connect. Velger boligselskapet en avtale med oss, vil vi blant annet:

- Avholde befaringer med styret hvor fremdriftsplan og plassering av utstyr/kabler avtales.
- Det sendes ut informasjonsskriv per post og digitalt til alle beboere. Informasjonsskrivet forteller om avtalen og dens produkter, samt fremdrift.
- Boligselskapet får en egen nettside hos globalconnect.no hvor beboerne kan lese om avtalen og gjøre sine tilvalg.
- Delta på 1 eller flere beboermøter for gjennomgang av avtalen.
- Beboere vil få et eget tidspunkt med montør slik at installasjonen gjøres når beboeren er hjemme. Tjenestene vil aktiveres før montør forlater leiligheten.
- Sluttdokumentasjon og sluttbefaring av arbeidet sammen med styret.



Når den nye tjenesten er i gang vil beboeren få oppfølging av GlobalConnect i forbindelse med nyheter og kampanjer, feilretting og annen relevant informasjon. I tillegg til dette ønsker GlobalConnect å ha oppfølgingsmøter i avtaletiden. Med GlobalConnect skal styret og beboerne føle seg trygge på at leverandøren bryr seg og er tilgjengelig

Etablering av fibernettet

Vi bygger et aktivt fibernett helt inn i hver boenhet. Utbyggingen følger de nødvendige norske standarder og boligselskapet vil eie det interne fibernettet etter avtaleperioden.

Kostnaden for fiberutbyggingen er estimert til kr 223.916,-. Denne kostnaden dekkes av GlobalConnect i sin helhet. Boligselskapet får derfor tilbud om etablering for kr 0,-
Etableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral med uttak for TV, telefoni og internett. Dersom beboeren bestiller TV vil det følge med 1 stk. dekoder. Den nye fibersentralen har en innebygd trådløs router med støtte for 1000mbps kablet forbindelse og 867mbps trådløst

GlobalConnect koordinerer og gjennomfører hele oppkoblings- og oppfølgingsprosesse, i henhold til avtalt dato. Boligselskapet har egen kontaktperson hos ansvarlig entreprenør, samt hos GlobalConnect. GlobalConnect sender ut og produserer all nødvendig kundeinformasjon og kan stille på beboermøte hvis ønskelig. Det opprettes en egen nettside til boligselskapet der beboere kan bestille tjenester, lese om den kollektive avtalen, samt følge fremdrift i leveransen.

Forutsetninger for tilbudet

Den kollektive avtalen bindes i 72 mnd. fra oppstart av tjenester og har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden. Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.

Lavere kostnader er viktigere enn noen gang

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 7112 **Selskapsnavn:** INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 991999205
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Scandic Hotell Helsfyr, Innspurten 7, 0663 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rushil fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Rushil fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Kristofer Olai Ravn Stavseng valgt
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag fra Nina Gilberg: Borettslagets bod

1. BORETTSLAGETS BOD INNE I SYKKELBODEN

Det ser for meg ut som om at boden har totalt mangel på orden. Her er det et stort forbedringspotensial.

Slik det er i dag er det fullstendig kaos og alt ligger kastet inn på gulvet.

Boden tilhører borettslaget og der skal kun eiendeler som er innkjøpt av borettslagets midler være.

Jeg foreslår at man går til innkjøp av hyller og stativer til oppheng etc. slik at det blir et system i vår felles bod.

Det ønskes at henges opp en liste over innkjøpt utstyr slik at man kan ha oversikt over borettslagets eiendeler.- Ved utlån til bruk for borettslagets beboere må det lages en liste for kvittering for utlån som styret må ha ansvar for.

Styrets innstilling
Det er riktig at boden tilhører borettslaget, den er for bruk av styret og vaktmester.

Dessverre hoper deg seg opp med søppel som blir gjensatt i fellesarealer. Dette blir lagret i boden frem til dugnad og kontainer, eller til det er samlet opp nok til å kjøre det til gjenbruksstasjon.

Utstyret som er der, er stort sett beregnet for bruk på dugnad. Det består stort sett av lukeutstyr, utstyr for vindusvask, koster mm. Vi har også en støvsuger, høytrykksspyler og vinkelsliper.

Utstyret som er der er i utgangspunktet ikke for utlån til beboere, men for de som har spurt har vi alltid funnet en løsning.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret tar det i betraktning
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag fra Nina Gilberg: Brannvarsling/HMS

I dag 07.03.25 ble det varslet med service på brannalarmanlegg på Vibbo, varselet ble sendt 20 minutter før alarm kl. 10.00!

Jeg undrer meg på hva som er hensikten med en slik varsling? Jeg var oppmerksom på at det skulle varsles ca kl. 10.00 i dag, men jeg hørte ingenting. Hvilken trygghet er det med dette systemet ettersom ingen hører denne varslingen i leilighetene?

Det savnes en årlig brannøvelse i borettslaget.

Gjennomgår styret i fellesskap den årlige HMS-modulen i styrerommet?

Styrets innstilling
Vi varsler om service på brannalarmanlegget slik at de som hører alarmen ikke skal tro det er brann, og eventuelt varsle brannvesenet.

Vedrørende brannklokker har det bare vært krav om varsling i områder der det er installert branndeteksjon. Dette omfatter ikke leiligheter.

Det er styreleder som har det overordnede ansvaret for HMS i borettslaget, eventuelle avvik blir selvfølgelig diskutert i styret.

Når det gjelder HMS-modulen for brann, er kontroll av utstyr satt bort til Norsk Brannvern. De har årlig sjekk av røykvarslere og slokkeutstyr i leilighetene. Alle blir også informert vedrørende funksjon på slokkeutstyr. I tillegg har Schneider årlig service på brannalarmanlegget.

Det er ikke vanlig å skulle gjennomføre brannøvelse i et borettslag, og vi anser ikke en dette som nødvendig.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ønskes gjennomført en årlig brannøvelse i borettslaget. BENKEFORSLAG: Styret oppfordres til å ha en "egen dag" for brannøvelse, der de informere hvordan man kan evakaueres på vibbo.
>
> ✓ **Vedtatt. Benkeforslaget ble godkjent**

9. Forslag fra Nina Gilberg: Varselbrev årsmøte

1. VARSLING AV ÅRSMØTE MED FRIST TIL INNMELDING AV SAKER

Det vises til utsendt epost den 28.02.25 om varsling av årsmøte og frist for innmelding av saker.

Da jeg har oppdaget at ikke alle beboere har mottatt denne eposten, foreslår jeg at utsendelse av denne i tillegg til epost sendes via Vibbo-portalen.

Styrets innstilling
Styret har ikke fått noen tilbakemelding fra noen beboere om at de ikke er blitt varslet. De må i så fall melde fra om dette til oss eller OBOS. Varsling av årsmøtet skjer i henhold til gjeldende regler for dette. OBOS kan redegjøre videre for dette på årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS informerer om det på møtet
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Forslag fra Monika Litwin: Ventilasjon

- Sjekke ventilasjon, der hvor vifter er plassert ved korridor, mellom baderom og soverom, ikke på kjøkken.

Det blåser inn dårlig lukt inn i leilighet.

Styrets innstilling
Det er ingen vifter som blåser luft inn i leilighetene. Alle ventilasjonskanaler og vifter på tak blir renset hvert 5. år.

Kjøkkenventilator
Alle leiligheter er utstyrt med en ventilasjonshette på kjøkken. Hetten har en innstilling på avtrekks-styrke fra 1-3 hvorav 3 trekker mest luft (noen kan ha en nyere modell som har mer automatikk, men det går vi ikke inn på her). Hver leilighet har hvert sitt rør som går opp til taket hvor viften som trekker luft UT av leiligheten sitter øverst. Alle leiligheter har også ventiler som er koblet til samme rør på 1 eller 2 bad sammen med kjøkkenavtrekket. Setter man kjøkkenventilator på maks (3) og skyver den inn, vil ventilatoren trekke mesteparten av luften fra bad(ene). Dette er veldig praktisk hvis man ikke vil ha dugg på speilene etter at man har dusjet. Derimot trekker man den gjerne ut fra veggen når man lager mat for å få mesteparten av trekket over ovnen istedenfor fra badene.

Da ventilatorene her ikke bråker i leilighetene fordi viften sitter på taket, bør man være oppmerksom på å skru denne ned på 1 etter at man er ferdig å lage mat eller dusje. Ellers kan man over tid oppleve et voldsomt trekk i leiligheten, noe som kan være ubehagelig på vinteren når kald luft sniker seg ned fra friskluftventilene langs gulvet (kald luft synker, og varm luft stiger).

Friskluftventilene
Alle leiligheter har også ventiler ut i friskluft som ikke er koblet til dette avtrekket. Disse kan stenges eller åpnes og har innbyggede vaskbare filtre. Vi kaller disse friskluftventiler videre.

Da kjøkkenventilator alltid vil være på i en eller annen hastighet (1-3) og dermed trekker luft ut av leiligheten, vil denne lage et negativt lufttrykk i leiligheten. Dette negative trykket vil trekke luft fra utsiden av leligheten inn gjennom friskluftventilene, og på den måten lage et minimum at tilsig av friskluft og forsyne oss med nok oksygen selv om alle vinduene er igjen. Denne utskiftningen av luft vil man kjenne ganske bra på vinteren da luften som siger inn av ventilene kan være kald.

Stenger man en eller flere av disse friskluftventilene (anbefales normalt ikke), vil undertrykket i leiligheten trekke luft fra alle andre steder det er lettest å trekke luft fra (f.eks. fra sprekker i vegger rundt skyvedører for dem som har det). Noen vil da oppleve at man får inn matlukt og andre lukter fra de andre leilighetene i større grad fordi undertrykket må hente luft fra et eller annet sted for å utligne undertrykket som oppstår.

Stenger man alle ventilene, kan man også risikere å ikke få bra nok tilsig av oksygen og få plager som hodepine eller trøtthet. Så vær varsom med dette over lengre tid.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

11. Forslag fra Monika Litwin: Sykkelparkering

- Utvide innendørs sykkelparkering. Sykkelbod som vi allerede har, garanterer ikke nok plass til alle sykler i vår/sommerperioden.

Vi kan for eksempel bygge en Sykkelbod til der hvor grillplass er, ved siden av lekeplass, om det ikke finnes en annen løsning.

Styrets innstilling

Det er dessverre ikke plass til alle sykler i sykkelboden, det er nok ikke mulig å skulle sette opp en ny sykkelbod ved grillplassen, det vil sperre all mulighet for å kunne komme inn til lekeplass med kjøretøy.

Det vil ryddes opp i sykkelboden ved dugnad, dette kan frigjøre plass der inne.

Forslag til vedtak:
Bygge sykkelbod BENKEFORSLAG: Styret undersøker dette og utreder mtp pris, bellighetenhet.

✓ **Vedtatt.**

12. Forslag fra styret: Vedtekter garasje

To av borettslagets parkeringsplasser i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre.
Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass.
Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget.
Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne.
Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste

Forslag til vedtak:
Godkjenne vedtektsforslag. BENKEFORSLAG: Det utredes juridisk og blir tatt opp til avstemning ved nytt møte.

✓ **Vedtatt. Benkeforslaget ble godkjent**

13. Forslag fra Styret: TV/Internett

Dagens avtale med Telia går ut i oktober. Vi har fått inn nytt tilbud tilbud fra Telia samt et tilbud på fiber fra Global Connect.

Se vedlegg fra Telia og Global Connect.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Telia

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Global Connect

✗ **Ikke vedtatt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Fra Valgkomiteen:

Valgkomiteen har nå avsluttet arbeidet med å innhente frivillige interesserte i styreverv.

Det ble sendt ut en forespørsel til samtlige beboere i Innspurten 4A/B via lapper i postkasse som ikke fremmet noe interesse.

Vi har allikevel klart å hente noen interesserte blant de som allerede innehar verv.

Astrid har hørt direkte med styreleder Marius som har ytret en mulighet for å stille til nye år dersom ikke annen interesse fremmes.

Styremedlem Rune har gitt beskjed at han kan stille til nytt styremedlemsverv.

Varamedlemmer Heidi Hygen Skoghei og Alf Robin Gundersen Minothi har sagt de kan ta på seg både styremedlemsverv og nytt varamedlemsverv.

Dersom det skulle være behov for flere styremedlemsverv melder jeg, Per Christian Lappen interesse for styremedlemsverv eller varamedlemsverv. Astrid Riise i valgkomite stiller også opp som varamedlem om det er behov.

mvh

Per Christian Lappen, Valgkomite

Astrid Riise, Valgkomite

Kandidatene velges i møtet

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Marius Flugeim

Følgende stilte til valg:
Ole Marius Flugeim

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mads Birkeland

Følgende stilte til valg:
Mads Birkeland
Rune Goksør

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Alf Robin Gundersen Minothi
Per Christian Lappen

Følgende stilte til valg:
Alf Robin Gundersen Minothi
Per Christian Lappen

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7112
INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. august 2024 kl. 18:00, Takterrasen eller i garasjen ved regn. Innspurten 4 A 0663 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Kameraovervåkning: Vedtekter

Med vennlig hilsen,
Styret i INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS Er forslått

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen OBOS foreslått. Som protokollvitne *velges i møtet*

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Kameraovervåkning: Vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker å gi dere en oppdatering etter styremøtet hvor vi diskuterte de nylige tilfellene av hærverk på våre inngangsdører.

Vi har vurdert ulike tiltak, inkludert fysisk sikring av inngangsdørene. På nåværende tidspunkt har vi besluttet at dette ikke er aktuelt, da skadene dekkes av forsikringen. Glassene som er i dørene nå er kun midlertidige, og nye glass er allerede bestilt. Disse vil bli montert så snart de er klare.

Det er dessverre svært lite vi i styret kan gjøre for å forhindre at noen knuser rutene igjen. Imidlertid har vi vurdert muligheten for å innføre kameraovervåkning som et forebyggende tiltak. Dette er en beslutning som må tas på generalforsamlingen, da det ikke er noe styret kan avgjøre på egenhånd.

Les mer om kameraovervåkning på datatilsynetsside:
https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/
Her er forslag til vedtekter:

Vedtekter for kameraovervåkning i Innspurten 4 Borettslag
1. Formål: Kameraovervåkning i Innspurten 4 Borettslag er innført for å ivareta sikkerheten til beboerne, forebygge kriminalitet, beskytte felles eiendom, og sikre beboernes trygghet. Overvåkningen skal kun brukes i tråd med dette formålet. Kameraovervaåkningen skjer i henhold til enhver tids gjeldende lover, regler og retningslinjer for slik virksomhet

2. Omfang og plassering: Kameraovervåkningen omfatter inngangspartiet i begge oppganger samt utenfor sykkelbod og garasje.

3. Varsling og informasjon: Tydelige skilt som informerer om kameraovervåkning skal være plassert på alle inngangspunkter til overvåkede områder

4. Lagring og tilgang til opptak: Kontrollenheten tar opptak av alle bevegelser foran hvert kamera. Opptakene slettes automatisk etter 7 døgn. Styret laster ikke ned, deler, eller pa˚annen maåte arkiverer opptak. Ved mistanke om kriminell handling kan likevel aktuelle opptak lagres i inntil 30 dager.

5. Deling av opptak: Opptakene fra kameraovervåkningen kan kun deles med politiet eller andre myndigheter etter skriftlig anmodning, i samsvar med lovgivningen.

6. Retten til innsyn: Beboere har rett til innsyn i opptak der de selv er identifiserbare, i samsvar med gjeldende regler om personvern. Anmodning om innsyn må gjøres skriftlig til styret.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtekter som er nevnt i saksbeskrivelsene godkjennes.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.08.24
Selskapsnummer: 7112 **Selskapsnavn:** INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Innspurten 4 Borettslag

Organisasjonsnummer: 991999205
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Hovinenga barnehage, Innspurten 12 inngang fra lekeplass (Innspurten 12E, 0663 Oslo).

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rushil fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ble protokoll vitne Jeanette Syvertsen
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 130 000
> ✓ **Vedtatt.**

6. Dørautomatikken

Fremmet av: Aurela og Tore Alfsen

Hei! Vi ønsker å fremme forslag om anskaffelse av automatisk døråpner i A-oppgangen til årsmøtet. Dette er noe vi tenker er en selvfølge da bygg i dag skal være universelt utformet, og vil gjøre borettslaget mer attraktivt for barnefamilier og rullestolbrukere. Per i dag er det vrient for oss med barn å skulle åpne opp døren manuelt.

Styrets innstilling
I B oppgangen er dørautomatikk montert av hjelpemiddelsentralen for en beboer som har ekstra behov. Det er fullt mulig for beboere i oppgang A å benytte denne døren. Vi har gjennom tiden hatt mange tilfeller av at personer trykker på knappene på dørautomatikken slik at døren i ettertid blir stående åpen, eller ikke vil åpne seg. Styret støtter ikke forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

7. Vedtekter for garasje

Vedtekter for garasje:

1-1 Formål

Garasjeanlegget er en egen seksjon i Eierseksjonssameiet Innspurten 4, og er forbeholdt Innspurten 4 Borettslag

2-1 Bruk av garasjen

(1) Garasjeplasser tilhører de enkelte leilighetene og kan brukes av eierne eller leietakerne av den tilknyttede leiligheten samt andre beboere og gjester innenfor Innspurten 4 Borettslag.

(2) Garasjeplassen skal alltid være tilknyttet en leilighet. Dersom leiligheten og garasjeplassen blir solgt separat, må garasjeplassen være solgt innen overtagelsesdato. Hvis ikke, vil den følge leiligheten.

3-1 Utleie av garasjeplass

(1) Eieren av en garasjeplass kan leie ut garasjeplassen til andre beboere innenfor borettslaget Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplasser til personer utenfor borettslaget.

4-1 Vedlikehold og ansvar

(1) Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassene i garasjeanlegget til oppbevaring. Dette gjelder også dekk, unntaket er skibokser.

(2) Beboere er ansvarlige for å holde sine parkeringsplasser ryddige.

(3) Det er installert infrastruktur for el-bil ladere i garasjeanlegget, borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av infrastrukturen, men hver enkelt har ansvar for egen lader.

5-1 El-bil ladeanlegg

(1) Det er lagt til rette for at alle kan installere el-bil lader på sin garasjeplass. Det må installeres lader av typen Zaptec Pro. Eiere står fritt til å velge egen leverandør, men styret må varsles for å kunne legge til laderen på anlegget.

> **Forslag til vedtak:**
> Endringene godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Takterrase: oppgradrering

> ✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> 2 stk. blomsterkasser med plastblomster fra Ikea 7000.-
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Bytte ut bord på eksisterende benker. Pris 10 000.-
>
> **Forslag til vedtak 3:**
> Ny sittegruppe, tilsvarende den vi har i dag 80 000.-
>
> **Forslag til vedtak 4:**
> Ekte blomster, og automatisk vanningsanlegg 250 000.

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gilli Chra

Følgende stilte til valg:
Tomas Andersen
Gilli Chra

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Alf Robin Gundersen Minothi
Heidi Hygen Skoghei

Følgende stilte til valg:
Alf Robin Gundersen Minothi
Heidi Hygen Skoghei

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Christian Lappen
Astrid Riise

Følgende stilte til valg:
Per Christian Lappen
Astrid Riise



INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

(Styrevedtak 5. juli 2019)

1 Formål og omfang

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av andelene i borettslaget trivsel, bidra til å skape et godt og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

Beboerne og andelsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelseier er ansvarlig at reglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/andelsbrukere, og at reglene blir gjort kjente for andre som gis adgang til leiligheten.

For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietaker eller andre beboere, svarer andelseier som om overtredelsen var hans egen.

2 Aktiviteter og støynivå

Leiligheten og balkongen/terrassen må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal være ro i bygget i tidsrommet kl. 23-07(kl. 24-08 natt til lørdag og søndag).

Skal man ha fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal alle naboer som kan bli berørt varsles på forhånd. Et slikt varsel tillater likevel ikke høy musikk eller annen uro i bygget etter kl. 23(kl. 24-08 natt til lørdag og søndag). Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene/terrassene.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging og lignende, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

hverdager klokken 0700 – 2000

helg og helligdager klokken 1000 – 1800

Det er ikke tillatt å borre i tak/vegger på søndager eller andre helligdager.

3 Bruk av boligen

Beboerne skal sørge for:

At ventilasjonen funger som den skal for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Å ha kjøkkenhette med tilhørende avtrekksvifte m/motor på taket som fungerer. Styret vil pålegge beboere som har defekt kjøkkenhette eller avtrekksvifte m/motor på taket om å skifte. Det er beboer selv som dekker kostnaden til kjøkkenhette og avtrekksvifte m/motor på taket.

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.

At boligen er utstyrt med godkjent røykvarsler og brannslange/brannslukningsapparat.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker, skjeggkre eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

At balkongen og terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne ugress, snø og is fra den.

Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe el.

Alle ytre endringer og monteringer av husets fasader må forhåndsgodkjennes av styret.

Alle markiser skal være enhetlige og kan bestilles hos Norgesmarkiser Amico AS, duk fargenummer 6512.

Borettslaget er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av parabolantenne på balkongene eller vegg er ikke tillatt. Det vil ikke bli gitt tillatelse til å montere parabolantenner.

4 Fellesarealer

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe personlig stående i fellesarealene. Sykler og barnevogner kan settes i sykkelrommet.

Det er strengt forbudt å røyke i fellesarealene. Dette gjelder også bodrommene og garasjeanlegget.

Inngangsdørene til bygget skal alltid holdes låst. Hver enkelt beboer skal påse at uvedkommende ikke slippes inn i bygget når en selv går inn/ut. Gangdør til sykkelrom holdes alltid låst.

Det er ikke tillat og lagre gjenstander utenfor egen bod eller i bodrommet. Søppel skal ikke settes i igjen her og rommet skal heller ikke brukes til oppbevaring av eksempel sykkel eller barnevogner. Gjensatte gjenstander kan fjernes og kastes for eiers regning uten forvarsel.

Alle brukere av bodrommet må rydde og tørke opp selvforskyldt søl, da vask av rommet må bestilles og betales i tillegg til vanlig fellesvask.

Søppel skal sorteres i henhold til regler, og skal ikke settes i gangene eller svalgangen i 6. etg. i påvente av å bli båret ut.

Søppel som ikke kan kastes i avfallsbeholderen skal ikke gjensettes ved avfallsbeholderen men kan levers gratis til gjenvinning på Haraldrud Gjenbruksstasjon eller Grønmo Gjenbruksstasjon. Alternativt oppbevares av den enkelte beboer og kastes ved dugnaden vår og høst i innleid container.

Spesialavfall som maling, olje terpentin etc skal leveres på gjenbruksstasjoner.

Ved bruk av takterrassen er den enkelte pliktig til å holde terrassen og borettslaget utemøbler i orden.

Det er ikke tillatt til å lagre private møbler eller andre ting på takterrassen.

Punkt 2 gjelder også takterrassen.

Det er strengt forbudt å bevege seg på taket utenfor takterrassen. Slik ferdsel kan være skadelig for taktekket og kan føre til forkorting av garantien på taket.

5 Parkering og Garasjen

Parkering foran oppgangene er ikke tillatt. Kun korte stopp for av/pålessing kam tillates. Dette for fri passasje for utrykningskjøretøy.

Det ikke er tillatt å bruke parkeringsplassene i garasjeanlegget til oppbevaring. Dette gjelder også dekk, unntaket er skibokser.

6 Terrassen/balkonger

Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt på balkonger/takterrasser. Det er ikke tillat å bruke noen form for kullgrill.

Terrassene/balkongene skal ikke brukes som ekstra bodrom.

Oppbevaring av gass skal skje på betryggende måte og i henhold til gjeldende forskrifter.

Tepper, matter eller lignende skal ikke ristes fra balkongene/terrassene. Det skal heller ikke henges/luftes klær, tepper, dyner etc over rekkverkene.

7 Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Alle hunder skal registreres og utdelt skjema skal fylles ut og returneres til styret.

1. Hunder skal føres i bånd innfor borettslagets eiendom.

2. Hunder skal holdes borte fra lekeplassene.

3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

4. Hvis det oppstår konflikter angående dyrehold, bør styret informeres. Oppnås ikke enighet på annen måte, fatter styret en beslutning som partene plikter å etterkomme.

8 Postkasser og inngangspartier

Postkassene skal ha enhetlig merking. Dette er andelseiers ansvar. Postkasse skilt skal passe i lommen på postkassedøra. Husk å benytte første linje til leilighetsnummer.

Reklame skal ikke kastes på gulvet i inngangspartiene eller legges oppe på postkassene.

9 Forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig eller via e-post. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styrets e-postadresse er: innspurten4@styrerommet.net

10 Overtredelse av husordensreglene

Gjentatte brudd på husordensreglene er å betrakte som mislighold av andelseiers forpliktelse ovenfor borettslaget.

Vedtekter for Innspurten 4 Borettslag Org. Nr. 991999205.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 19.mai 2015.

(Sist endret på generalforsamlingen 4. juni 2024)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Innspurten 4 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendomsborett og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor og organisering

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslagets 88 boliger er i felleskap seksjonert i en samleseksjon bolig, og er en del av Innspurten 4 Eierseksjonssameiet. Sameiet består av 1 samleseksjon bolig som utgjør alle leilighetene, 1 seksjon garasje som tilhører borettslaget og 1 næringsseksjon som utgjør garasje.

(3) Sameiet er regulert gjennom eierseksjonsloven av 27. mai 1997 nr. 31 og av egne vedtekter, og regulerer forholdet mellom borettslaget som seksjonseier og sameiet. Den andre seksjonseieren vil forholde seg kun til disse særskilte sameiervedtektene. Andelseierne og borettslaget står gjensidig forpliktet overfor hverandre iht. disse vedtektene og borettslagsloven av juni 2003 nr. 39, på samme måte som borettslaget og sameiet igjen står forpliktet overfor hverandre iht. sameievedtektene for Innspurten 4 Eierseksjonssameiet og eierseksjonsloven.

(4) På Sameiermøtet i Innspurten 4 Eierseksjonssameiet har sameierne stemmerett i henhold til forholdsmessig andel i sameierbrøken. I henhold til seksjoneringsbegjæring og tinglyst for eiendommen er eierbrøken for seksjon nr. 1 (U1 garasje tilhørende borettslaget) 1200/9581 og for seksjon nr. 2 (U2 næringsseksjon garasje) 1010/9581 og seksjon 3 (samleseksjon bolig) 7371/9581.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,

2. fylkeskommune,

3. kommune,

4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og

kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av

staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med

stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, utskifting av defekt takvifte, viftesikringsskap fra og med første hovedsikring, inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlåssluk og fram til borettslagets felleshovedledning, Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal som sameier i Innspurten 4 eierseksjonssameiet holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt boligsameiets felles ansvar. Den nærmere ansvarsfordelingen mellom sameiet og seksjonene fremgår av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Den enkelte sameier, herunder borettslaget, skal holde bruksenhetene forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like, og fordelingen av ansvaret reguleres nærmere av sameiets vedtekter.

(3) Borettslaget skal som sameier i Innspurten 4 eierseksjonssameiet for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen tilhørende boligsameiet som borettslaget er en del av, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Borettslaget er ansvarlig overfor sameiet for vedlikeholdet som er tillagt borettslaget som seksjonseier i sameiet. Overfor den enkelte andelseier vil borettslaget være ansvarlig for borettslagets vedlikeholdsplikt.

(4) For felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget i forhold til andelseierne ha vedlikeholdsansvaret, Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(6) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet og borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens 513 og -15,

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

Kostnader forbundet med parkeringsdelen av garasjeanlegget skal fordeles med en lik andel pr. plass mellom andelseierne som har bruksrett,

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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,

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens 522 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(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 i borettslaget skal representere borettslaget som seksjonseier i og overfor Innspurten 4 boligsameie, herunder avgi stemme ved sameiermøtet på vegne av borettslaget. I viktige saker som skal behandles ved sameiermøtet, skal styret i borettslaget så langt mulig innhente andelshavernes synspunkter, og om nødvendig eller ønskelig be generalforsamlingen ta stilling til saken. Det samme er obligatorisk i saker der styret mangler kompetanse, jfr. 8-3 (2) under.

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

Vedtekter for garasje:

1-1 Formål

Garasjeanlegget er en egen seksjon i Eierseksjonssameiet Innspurten 4, og er forbeholdt Innspurten 4 Borettslag

2-1 Bruk av garasjen

(1) Garasjeplasser tilhører de enkelte leilighetene og kan brukes av eierne eller leietakerne av den tilknyttede leiligheten samt andre beboere og gjester innenfor Innspurten 4 Borettslag.

(2) Garasjeplassen skal alltid være tilknyttet en leilighet. Dersom leiligheten og garasjeplassen blir solgt separat, må garasjeplassen være solgt innen overtagelsesdato. Hvis ikke, vil den følge leiligheten.

3-1 Utleie av garasjeplass

(1) Eieren av en garasjeplass kan leie ut garasjeplassen til andre beboere innenfor borettslaget Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplasser til personer utenfor borettslaget.

4-1 Vedlikehold og ansvar

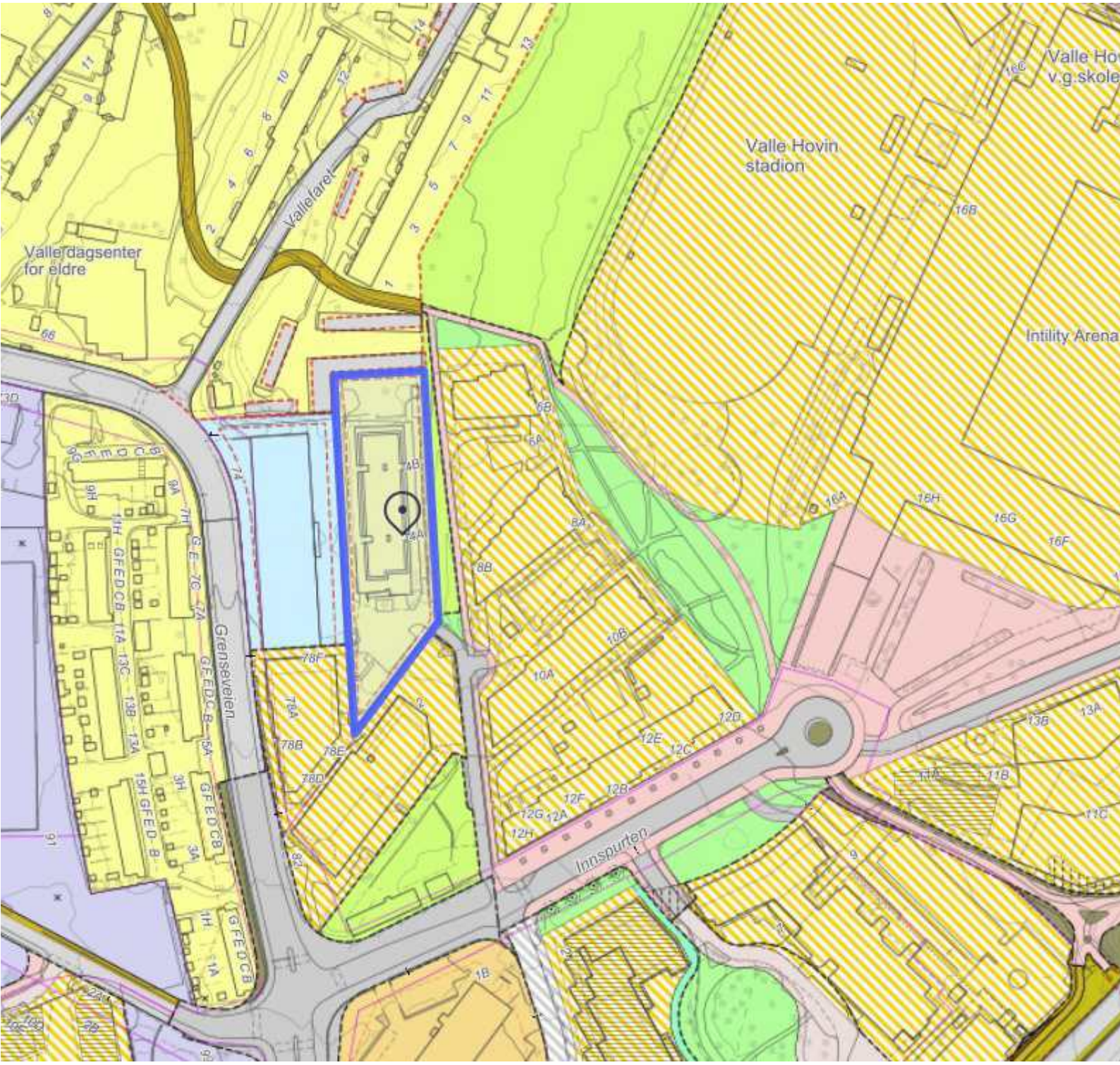
(1) Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassene i garasjeanlegget til oppbevaring. Dette gjelder også dekk, unntaket er skibokser.

(2) Beboere er ansvarlige for å holde sine parkeringsplasser ryddige.

(3) Det er installert infrastruktur for el-bil ladere i garasjeanlegget, borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av infrastrukturen, men hver enkelt har ansvar for egen lader.

5-1 El-bil ladeanlegg

(1) Det er lagt til rette for at alle kan installere el-bil lader på sin garasjeplass. Det må installeres lader av typen Zaptec Pro. Eiere står fritt til å velge egen leverandør, men styret må varsles for å kunne legge til laderen på anlegget.


Valle dagsenter for eldre
Vallelaget
Valle Hovin stadion
Intility Arena
Grensevegen
Innspurten

Oslo

S-4000

Grenseveien 80, Valle - Bydel Helsfyr-Sinsen

Vedtaksdato: 24.09.2003

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200011566

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200011566

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRENSEVEIEN 80, GNR 130 / BNR. 64

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket tegning nummer IIP 00211 og datert 09.04.2002.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde: bolig med tilhørende anlegg, felt B
- Byggeområde: kontor, felt A
- Fellesområde: felles avkjørsel

§ 3. *Byggeområde for kontorer, felt A*
Grad av utnytting: T-BRA = 8 000 m² eksklusiv kjeller, maks. 55% BYA. Byggegrenser mot Grenseveien er inntegnet i planen. Mindre avvik fra byggegrensen kan tillates dersom dette medfører en forbedret estetisk utforming av bebyggelsen. Gesimshøyden innenfor den nordlige del av feltet skal ikke overstige maks. c +103,0, maks. 3 etasjer som avmerket på reguleringskartet. Innenfor den sydlige del av feltet tillates en gesimshøyde på maks. c +110,0 tilsvarende maks. 5 etasjer, som vist på reguleringskartet.

§ 4. *Byggeområde for boliger, felt B*
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser, maksimale gesimshøyder og byggehøyder som vist på reguleringskartet. Maks. T-BRA = 5 900 m² eksklusiv kjeller. Maks. bebygd areal er 41% BYA. Mindre avvik fra byggegrensen kan tillates dersom dette medfører en forbedret estetisk utforming av bebyggelsen. Gesimshøyden skal ikke overstige maks. c+114,0. Ingen leilighet må være ensidig orientert mot nord eller nordøst. Boligområdet skal være tilgjengelig for bevegelseshemmede.

§ 5. *Utomhusplan*
Samtidig med søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge en godkjent utomhusplan. Planen skal vise terreng med eksisterende og nye kotehøyder, avkjørsler, parkeringsplasser, sykkelparkering på terreng, gangareal med trapper og ramper, uteoppholds- og lekeareal, beplantning, belysning, støttemurer og eventuelle tiltak mot støy. Minst 25% av uteoppholdsarealene skal ha sol kl. 15:00 ved jevndøgn. Utomhusarealene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 6. *Parkering*
Parkeringsdekningen skal følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo indre by. Parkering til byggeområdene for kontor og boliger skal skje i parkeringskjellere. Det skal avsettes plasser spesielt merket for bevegelseshemmede tilsvarende 5% av parkeringstilbudet.

§ 7. *Atkomst*
Hovedatkomst til byggeområdets to felt og atkomst til parkeringskjeller skal skje over felles avkjørsel fra Innspurten som vist på plankart. Begrenset atkomst er vist med piler fra Grenseveien. De to atkomstene i syd er knyttet til eksisterende bensinstasjon. Det er ikke tillatt å etablere atkomster på andre steder langs Grenseveien enn de som er vist på plankartet.

Felt A har atkomst over felt B. Atkomsten skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for felt B. Eksisterende atkomst fra Grenseveien i syd kan opprettholdes inntil ny avkjørsel fra Innspurten er etablert. Atkomster til bensinstasjonen tillates fra Grenseveien så lenge bensinstasjonen eksisterer.

Nedkjørsel til parkeringskjeller kan ha maksimal stigning 1:12. Atkomst til parkeringskjeller og leiligheter skal være tilgjengelig for bevegelseshemmede. Varelevering forutsettes løst via parkeringskjeller. Nødvendig sekundær avkjørsel for av- og påstigning, renovasjon, større varelevering og lignende til felt A tillates direkte fra Grenseveien i nord.

§ 8. *Forurensing og miljøhensyn*
Krav til skjerming mot trafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nå-gjeldende rapport.

Egengenerert støy fra næringsvirksomhet eller kontorbygg skal tilfredsstille kravene i ”Byggeforskrift til faste installasjoner” gitt i NS 8175 tabell 6.

Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport ”Anbefalte faglige normer for inneklima” (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nå gjeldende rapport.

Det skal gjennomføres en risikovurdering i henhold til SFT-veileder 99:01A ”Risikovurdering av forurenset grunn”. Dersom forurensning oppdages, skal forurensningsmyndighet varsles og massene skal håndteres forskriftsmessig. Masser som skal brukes på utearealer og som tenkes brukt til lek og opphold skal også tilfredsstille normverdier for følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A eller senere forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv. På grunn av fare for forurensing av omkringliggende jord og av hensyn til barna, er det ikke tillatt å benytte trykkimpregnerte materialer i lekeapparater og lignende.

Vann og spillvann fra bebyggelsen skal tilknyttes kommunale hovedledninger. Vann fra tak og tette flater skal i størst mulig grad tilføres grunnen.

§ 9. *Fellesarealer*

Gjensidige rettigheter og plikter vedrørende felles avkjørsel for felt A og B må sikres. Tilsvarende må erklæring vedrørende felles rett til bruk og plikt til drift og vedlikehold av felles atkomst og parkeringsanlegg over felt B for eksisterende og fremtidig bebyggelse i felt A sikres.

§ 10. *Rekkefølgebestemmelser*

Det tillates atkomst direkte fra Grenseveien til bensinstasjonen i felt A. Denne tillatelsen videreføres ikke til fremtidig alternativ utbygging av felt A. Før det kan gis brukstillatelse ved ny utbygging i felt B, må det ha blitt sikret rett til atkomst til felt A over felt B.

Opparbeidelsen av utomhusarealene skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Byutvikling

KOPI

Lillestrøm Arkitektkontor AS
Storgata 26
2000 LILLESTRØM
dorte@lilleark.no

Dato: 26 NOV. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200413251-48 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 80	Eiendom:	130/64/0/0
Tiltakshaver:	Urbanium AS	Adresse:	Hasleveien 15 E, 0571 OSLO
Søker:	Lillestrøm Arkitektkontor AS	Adresse:	Storgata 26, 2000 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - GRENSEVEIEN 80

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

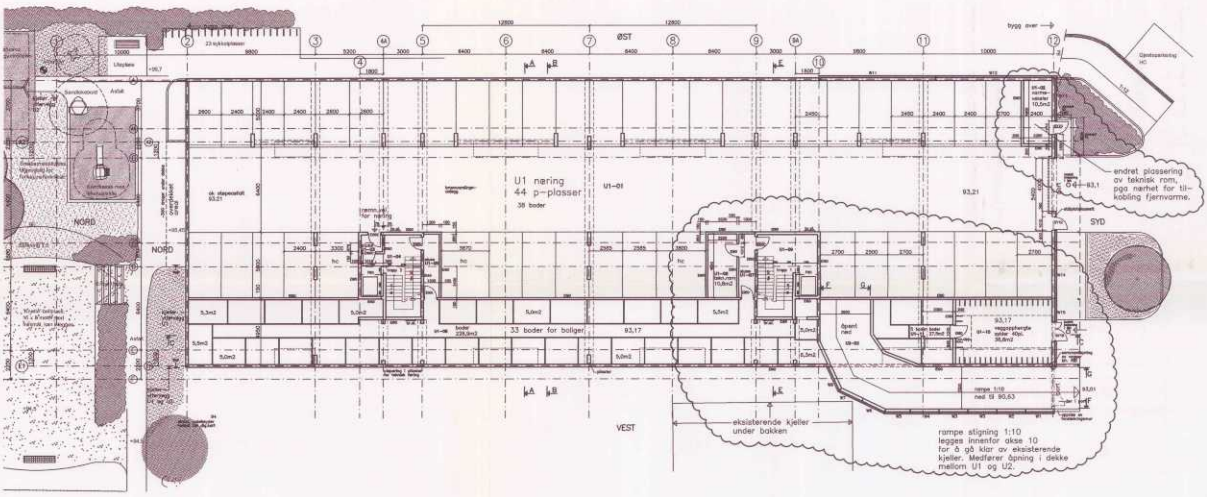
Ole Petter Finess
avdelingsdirektør

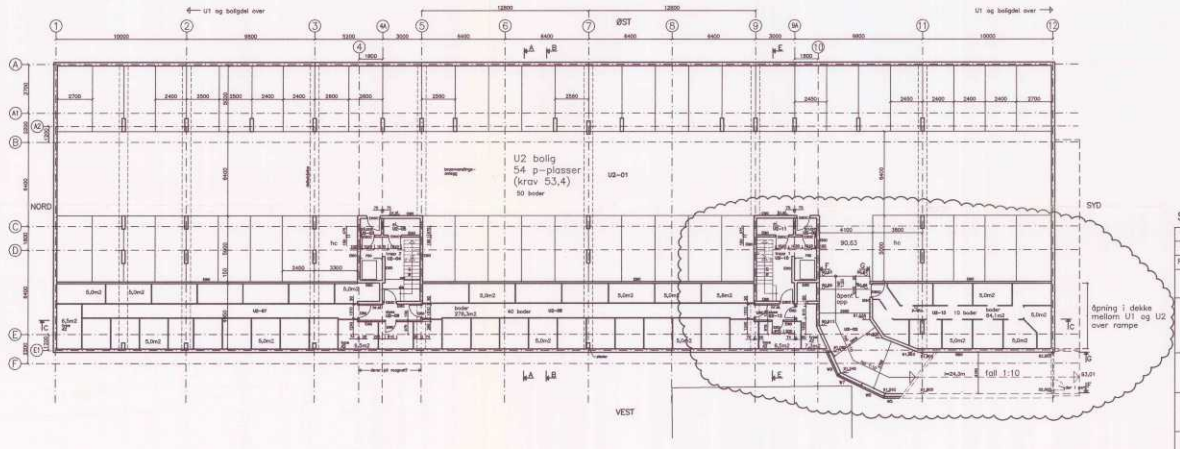
Målfrid Nyrnes
avdelingsenhetsleder

Kopi til:
Urbanium AS, Hasleveien 15 E, 0571 OSLO

Transportation AB

Dalsjöbloch.





Areal U1 = 1423m2
Areal U2 = 1691m2
Antall sykkelpl. inne: 40
Ute på terreng: 96
Krav: 136 plasser, hvorav 25% må være overdekket.
Antall sportsboder: U1: 38, U2: 50, totalt: 88

SØKNAD OM TILLATELSE TIL ENDRING 29.06.07

REV	TXT	TGN	DATO	KTF
B	ENDRET PLASS.TEKNISK ROM, UTFORMING AV RAMPE	KJ	29.06.07	
A	OPPDATERT IHHT ARBEIDSTEGNING	KJ	01.02.07	

Byggherre: URBANIUM

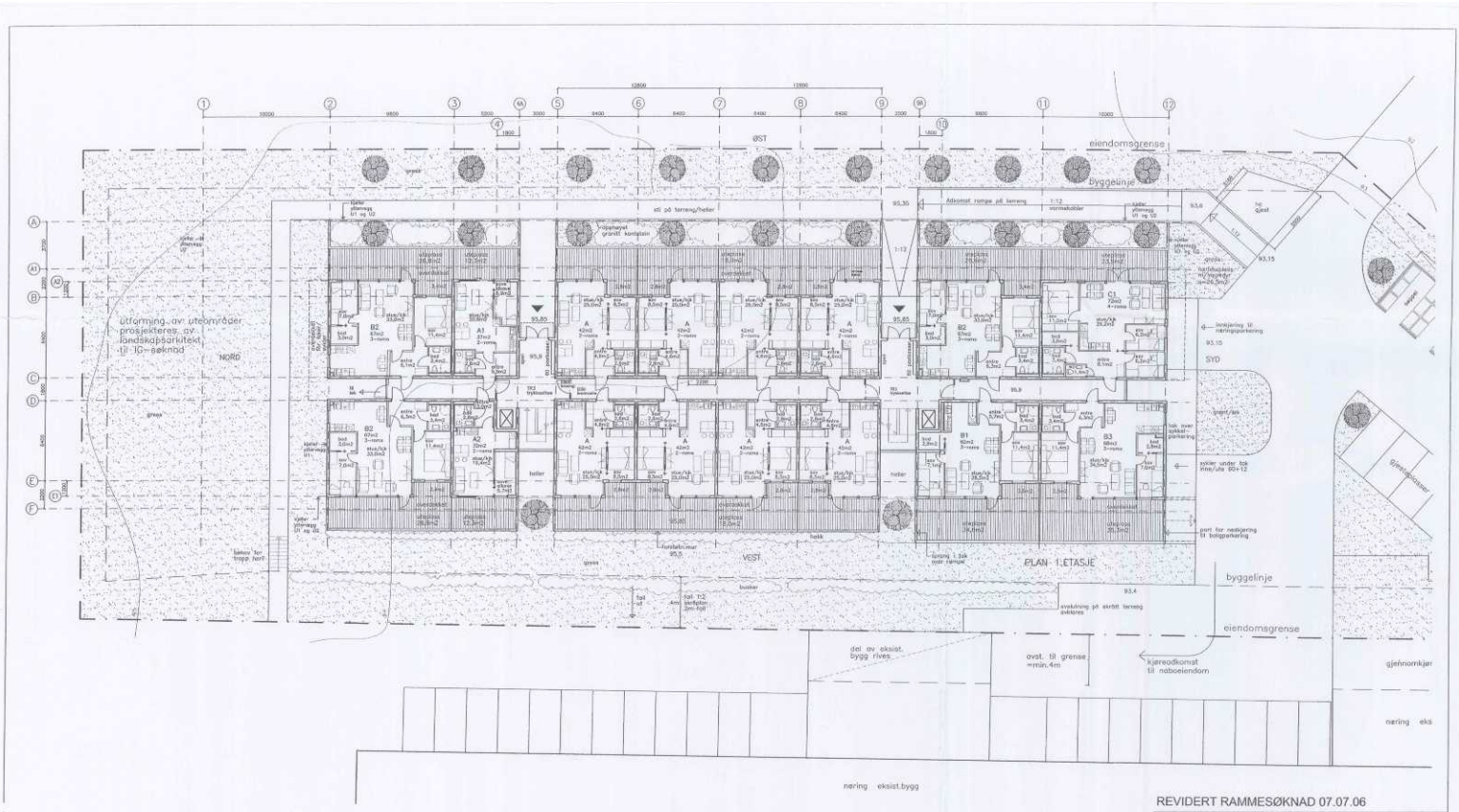
Entreprenør: VEIDEKKE

Innspurten 4
gnr/bnr 130/64

PLAN KJELLERE: U1 OG U2

KONTROLL:	
TEGNER:	KJ
MÅL:	1:200
DATO:	07.07.06
TGN NR:	0633-A10B

LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS
POSTADR.: STORGATA 26, 2000 LILLESTRØM - TLF: 6389 2810 - FAX: 6380 0011
E-MAIL: post@lillark.no FORETAKSNR: 993873358MVA
BESØKSADRESSE: STORGATA 26



etasje	antall rom 2-roms	3-roms	4-roms	T-BRA m2
1.	10	5	1	1039

REVIDERT RAMMESØKNAD 07.07.06

REV.	TXT	TGN	DATO	KTRL

Byggherre: URBANIUM

Entreprenør: VEIDEKKE

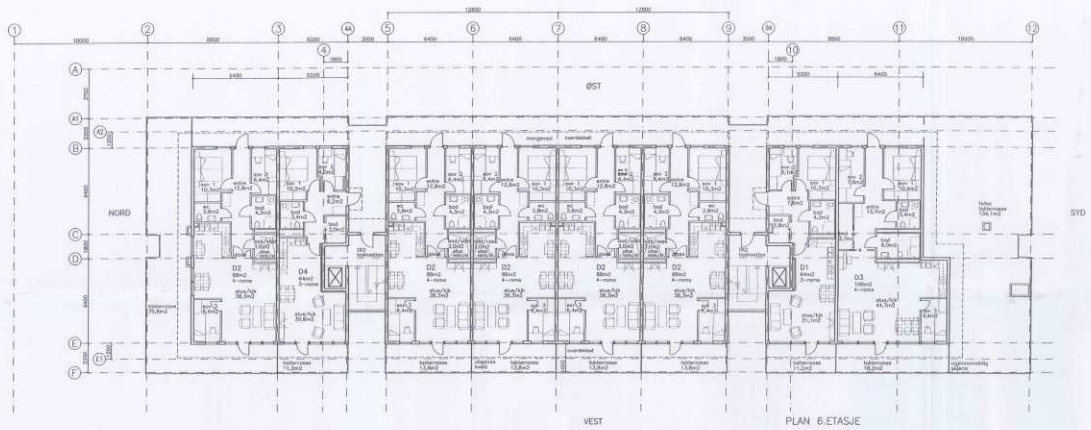
Innspurten 4
gnr/bnr 130/64

KONTROLL: JL
TEGNER: KJ

PLAN 1.ETASJE

MÅL: 1:200
DATO: 07.07.06
TGN.NR: 0633-A11

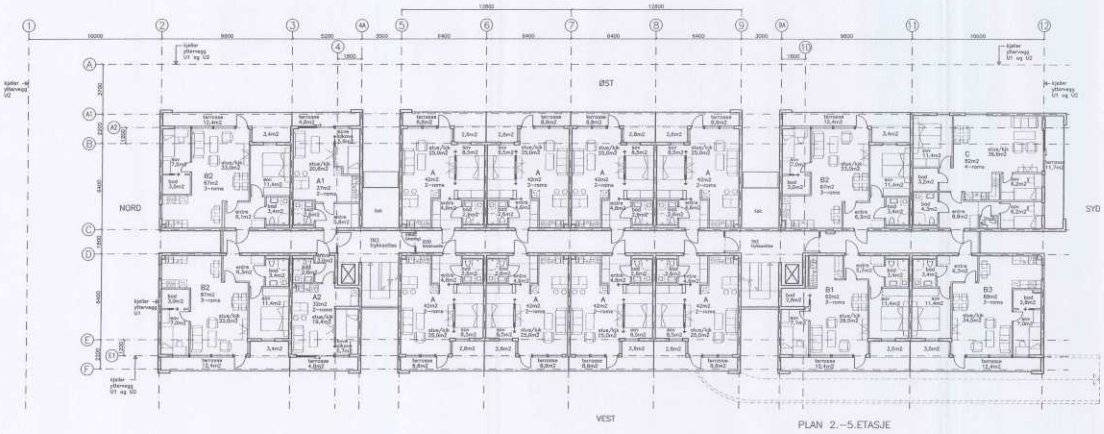
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS
POSTADR.: STORGATA 39, 2000 LILLESTRØM - TLF: 6380 2610 - FAX: 6380 0811
E-MAIL: post@lillark.no. FORETAKSNR. 968573569MVA
BESØKSADRESSE: STORGATA 26



PLAN 6.ETASJE

etasje	antall rom 2-roms	3-roms	4-roms	T-BRA m2
6.	0	2	6	742

totalt	antall rom 2-roms	3-roms	4-roms	T-BRA m2
	50	27	11	5885



PLAN 2.-5.ETASJE

etasje	antall rom 2-roms	3-roms	4-roms	T-BRA m2
2.	10	5	1	1026
3.	10	5	1	1026
4.	10	5	1	1026
5.	10	5	1	1026

REVIDERT RAMMESØKNAD 07.07.06

REV.	TXT	TGN	DATO	KTRL

Byggherre: URBANIUM

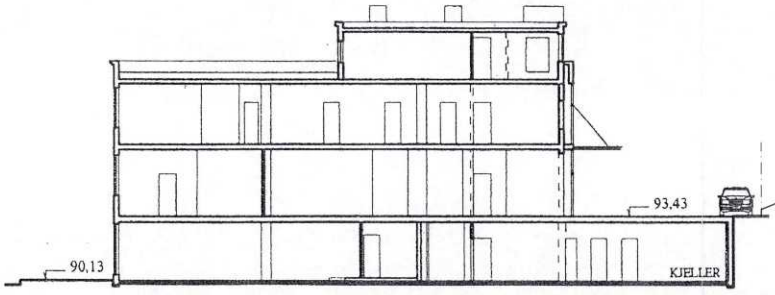
Entreprenør: VEIDEKKE

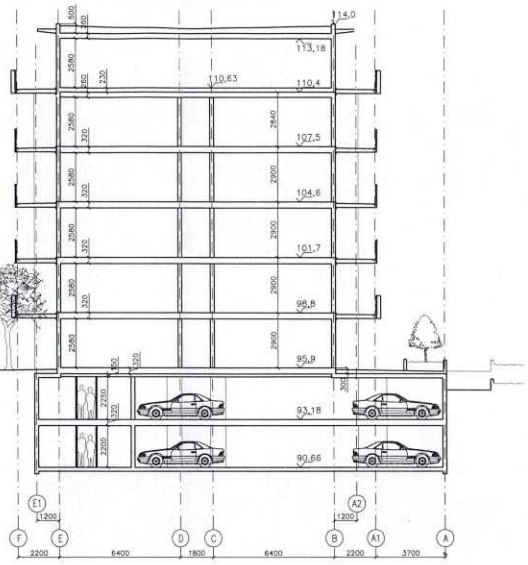
Innspurten 4
gnr/bnr 130/64

KONTROLL: NL
TEGNER: KJ
MÅL: 1:200
DATO: 07.07.06
TGN.NR.: 0633-A12

PLAN 2.-6.ETASJE

LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS
POSTADR.: STORGATA 26, 2000 LILLESTRØM - TLF: 6389 2610 - FAX: 6389 0911
E-MAIL: post@lkkont.no FORETAKSNR: 968773384MVA
BESØKSADRESSE: STORGATA 26





REVIDERT RAMMESØKNAD 07.07.06

REV.	TXT	TGN	DATO	KTRL

Byggherre: URBANIUM

Entreprenør: VEIDEKKE

Innspurten 4
gnr/bnr 130/64

KONTROLL:

TEGNER: KJ

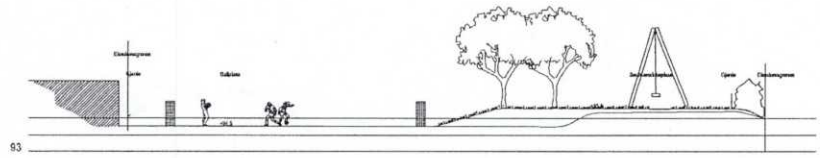
SNITT A-A

MÅL: 1:200

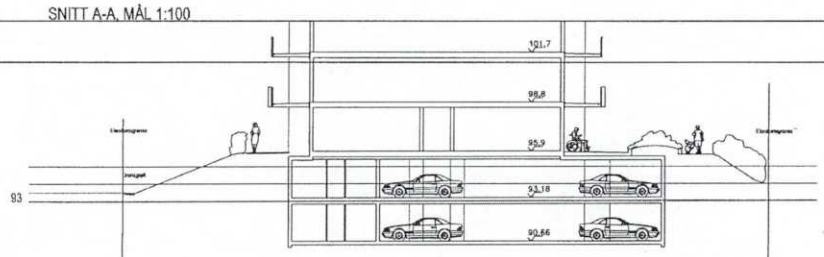
DATO: 07.07.06

TGN.NR. 0633-A13

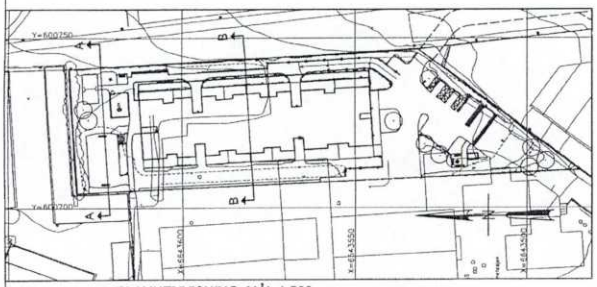
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS
POSTADR.: STORGATA 26, 2000 LILLESTRØM - TLF: 6389 2610 - FAX: 6380 0911
E-MAIL: post@lilleark.no. FORETAKSNR. 968877356MVA
BESØKSADRESSE: STORGATA 26



SNITT A-A, MÅL 1:100



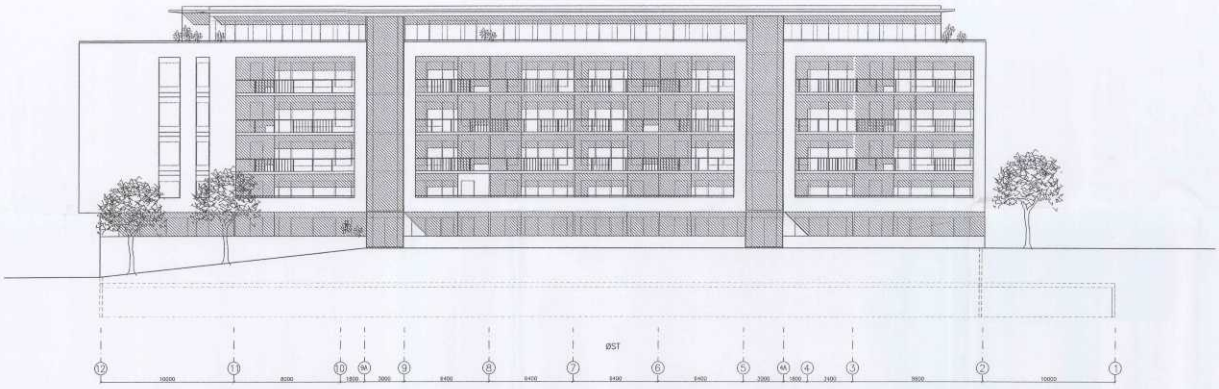
SNITT B-B MÅL 1:100

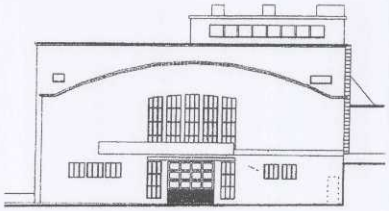


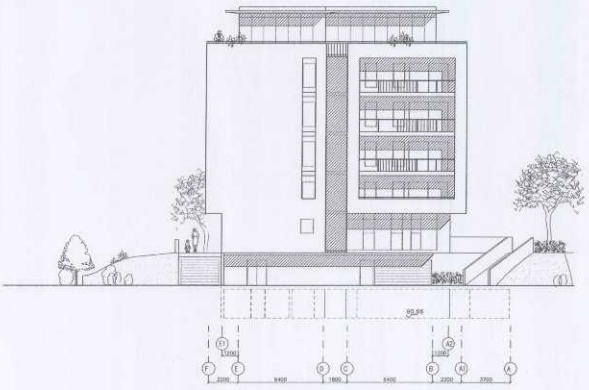
PLANHENVISNING, MÅL 1:500

Utsnøkum AS Ansvarsrett: Vaksikke		bar bakke	
Innspurten Terrengsnitt		Grenseveien 80	
Dato 26.08.05	Prosjekt 304-48	Tegn. JSM	Rev. A
Målestokk 1:100	Kontrollert MH	Godkjent MH	Gnr/bnr Kjørbekk/gaarbrud

23







REVIDERT RAMMESØKNAD 07.07.06

REV.	TXT	TGN	DATO	KTRL

Byggherre: URBANIUM

Entreprenør: VEIDEKKE

Innspurten 4
gnr/bnr 130/64

Fasade Øst og Syd

KONTROLL: DZ
TEGNER: KE
MÅL: 1:200
DATO: 07.07.06
TGN.NR: 0633-A14

LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS
POSTADR.: STORGATA 26, 2000 LILLESTRØM - TLF: 6389 2610 - FAX: 6390 0911
E-MAIL: post@lkark.no FORETAKSNR: 968677358MVA
BESØKSADRESSE: STORGATA 26

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 130 Bnr.: 202 Fnr.: Snr.: 3

Adresse(r):

Gateadresse:	Innspurten 4 A
Gatenr:	13359
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0663 OSLO
Bydel:	1 GAMLE OSLO

Gateadresse:	Innspurten 4 B
Gatenr:	13359
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0663 OSLO
Bydel:	1 GAMLE OSLO

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:04.05.2026 kl. 10.28

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/421720-1/200 26.05.2008	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 36 150 000 Omsetningstype: Fritt salg INNSPURTEN 4 BORETTSLAG ORG.NR: 991 999 205

PENGEHEFTELSER

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

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

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2008/421793-1/200 26.05.2008	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 59 955 250 Panthaver: FELLESSKAPET AV INNSKYTERE LØPENR: 8590012 **
2015/313054-1/200 13.04.2015	PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2015/313033-1
2009/959326-1/200 14.12.2009	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: HAFSLUND CELSIO AS ORG.NR: 977 296 919 Tillatelse til å legge og vedlikeholde fjernvarmerør Kan kun slettes av begge parter i fellesskap. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/509450-1/200 15.05.2017 21:00	FELLES PANTEDOK BOR.INNSK Beløp: NOK 125 564 Panthaver: De fremtidige andelseierne i borettslaget, jfr. lov om borettslag § 2-11, 1. ledd LØPENR: 13979900
2017/1297217-1/200 20.11.2017 21:00	PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK Beløp: NOK 167 000 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/1297217-2/200 20.11.2017 21:00	** OMBYTTE PÅBEROPT OMBYTTET MED: PANTEDOKUMENT 2015/313033-1/200

PÅBEROPT PRIORITET FRA:
13.04.2015

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

2007/382395-2/200 09.05.2007 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 64
Bestemmelse om adkomstrett
Bruksrett til kjeller.
fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten.
Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 202

2007/456107-1/200 07.06.2007 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 64
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bruk av underjordisk areal.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 202

2007/523901-1/200 29.06.2007 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Grensev 80 Tomt ANS
ORG.NR: 960 348 605
Bestemmelse om garasje
Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
130 BNR: 202

2017/988966-2/200 11.09.2017 21:00 BESTEMMELSE OM
ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 130 BNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 130 BNR: 210
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2017/988966-3/200 11.09.2017 21:00 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Bestemmelse om trapp og
støttemur
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

2008/396724-1/200 19.05.2008 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 7371/9581

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:
2017/988966-1/200 11.09.2017 21:00 BESTEMMELSE OM
ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 130 BNR: 210
Adkomstrett til fots
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 991999205 Andelsnr.: 602

INNSPURTEN 4 BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 04.05.2026 kl. 10.28

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1619428-1/200 29.11.2018 21:00	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG: NOK 610 000 OMSETNINGSTYPE: Skifteoppgjør

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2023/761281-1/200 14.07.2023 13:57	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 8 310 000 PANTHAVER : ROGALAND SPAREBANK ORG.NR: 915 691 161 PANTHAVER : ROGALAND SPAREBANK BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 993 153 036 ELEKTRONISK INNSENDT
2023/1055732-1/200 - 27.09.2023 14:55	*** MASSETRANSPORT FRA: ROGALAND SPAREBANK

ORG.NR: 915 691 161
TIL: ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161
TIL: ROGALAND SPAREBANK
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 153 036
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2008/19702-2/201	REGISTRERING AV
04.02.2008	BORETTSLAGSANDEL

Skatteetaten

Dato
07.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MAGNUS VOLD HYTTEN
Viges vei 4 H0101
3151 TOLVSRØD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 991 999 205 Andelsnr 602

Eiendommens adresse:

Innspurten 4A, 0663 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 004 080
Som sekundærbolig:	kr 8 016 319

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Innspurten 4A

Nabolaget Valle/Lilleberg - vurdert av 134 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	15 min 1.3 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	15 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Valle Hovin videregående skole	5 min
Hartvig Nissens skole 630 elever	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Valle Linje FB5A, 21, 126	2 min 0.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.8 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.9 km

BARNEHAGER

Hovinenga barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Valle barnehage (1-5 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Valle Hovin barnehage (1-5 år) 108 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Valle	6 min
Kiwi Etterstad	6 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 2025

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	7 min
Fyrstikktorget Apotek	7 min
Vinmonopolet Hasle Torg	12 min

SPORT

Vålerenga Stadion	4 min
Valle Hovin	7 min
FitnessXpress Intility Arena	6 min
Toppform Treningssenter	11 min

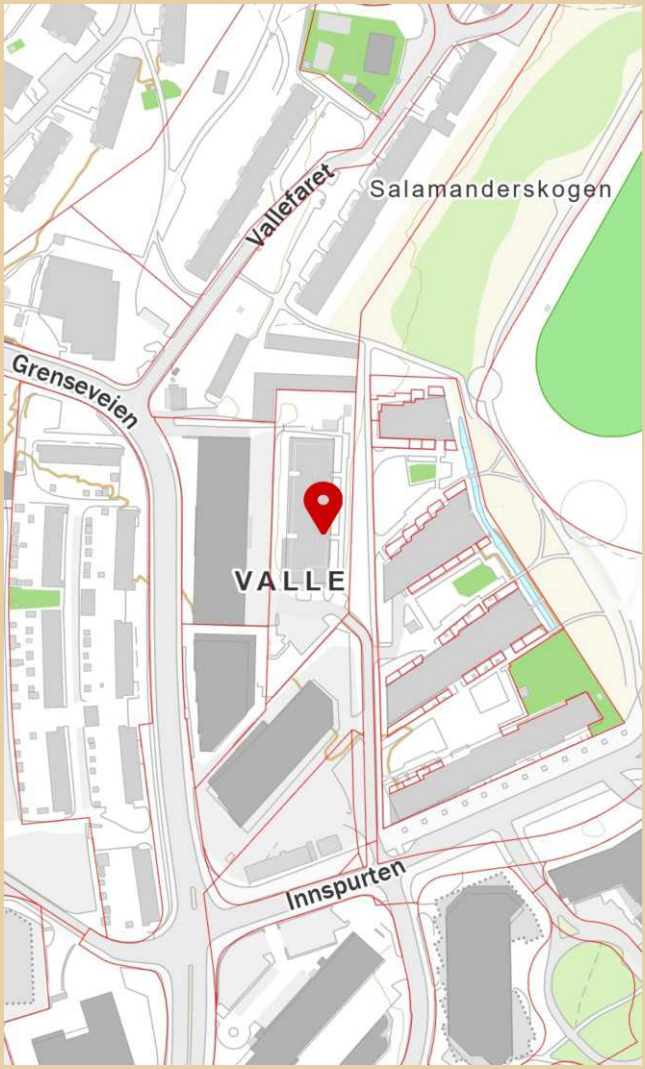
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane



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 2025

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:
Innspurten 4A, 0663 Oslo
Gnr. 130, Bnr. 202, Snr. 3, andelsnr. 602 i INNSPURTEN 4 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260082

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Martin Aune

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 976 26 262

E-post: martin.aune@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.
