PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HARRY FETTS VEI 6

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

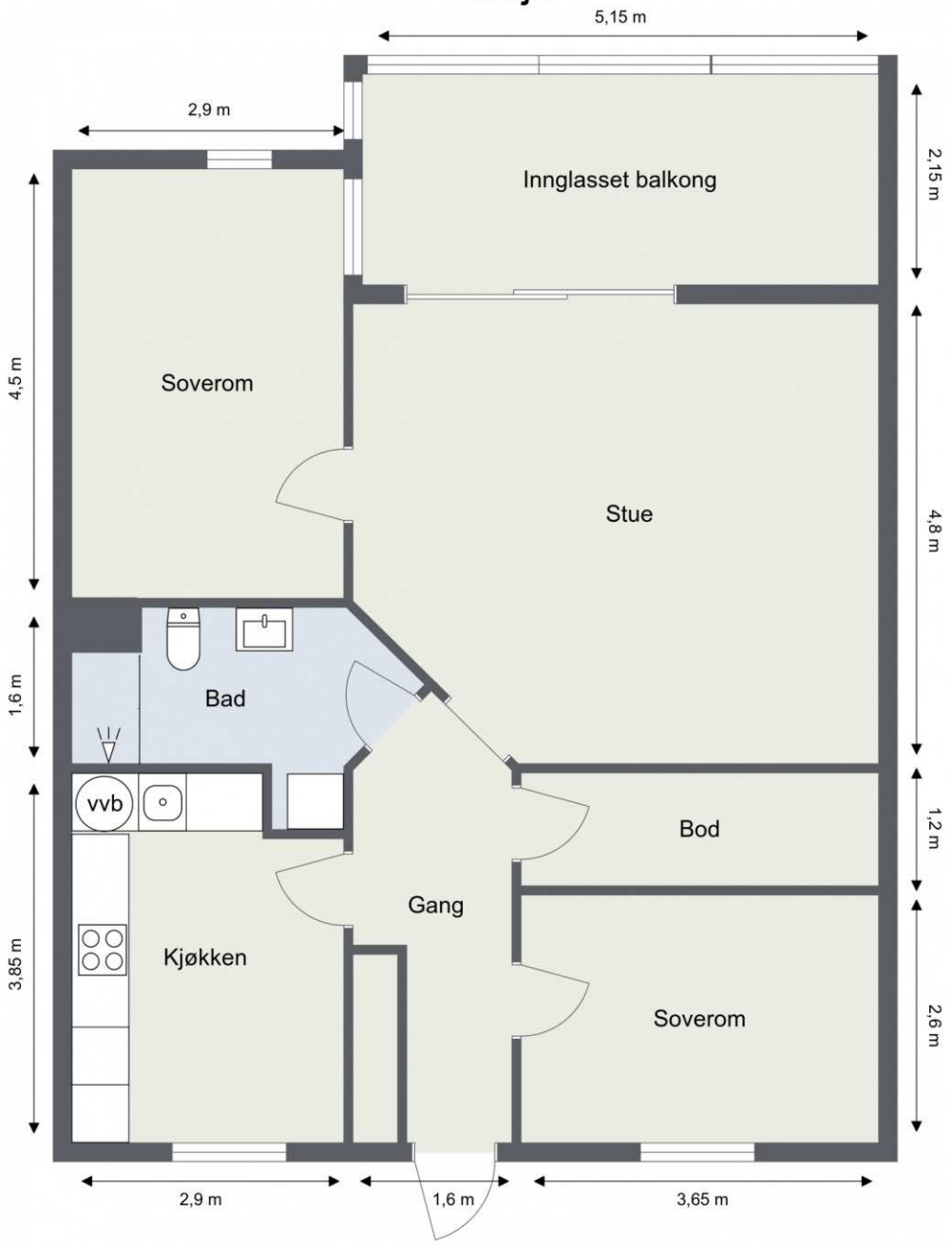
Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Harry Fetts vei 6
4. Etasje



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

Leilighet 4 etasje
Harry Fetts vei 6
0667 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall **TG**

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 30/05/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:144, Bnr: 2099
Hjemmelshaver:	Katrine Stemland Skjelsvik og Rikard Stemland Skjelsvik.
Seksjonsnummer:	54
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1999
Tomt:	11.685 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Katrine S Skjelsvik.
Befaringsdato:	26.05.2025.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 11.685 m² som tilhører sameiet.
Asfalterte adkomstveier. Det er lagt varmekabler i vei ned mot garasjeanlegget som ligger under blokk nr 4. Gåavstand til kjøpesenter og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk bygget i 1999 over 4 etasjer i tillegg til underetasje med boder og garasjeanlegg.
Antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser.
Støpt såle og plate.
Betong i bærende konstruksjoner, leilighetsskillere og etasjeskillerere.
Utfyllende vegger i bindingsverk.
Oppgang, svalgang og heissjakt i betong.
Fasadene er kledd med liggende panel av tre og teglstein.
Flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp/folie.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten er ikke oppgradert i vesentlig grad etter byggeår og fremstår med normal bruksslitasje ihht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet.
Øvrige rom med elektriske panelovner.
Lagring: bod i leiligheten og i underetasjen.
Parkering: medfølger plass i felles garasje under blokk nr 4.
Røykvarslere brannslange i benkeskap på kjøkkenet.
Dørcalling.
Heis.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser over kjøkkenbenkene og på badet.
Øvrige overflater av slette, malte platevegger.
Tak: slett malt nedsenket platehimling på badet.
Øvrige av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet og linoleumsbelegg i boden.
Eik skipsgulv ved innglasset balkong.
Øvrige overflater av 3- stavs parkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2012 - nytt gulv med varmefolie under på balkongen.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4 etasje	77		13		73	4
Kjellerbod		5				
SUM BYGNING	77	5	13		73	4
SUM BRA	95					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, bod, kjøkken, stue og 2 stk soverom.

BRA-e:

Bod i underetasjen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer bod i kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.
BRA-b:
Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet enheten.
Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal(yttervegg) legges til arealet.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sameiet disponerer 4 stk sykkelboder.
Det er varmekabler ved inngangen til boligblokken og ved stikkvei ned til garasjeanlegget.
Garasjeanlegget ligger under Harry Fetts vei nr 4.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN: Katrine Skjelsvik og Rikard Skjelsvik.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

30/05/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Innredning med benkeskap og overskap.
Profilerte fronter.
Dusjsonen er adskilt med dusjvegg av glassvegg og glassdør.
Dusj med 2- greps blandebatteri.
Veggnisje med opplegg for vaskemaskin.




Merknader: Badet er fra byggeår og fremstår godt vedlikeholdt og uten behov for strakstiltak.
Det må likevel påregnes oppgradering innen rimelig tid.
Sprekker i mørtel og silikonplugger.
Fuktskjolder på innredningen.
Det er ikke kontrollert fullstendig bak vaskemaskin/tørketrommel.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.




Flislagt gulv med 200 x 200 mm fliser.

Merknader: Ikke kontrollert under vaskemaskinen.
Avskalling av flis ved terskelen. Se bilde over.
Mindre sprekker i mørtel og silikon fuger.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1999.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.




Plastsluk med vannlås i dusjsonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret pga vanskelig fremkommelighet og bereder ved tilstøtende vegg til våtsonen.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken.

Vanninstallasjonen er fra 1999.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Sigdal kjøkken med benke og overskap.
Profilerte fronter og glassfelt.
Laminerte benkeplater og opplegg for oppvaskmaskin.
Stålvask med skyllekum og avrenningsplate.
Det er installert komfyrvakt til platetoppen/ovn iht dagens forskrifter.

Merknader: Innredningen er fra byggeår. Felt ved kjøleskapet ble montert i ca 2011.
Innredningen fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt iht alder.
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen iht dagens forskrifter.
Kravet kom i 2018.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dører av formpresset tre med profilerte fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 8 mm.
Høyder i leiligheten: bad 2.20 m. Øvrige rom 2.43 m.

Merknader: Dørblad ved dørene ble byttet i 2011.
Enkelte av dørene subber mot karm og bør justeres.
Overflatene i leiligheten fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
Det bør likevel påregnes oppgradering av vegg og gulv overflater, enkelte steder i leiligheten.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre.
2- lag energiglass og datostemplet 1999.
Ytterdør av massiv tre med slette og profilerte fronter.
Antatt fra byggeår.

Merknader: Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vestvendt innglasset balkong på 11.2 m² innvendig.
Innlagt strøm med stikkontakter og lys.
Skipsgulv av tre med varme under.
Slette, malte plateoverflater på vegger og tak.

Merknader: Rekkverkshøyden(brystningshøyden)er målt til 75 cm.
Ihht TEK 17 skal minimums høyden være 1.0 meter.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det er målt 13.5 m² inkl vegg mot stue og 11.2 m² utvendig på balkongen.
Balkongen er utover dette kun visuelt kontrollert.
Kun ventilering ved åpning av vinduer/innglasset del.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1999.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.



Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Merknader: Det er fremlagt ferdigattest datert 08.11.2000.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Kjøkken armatur har en anbefalt brukstid på 15 år.
Vannrør av kobber har en anbefalt brukstid på 50 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra antatt 1999.



Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Merknader: Benkebereder har en anbefalt brukstid på 20 år.
Ihht dagens forskrifter skal alle beredere plassert i rom uten sluk lekkasjesikres med automatisk lekkasjestopper.

TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1999.
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.



Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med utblåsing over tak.
Styres fra kjøkken ventilatoren.
Friskluftstilførsel via lufteventiler på vinduene.
Overstrømningsspalte under badedøren.

Merknader: Friskluftstilførsel via lufteventiler på vinduene.
Det anbefales etablering av veggventiler for å bedre tilluft i leiligheten.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019.
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1999.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i leilighetens gang.
7 kurser
Jordfeilbrytere til kurs på badet og varmefolie vinterhage.

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll av Infratek i 2019.
Dokumentasjon på elektrisk arbeid utført i leiligheten, vil medfølge ved salg.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Gjenstående levetid på innredning.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert antatt levetid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde ihht dagens forskrifter.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Gjenstående levetid på vannrør fra byggeår. Gjenstående levetid på armatur/blandebatteri på kjøkkenet.
6.2	Varmtvannsbereder
	Berederen har passert anbefalt brukstid. Manglende lekkasjesikring ihht dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250134

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Katrine S Skjelsvik	Rikard Stemland Skjelsvik

Gateadresse
Harry Fetts vei 6

Poststed	Postnr
OSLO	0667

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.: 90874148

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250134

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke funnet i leiligheten, men funnet skjeggkre i blokka (HF6) og ellers i sameiet.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt varmefolie på balkongen. 2012 Jordfeilbryter på kurs for balkong. 2012 Ny termostat for varmekabel på bad. 2012 Montert taklampe med dimmer + spot - 2014. Byttet defekt benkarmatur på kjøkken. 2017. Montert komfyrvakt - november 2024. Taklampe bad + benkarmatur kjøkken. Mai 2025.

Arbeid utført av: TN-elektro AS (komfyrvakt)

Filer

Komfyrvakt-2024.pdf
Elektrikerservice - Balkong 1.pdf
Elektrikerservice Balkong 2.pdf
Elektrikerservice Varmefolie 3.pdf
Elektrikerservice Varmefolie 1.pdf
Elektrikerservice Varmefolie 2.pdf
Elektrikerservive Erklæring Balkong 3.pdf
Elektrikerservice Erklæring Balkong 2.pdf
Elektrikerservice Erklæring Balkong 1.pdf
Elektrikerservice Lampe 2.pdf
Elektrikerservice Lampe 3.pdf
Elektrikerservice Lampe 1.pdf
Elektrikerservice Okt 2017.pdf
Elektrikerservice Okt 2017 3.pdf
Elektrikerservice As Okt 2017 1.pdf
Elektrikersefvice Okt 2017 2.pdf
Faktura-6821.pdf
Elektriker-mai-2025-samsvarseklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 07.06.2019 - utført tilsyn av elektrisk anlegg i leiligheten. Utført av infratek

Filer

Elkontroll.pdf
Elkontroll Hafslund.pdf

Document reference: 183250134

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Husleie økes med 3,5% fra 1. juli. I årets årsrapport skriver styret at det kan bli aktuelt å ta opp ytterligere lån for kostnadskrevende vedlikeholdsprosjekter som vedlikehold av heiser.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra tidligere årsrapporter står det bl.a.: "Det har fra tid til annen blitt meldt om skjeggkre i leilighetene. Det ble dokumentert enkelte tilfeller i HF6 og HF8. " "Sameiet er via Tryg forsikret i Norsk hussoppforsikring. Det ble i oktober (21?) satt ut gift i HFv6 og HFv8. Arbeidet ble utført av Norsk skadedyrkontroll."

Document reference: 183250134

Tilleggskommentar

Leiligheten ble kjøpt av vår far i 2011, han gikk bort i desember 2024 og i forbindelse med et arveoppgjør ble leiligheten tinglyst på oss (selgerne, hans barn) 31. mars 2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250134

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrine Skjelsvik	6a0fc3d46b267de622097e1527fddc1c572eb822	03.06.2025 09:58:36 UTC	Signer authenticated by One time code

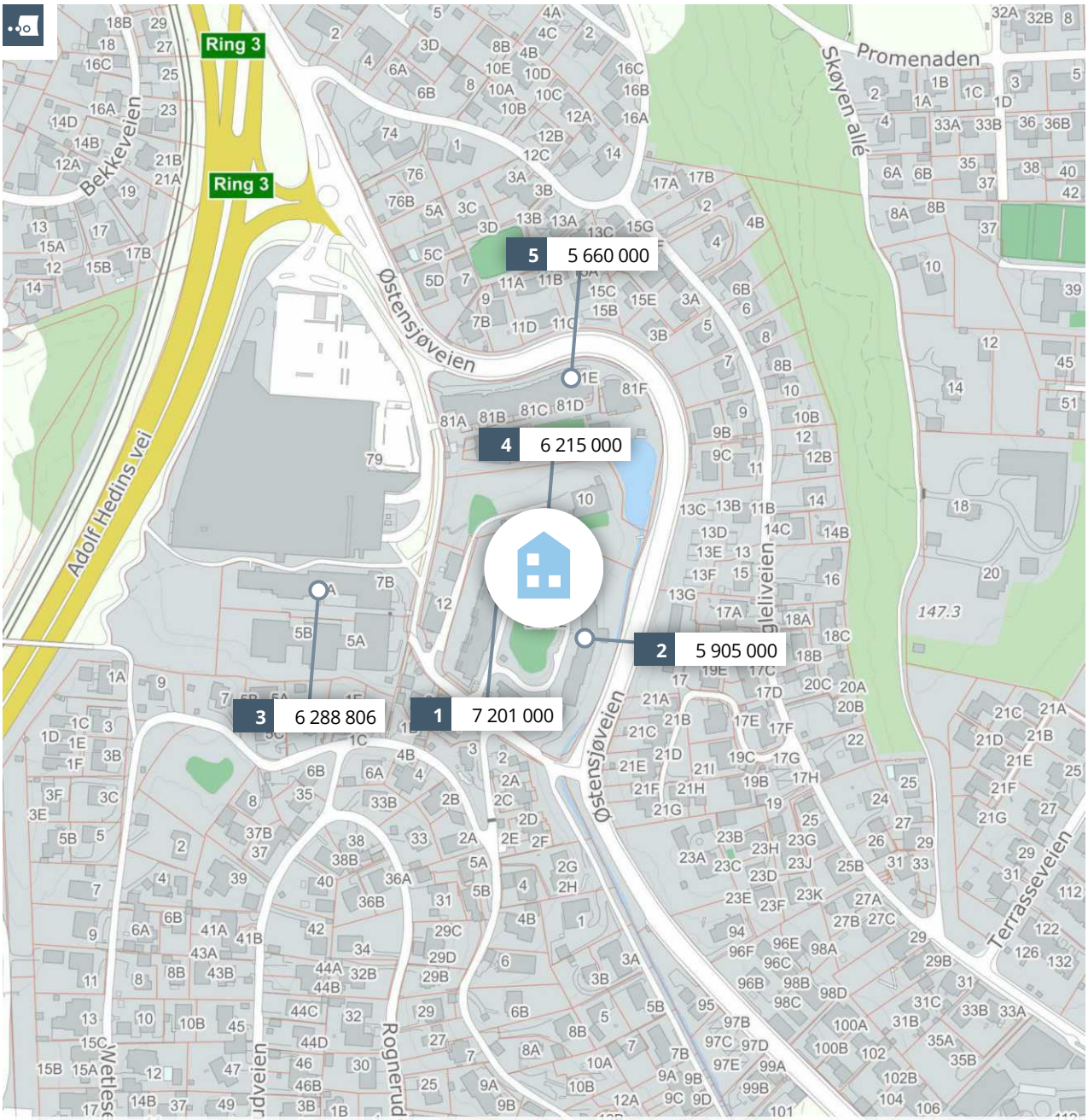
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikard Stemland Skjelsvik	b1a668393c7724c0ac61755ecadd030fbbe892b8	03.06.2025 09:53:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250134

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

HARRY FETTS VEI 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 06.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Harry Fetts vei 6, 0667 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 144 BNR 2099 FNR 0 SNR 54 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Høyenhall sør

Verdivurdert til

5 900 000

160 000	6 060 000	78 701
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	4 638
Formue	5 975
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Harry Fetts vei 8 99 m² 1999 1. etg 3 sov			08.04.2025	6 950 000	**7 000 000**	201 000	7 201 000	**72 737**
2	Harry Fetts vei 4 78 m² 1999 1. etg 2 sov			02.09.2024	5 190 000	**5 740 000**	165 000	5 905 000	**75 705**
3	Harry Fetts vei 7 A 86 m² 2000 4. etg 2 sov			24.03.2025	6 150 000	**6 200 000**	88 806	6 288 806	**73 126**
4	Harry Fetts vei 6 77 m² 1999 4. etg 2 sov			11.03.2024	5 490 000	**6 050 000**	165 000	6 215 000	**80 714**
5	Østensjøveien 81 E 62 m² 2013 4. etg 2 sov			28.05.2025	5 690 000	**5 660 000**	0	5 660 000	**91 290**

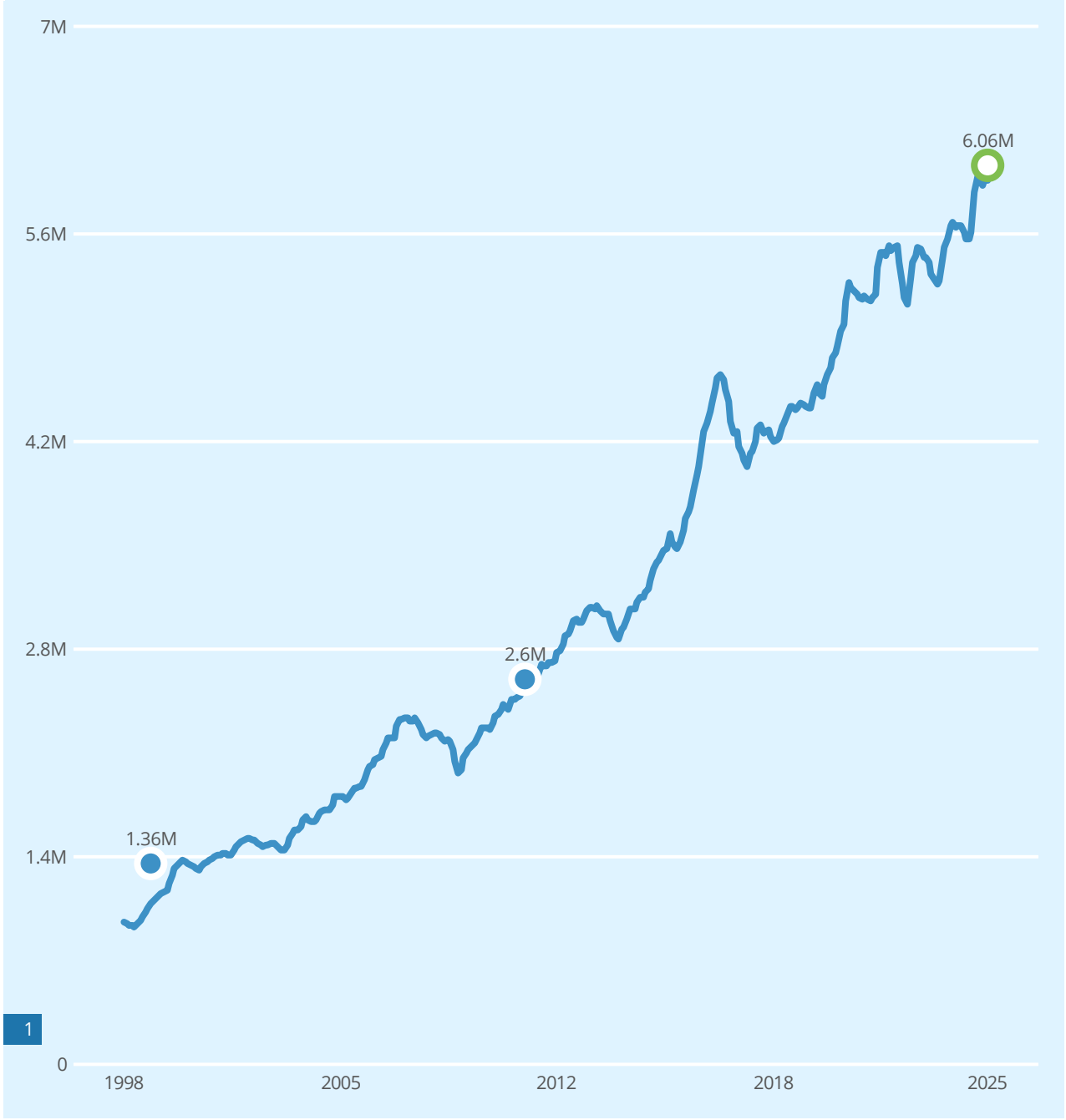
Attraktiv 3-roms toppleilighet med heis, stor innglasset balkong og garasjeplass. Gangavstand til "alt".

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.01.2011	27.01.2011	17.02.2011	2 700 000	2 600 000	-	2 600 000
19.05.1999		19.05.1999	-	1 355 000	-	1 355 000

Leiligheter til salgs i Høyenhall sør grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 649 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i

17
dager

Leiligheter solgt i Høyenhall sør grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

5.6M
5.4M
5 268 000 Salgspris i snitt
5 106 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M
4.6M

Solgt i snitt i løpet av

46
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

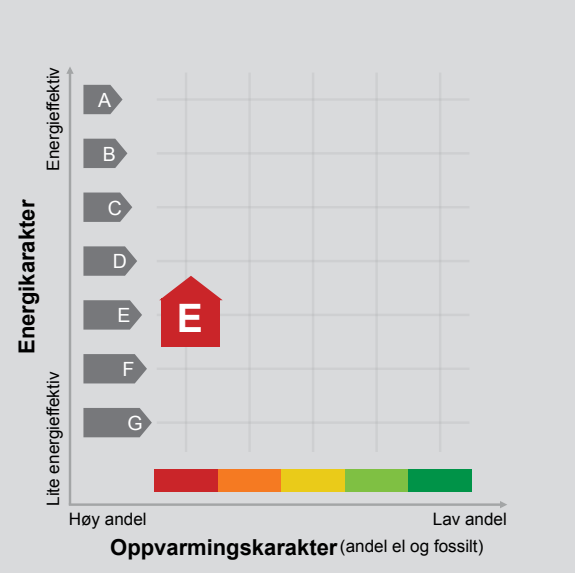
79 755 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

78 701 Harry Fetts vei 6 Totalpris 6 060 000

77 826 Høyenhall sør grunnkrets i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Harry Fetts vei 6
Postnummer	0667
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	2099
Seksjonsnummer	54
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81648921
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-126899
Dato	27.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

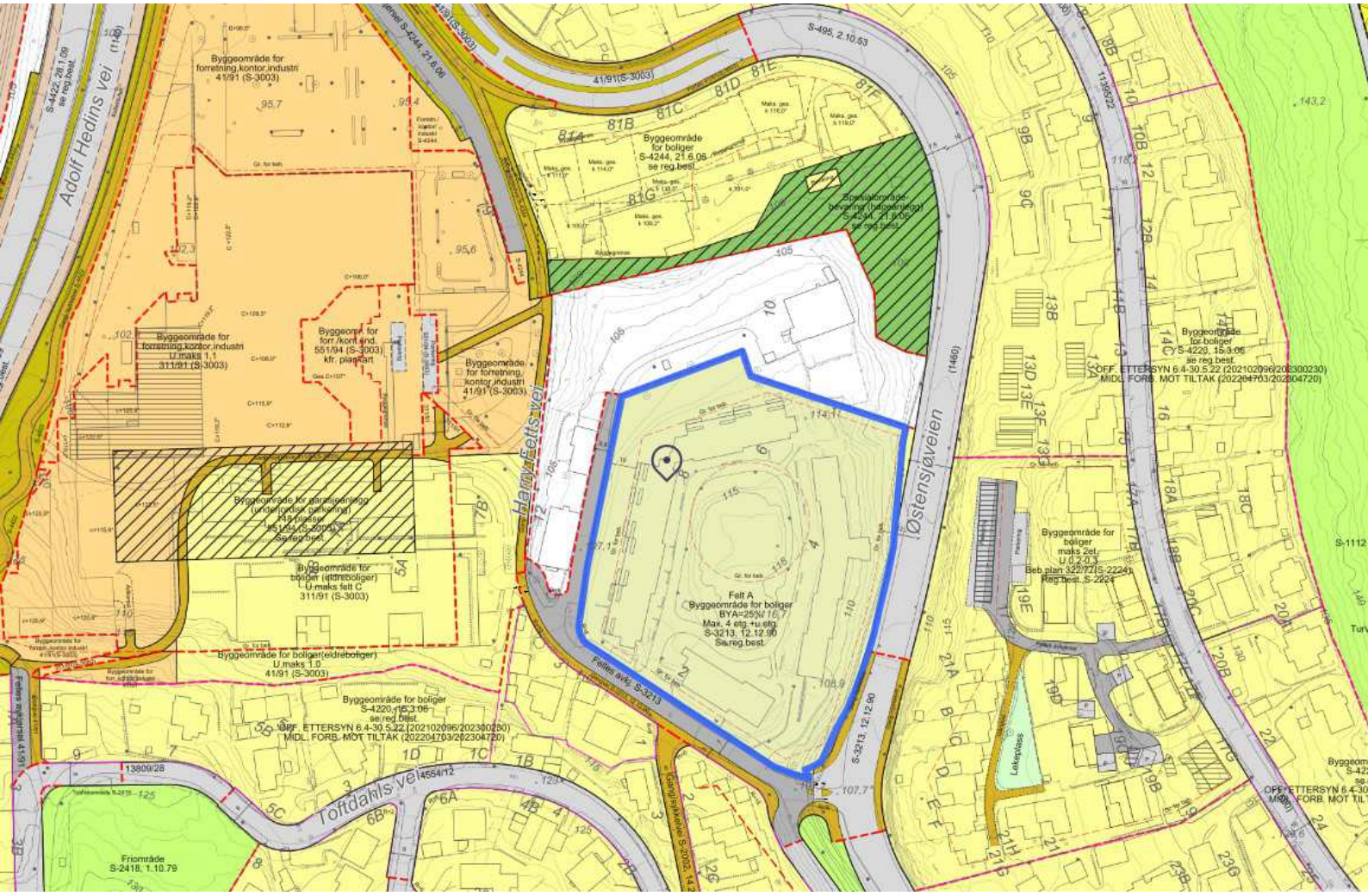
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Adolf Hedins vei
S-4422, 28.1.09 se reg.best.
Byggeområde for forretning,kontor,industri 41/91 (S-3003)
Byggeområde for forretning,kontor,industri U.maks 1,1 311/91 (S-3003)
Byggeområde for forr./kont.end. 551/94 (S-3003) kfr. plan/art
Byggeområde for forretning, kontor,industri 41/91 (S-3003).
Byggeområde for garasjeanlegg (underjordisk garasjeanlegg) 41/91(deler) 551/94 (S-3003) Se reg.best.
Byggeområde for boliger (ældreboliger) U.maks felt C 311/91 (S-3003)
Byggeområde for bolig(eldreboliger) U.maks 1.0 41/91 (S-3003)
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger S-4244, 21.6.06 se reg.best.
Spesialområde bevaring (bygninger) S-4244, 21.6.06 se reg.best.
Felt A Byggeområde for boliger BYA=25% Max. 4 etg.+u.etg. S-3213, 12.12.90 Se reg.best.
Byggeområde for boliger maks 2et. U.0.2.0.3 Beb.plan 322/77(S-2224) Reg.best. S-2224
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Friområde S-2418, 1.10.79
Toftdahls vei
Østensjøveien
Hamarfeltsvei
Felles avkj. S-3213
Gamle Kykkelen S-2002, 14.2
S-495, 2.10.53
41/91(S-3003)
Lekeplass
S-3213, 12.12.90
S-1112
13809/28
14554/12

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Therese Kvalsund
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: therese.kvalsund@privatmegleren.no

8552205 4077/54 26.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.05.2025.

Boligselskap:	4077, Bryn Atrium Boligsameie
Organisasjonsnr:	981.342.860
Eier:	Herman Erling Skjelsvik (bo)
Leieobjekt:	54
Seksjonsnummer:	54
Adresse:	Harry Fetts Vei 6, 0667 OSLO
Hjemmeside:	http://web4.herborvi.no/4077

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 90874148.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (26.05.25)
* OBOS04-98207939757	A	18.538.006,-	18 år	12		Flyt	6,85%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.481,– pr. md.
Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.638,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	441,-	11.372,-	5.975,-	160.890,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS04-98207939757	159.049,-	1.286,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 160.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Marthe Bang, tlf: 22 86 82 37, e-post: marthe.bang@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Thor Egil Gruer, e-post: gruer@gruer.org.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. 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 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

Innkalling til årsmøte 2025

tirsdag13. mai kl. 18.00

Oppsal Samfunnshus

Dagsorden

1. Konstituering
   a. Godkjenning av møteinnkallingen.
   b. Valg av møteleder.
   c. Godkjenning av de stemmeberettigede.
   d. Valg av protokollfører og minst en seksjonseier som protokollvitne/underskrift.
2. Årsmelding 2024
3. Regnskap og revisjon
4. Budsjett og fastsettelse av styrehonorar
5. Innkomne forslag
6. Valg av revisor
7. Valg.

Hilsen

Styret

(De som ønsker å gi andre fullmakt på sine vegne finner skjema på siste side).

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

Sak 2 ÅRSMELDING 2024

Styrets medlemmer

Styret har i perioden hatt følgende medlemmer:

Styreleder:	Thor Egil Gruer
Styremedlem:	Nova Hagen
Styremedlem:	Gro Rita Glomm
Varamedlem:	Jan Roytvand
Varamedlem:	Marta Lid Aabakken

Styrets arbeid

Det er holdt 8 styremøter i 2024 og 3 styremøter i 2025. (Fram til sameiermøtet 2025).

Varamedlemmene deltar på alle styremøtene og tar del i arbeidsoppgavene likeverdig med øvrige styremedlemmer. Styrehonorarene fordeles likeverdig mellom styremedlemmer og varamedlemmer.

Det ble i 2024 sendt ut 7 beboerinformasjoner. Beboerinformasjoner sendes via vår hjemmeside, Vibbo, med varsling på SMS og epost. Noen sameiere får etter eget ønske utdelt beboerinformasjonen på papir.

Det er viktig at alle sameiere påser at deres data er oppdatert på Vibbo og at eventuelle leietagere registreres/slettes. Dermed når informasjonene fram til alle. Ikke minst er dette viktig om vi skulle få en kritisk situasjon hvor rask informasjon er viktig.

Det er også anledning til å legge inn pårørende i Vibbo

Økonomi

Årets resultat er kr. 60 820 bedre enn budsjett.

Drift og vedlikehold har et lavere resultat enn budsjett. Hovedårsaken er at overvåkingskameraene nå føres under Andre driftskostnader. Andre driftskostnader viser derfor et overforbruk.

Sameiets resultat i 2024 er som følger:

Driftsresultat etter finans.	Kr.	548 096,-
-Avdrag lån OBOS	Kr.	489 156,- (Fremkommer via noter i regnskapet)
=Endret likviditet	Kr.	58 940,-

Uregelmessigheter i Sameiet og overvåking

Det har vært mindre uregelmessigheter i 2024. I hovedsak er problemene hensetting av søppel, større gjenstander på området. Også ved glasskontaineren plasseres større gjenstander. Videokameraene er justert, slik at vi har økt mulighet til å identifisere de som gjør dette. Det er også skiltet at området er video-overvåket ved glasskontaineren.

Etter årsskiftet har Styret intensivert oppfølgingen av kjøring/parkering på indre området. Herunder kjøreretning som er markert med ytterligere skilting. Det er flere årsaker til at Styret

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

har fulgt opp dette. Blant annet framkommelighet for sykebiler, søppeltømming og unødig trafikk for de som har leiligheter direkte mot indre området osv.

Ved avvik fra husordensreglene tar Styret direkte kontakt med de det gjelder, noe som i all hovedsak har virket tilfredsstillende.

Vedlikeholdsplan

På grunn av den alminnelige kostnadsøkningen og renteøkninger har ikke styret gjennomført andre tiltak enn de som er helt nødvendige i 2024.

Nye utfordringer kommende år, er utbedring av heisene og utvendig vedlikehold av de små soveromsvinduene. (Informasjon om dette ble gitt i Beboerinformasjon 6/24)

Rengjøring svalganger	Vurderes våren 2025. (Ikke budsjettert)
Ringeanlegget	Avhengig av tilgang på deler i tiden framover
Heisene	Skifte innerdørene i HFv 4 og om mulig i HFv2 i løpet av 2025. (Budsjettert HFv 4) På sikt er større overhaling nødvendig.
De små soveromsvinduene	Må vedlikeholdes utvendig i 2025 - Budsjettert
Tak over inngangen i enden av HFv6 til garasjen.	Prioriteres i 2025
Drenering ved HFv 4 mot garasjen	Midlertidige tiltak virker.
Lekkasje garasjeplass 107	Styret trodde utbedringen i fjor var tilfredsstillende, da det ikke oppsto lekkasje i sommermånedene. Imidlertid ble det atter lekkasje ved snøsmeltingen etter jul. Kostnad for utbedring er ikke kjent i skrivende stund. (Eier parkerer inntil videre på gjesteparkeringen i garasjen).

Styret minner også om Sameiernes ansvar, se Sameiets vedtekter pkt. 5. Her nevnes blant annet:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
e) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
f) postkasser er Sameiets eiendom, da de er fastmontert på vegg. Låsen i postkassen til hver enkelt er beboers ansvar.
g) Sameieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer ikke forekommer.

Om heisene

Her er status som følger:
I 2025 bør vi bytte innerdørene i HFv 2 og 4 for å redusere antall heisstans. Tilsvarende i HFv 2 senest i løpet av 2026. Kostnaden er over kr. 200 000,- per heis.

Vi har blitt advart om behov for å skifte ut styring, elektrisk anlegg og aggregat i alle heiser. Estimert kostnad er kr. 650 000,- eks. mva. per heis. Styret håper at dette ikke blir kritisk i 2025. Hvis dette må utføres, må utbedringen lånefinansieres.

Sameiets hjemmeside – VIBBO.NO

Styret benytter fortsatt VIBBO.no for meldinger og informasjoner. Der er det også mulighet for beboeroppslag. Løsningen innebærer at informasjoner sendes sameierne via SMS og epost.



Styret minner om at dere under de enkelte temaer finner nyttige informasjoner og hvem i Styret som er kontaktperson for den aktuelle saken.

Ved viktige hendelser – heisen står o.l., – ber vi om at dere ringer oss direkte.

Det er fint om beboerne gjør seg kjent med Vibbo for opprettelse av grupper osv.

Ladeanlegg - elbil

Det er pr. 31.12.2024 montert totalt 38 ladere.
Antall ladere er inkludert en lader på gjesteparkering i øvre garasjeanlegg. Denne laderen er forbeholdt gjester med El bil som trenger lading. Når El bilen er fulladet, skal den flyttes til en annen gjesteparkering, ellers kan parkeringsbot bli ilagt.

Styret er fornøyd med serviceavtale med Asto Elektro AS, som har gitt et mer stabilt anlegg.

Veilaget – parkeringsregler

Årsmøtet i 2024 uttrykte sterk kritikk av veilagets oppfølging av parkerte biler i Harry Fetts vei. Særlig gjaldt dette foran HFv2.
Styret holdt igjen innbetalingen av årsavgiften for å komme i dialog om en løsning. Vi har kommet fram til en løsning for skilting og mer aktiv overvåking av parkeringsplassene fram til det røde huset. Dette har bedret forholdene.

Sameiets vedtekter og husordensregler

Disse er tilgjengelige på Vibbo. Sameiere/leietagere som ønsker disse i papirformat, kan få dette ved henvendelse til styret.

Søppeltømming

I julen gikk dette rimelig greit. Tidligere i år ble det av en merkelig grunn noen ganger fullt foran HFv4. Vi klarte ikke å finne årsaken, men forholdene er nå tilfredsstillende.
Oppstår det tilfeller hvor kontainerne er fulle, må det ikke plasseres søppelposer på bakken ved beholderne. Dette lokker til seg rotter og medfører ekstra kostnader for opprydding.
Styret ber om at vi i slike situasjoner oppbevarer søppelposene på verandaen fram til forholdene er løst.

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

HMS

I styrerommet.no er det en egen modul for oppfølging av HMS oppgaver. Styret blir varslet og må kvittere ut at oppgaven er gjennomført.

Dugnad og arrangementer

Det er som vanlig gjennomført to dugnader, vår og høst. Tenning av juletreet markert som vanlig med servering av gløgg og pepperkaker.

Leverandører

Våre leverandører er:

P-service AS

AS Alt i Vaktmestertjenester

Schindler AS

Nassau-Norport AS

Everlite og Norsk Sikkerhetspartner

Securitas Technology AS

Rein Tek AS - søppelcontainerne

Obos Forsikring/Gjensidige

Asto Elektro AS

Generelle opplysninger

Sameiet består av 110 boenheter. Byggeår 1999. 60% av styrets medlemmer og varamedlemmer er kvinner. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS og revisor er BDO. Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet forurenser ikke det ytre miljøet utover det som er normalt for et sameie i denne størrelsesorden.

På bakgrunn av Sameiets økonomiske situasjon og øvrig redegjort for i årsmeldingen, kan fortsatt drift anbefales.

Sameiets låneforpliktelser framgår av framlagt regnskap.

Bryn 28. april 2025

Thor Egil Gruer
Styreleder

Nova Hagen
Styremedlem

Gro Rita Glomm
Styremedlem

Jan Roytvand
Varamedlem

Marta Lid Aabakken
Varamedlem

Forslag til vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Regnskap og revisjon

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 342 860, KUNDENR. 4077

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 854 266	5 322 288	5 711 572	6 266 827
Ladeinntekter EL-bil		71 372	112 400	0	50 000
Andre inntekter	3	106 862	44 930	45 000	62 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 032 500**	**5 479 618**	**5 756 572**	**6 378 827**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 545	-35 093	-24 500	-35 000
Styrehonorar	5	-245 001	-244 999	-245 000	-245 000
Avskrivninger	13	-48 378	-48 378	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 512	-16 247	-23 540	-24 482
Regnskapsførerhonorar		-112 616	-106 948	-116 600	-118 247
Konsulenthonorar	7	-19 478	-41 129	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-539 224	-1 091 228	-782 000	-840 000
Forsikringer		-427 978	-392 828	-401 500	-487 895
Kommunale avgifter	9	-1 128 981	-959 387	-1 123 376	-1 288 895
Ladekostnader EL-bil		-49 195	-92 655	0	-90 000
Kostnader sameie		-33 000	-33 000	-35 000	-35 000
Energi/fyring		-183 876	-136 559	-130 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-634 188	-666 192	-632 280	-659 556
Andre driftskostnader	10	-738 678	-575 462	-466 500	-671 652
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 210 651**	**-4 440 106**	**-4 010 296**	**-4 615 727**
DRIFTSRESULTAT		**1 821 850**	**1 039 512**	**1 746 276**	**1 763 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 701	58 839	45 000	49 000
Finanskostnader	12	-1 325 455	-1 174 591	-1 304 000	-1 287 826
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 273 754**	**-1 115 752**	**-1 259 000**	**-1 238 826**
ÅRSRESULTAT		**548 096**	**-76 240**	**487 276**	**524 274**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-76 240		
Reduksjon udekket tap		548 096	0		

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 342 860, KUNDENR. 4077

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	72 570	120 948
SUM ANLEGGSMIDLER		**72 570**	**120 948**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		30 838	3 410
Kundefordringer		11 603	22 883
Forskuddsbetalte kostnader		215 158	161 124
Driftskonto OBOS-banken		399 310	609 811
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	86 181
Sparekonto OBOS-banken		192 552	144 224
Sparekonto OBOS-banken II		2 857	2 724
SUM OMLØPSMIDLER		**852 318**	**1 030 356**
SUM EIENDELER		**924 888**	**1 151 304**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-17 986 793	-18 534 889
SUM EGENKAPITAL		**-17 986 793**	**-18 534 889**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 752 525	19 241 681
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 752 525**	**19 241 681**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 116	87 833
Leverandørgjeld		67 918	87 586
Skyldige offentlige avgifter		0	112 090
Påløpte renter		7 122	115 788
Påløpte avdrag		0	41 285
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**159 156**	**444 512**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**924 888**	**1 151 304**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2025
Styret i Bryn Atrium Boligsameie

Thor Egil Gruer Gro Rita Glomm Nova Hagen

Transaksjon 09222115557543037828 Signert TEG, GRG, NH

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 854 266
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 854 266**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleieinntekter	30 510
Montering ladere el-bil	49 600
Vedlikehold ladere	25 452
Nøkler	1 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**106 862**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-34 545
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 545**

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 245 001.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 726, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 512.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-11 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 103
SUM KONSULENTHONORAR	**-19 478**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-139 660
Drift/vedlikehold VVS	-18 814
Drift/vedlikehold elektro	-25 441
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 351
Drift/vedlikehold heisanlegg	-163 646
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 776
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-161 319
Kostnader dugnader	-2 216
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-539 224**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-820 062
Feieavgift	-1 360
Renovasjonsavgift	-307 560
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 128 981**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 555
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 577
Diverse leiekostnader/leasing	-2 791
Verktøy og redskaper	-623
Lyspærer og sikringer	-2 900
Vaktmestertjenester	-224 289
Vakthold	-173 505
Renhold ved firmaer	-220 302
Snørydding	-78 933
Andre fremmede tjenester	-4 855
Kontor- og datarekvisita	-593
Trykksaker	-3 398
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 726
Andre kontorkostnader	-2 128
Bank- og kortgebyr	-4 410
Velferdskostnader	-4 094
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-738 678**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 629
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 227
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	611
Kundeutbytte fra Gjensidige	42 234
SUM FINANSINNTEKTER	**51 701**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 325 359
Renter på leverandørgjeld	-96
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 325 455**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	338 649	
Avskrevet tidligere	-217 701	
Avskrevet i år	-48 378	
		72 570
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**72 570**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-48 378**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

obos banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021	-20 850 000	
Nedbetalt tidligere	1 608 319	
Nedbetalt i år	489 156	
		-18 752 525
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 752 525**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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 sameiet 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 sameiet 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EUNE7-OW5EU-HZLWL-3WWT1-2JX25-NWNIG

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-04 08:37:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EUNE7-OW5EU-IZLWL-3WWT1-2JX25-NWNIG

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

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

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

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

4. Budsjett og fastsettelse av styrehonorar

Budsjett 2025 finner dere i høyre kolonne i regnskapet. Dette ble utarbeidet i perioden oktober/november 2024. Budsjettet for 2025 er stramt og forutsetter at vi *kun* utfører helt nødvendige oppgaver.

Største kostnadsøkninger i 2025 er som tidligere renter og kommunale avgifter. Under drift og vedlikehold er det budsjettert ytre vedlikehold av de små vinduene, samt skifte av innerdørene i heisen HFv4. Disse to tiltakene vil samlet gi en kostnad på ca kr. 275 000,-. .

Budsjettet bygger på rentesatsene som gjaldt ved årsskiftet 2024/25.

Budsjettet ble utarbeidet under forutsetning av å unngå økning av felleskostnadene i 2025. Imidlertid tilsier utviklingen at felleskostnadene bør økes fra 1. juli 2025

Forslag til vedtak:
Dersom det oppstår større vedlikeholdsbehov, som for eksempel vedlikehold på heisene, gis styret fullmakt til å oppta nødvendige lån.
Budsjettert styrehonorar opprettholdes med kr. 245 000,- for styreperioden 2025/26 og revisjonshonoraret godkjennes.
Felleskostnadene økes med 2,5% f.o.m 1. juli 2025

5. Innkomne forslag

Det har ikke kommet noen forslag innen forslagsfristens utløp.

6. Valg av revisor

Styret foreslår at Sameiet fortsetter med nåværende revisor som er BDO. Honorar framgår av vedtatt budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes.

7. Valg

Følgende foreslås for perioden 2025/26

Styreleder:	Thor Egil Gruer	(Gjenvalg)
Styremedlem:	Nova Hagen	(Gjenvalg)
Styremedlem:	Gro Rita Glomm	(Gjenvalg)
Varamedlem:	Jan Roytvand	(Gjenvalg)
Varamedlem:	Daniel Roytvand	(Ny)

BESKYTTET

- -

FULLMAKT

Fullmakten leveres ved inngangen.

_____ _____

Sameier Leilighet nr

gir herved

_____ _____

Sameier Leilighet nr

fullmakt til å opptre på mine vegne på årsmøtet i Bryn Atrium Boligsameie den 13. mai 2025

_____ _____ _____

Sted Dato Underskrift

BESKYTTET

Protokoll

fra årsmøte i Bryn Atrium Boligsameie

tirsdag 13. mai 2025 kl. 18.00 i Oppsal Samfunnshus

1. Konstituering

a. Godkjenning av møteinnkallingen.

Vedtak:

Enstemmig godkjent

b. Valg av møteleder.

Vedtak:

Møtet ledes av Styrets leder Thor Egil Gruer

c. Godkjenning av de stemmeberettigede.

Det møtte 20 stemmeberettigede sameiere, pluss 6 fullmakter.

Vedtak:

Godkjennes

d. Valg av protokollfører og minst en som protokollvitne/underskrift.

Vedtak:

Styrets leder fører protokoll. Underskrives av Knut Røsæg

2. Årsmelding 2024

Årsmeldingen ble gjennomgått.

Det ble korrigert vedrørende vedlikehold av heisdørene.

«I 2025 bør vi bytte innerdørene i HFv8 for å redusere antall heisstans. Tilsvarende i HFv2 i løpet av 2026.
HFv 4 er skiftet for noen år siden.»

Vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.
Styret bes vurdere reglene for parkering på gjesteparkering for lading av el biler i garasjen.

3. Regnskap og revisjonsberetning

Regnskap og revisjonsberetning ble gjennomgått.

Vedtak:

Regnskapet godkjennes og styret gis ansvarsfrihet.

4. Budsjett og fastsettelse av styrehonorar

Budsjettet ble drøftet.

Styret foreslo følgende vedtak:

«Dersom det oppstår større vedlikeholdsbehov, som for eksempel vedlikehold på heisene, gis styret fullmakt til å oppta nødvendige lån.
Budsjettert styrehonorar opprettholdes med kr. 245 000,- for styreperioden 2025/26 og revisjonshonoraret godkjennes.
Felleskostnadene økes med 2,5% f.o.m 1. juli 2025»

Vedtak:
Ved større vedlikeholdsbehov, som for eksempel vedlikehold på heisene, gis styret fullmakt til å oppta nødvendige lån.
Budsjettert styrehonorar opprettholdes med kr. 245 000,- for styreperioden 2025/26 og revisjonshonoraret godkjennes.
Felleskostnadene økes med 3,5% f.o.m 1. juli 2025,
Vedtaket var enstemmig.

5. Innkomne forslag
Det var ikke innkommet forslag innen forslagsfristens utløp.

6. Valg av revisor
Styret foreslår at Sameiet fortsetter med nåværende revisor som er BDO. Honorar framgår av vedtatt budsjett.

Vedtak:
Godkjennes

7. Valg
Følgende foreslås for perioden 2025/26

Styreleder:	Thor Egil Gruer	(Gjenvalg)
Styremedlem:	Nova Hagen	(Gjenvalg)
Styremedlem:	Gro Rita Glomm	(Gjenvalg)
Varamedlem:	Jan Roytvand	(Gjenvalg)
Varamedlem:	Daniel Roytvand	(Ny)

Vedtak:
Alle ble enstemmig valgt.

Thor Egil Gruer
Protokollfører

Knut Røsæg
Protokollvitne

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

V E D T E K T E R

for

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE - Org nr. 981 342 860

Vedtekter er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Revidert på årsmøtet 9. juni 2022)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.2.1999.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 110 boligseksjoner på eiendommen gnr. 144, bnr. 2099 i Oslo kommune. Sameiet er også medeier og bruker av felles avkjørsel gnr. 144, bnr. 2100.

(2) Den enkelte seksjon består av en hoveddel, en eller flere tilleggsdeler, samt areal med midlertidig enerett til bruk. Arealene fremgår av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen. Seksjonenes hoveddel består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Hver seksjons tilleggsareal består av:

- en garasjeplass
- en eller flere boder
- tilhørende balkong/ terrasse/ uteareal

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameierbrøken er sameiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Sameieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne, med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny sameiers/leietakers navn og kontaktinformasjon, dette gjelder også ved utleie av parkeringsplass.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Sameierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Sameieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Sameieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Sameierne har rett til å benytte felles avkjørsel og plikt til å bidra med drift og vedlikehold av denne.

(2) En sameier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. Dersom bruksenheter i tillegg til boligformål også ønskes benyttet til næringsformål, må næringsformålet være underordnet boligformålet og forhåndstillatelse må innhentes fra styret.

(5) Sameier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig areal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(6) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også for areal der den enkelte sameier har midlertidig bruksrett. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor dette arealet.

> Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær og lignende plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

Sameiere med utearealer kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse sameierne at utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte. Høyde på busker og kratt – maks 1.80 m.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplasser

Samtlige 110 seksjoner har en parkeringsplass. I tillegg disponerer sameiet gjesteparkeringsplasser. Det er ikke adgang til å parkere utenfor de oppmerkede p-plassene. Det er ikke tillatt å leie/låne ut parkeringsplassene til tredje person som ikke bor i sameiet.

4.2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En sameier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til egen garasjeplass.

(2) Ladepunkt skal være av samme type som er innført i Sameiet og bestilles via styret.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, service, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass. Eventuelle kostnader knyttet til reseksjonering og tinglysning skal betales av den som krever bytte. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Sameierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Sameieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, samt areal der sameieren er gitt midlertidig enerett til bruk.

(2) Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) postkasser er sameiets eiendom, da de er fastmontert på vegg. Låsen i postkassen til hver enkelt er beboers ansvar.

(3) Sameieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Sameier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Sameieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere sameier.

(11) En sameier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre sameiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Dette skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at sameierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for sameieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører sameierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de sameierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte sameier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Sameierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte sameier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis sameierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameierens/brukerens oppførsel er til alvorlig plage og sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styreleder skal velges særskilt for ett år. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styret for kommende periode i sitt budsjett. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret representerer sameiet i forhold til drift og vedlikehold av felles avkjørsel.

(3) Sameierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styreleder og styremedlemmer
- valg av 3 medlemmer til valgkomité
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle sameiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være sameier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra sameier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere sameiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle sameiere

(1) Alle sameiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte sameiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameieren selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge sameier som er skyld i skadeårsaken, å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor sameiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en sameier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: sameierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle sameierne.

Husordensregler

Vedtatt på Sameiets årsmøte den 9. juni 2022

Innhold

1. Innledning 1
2. Alminnelige ordensregler 2
   2.1 Trappeoppganger og svalganger 2
   2.2 Stoler og bord på svalgangene 2
   2.3 Røyking 2
   2.4 Sikkerhet mot innbrudd og hærverk 2
3. Parkering 2
4. Dugnad 2
5. Bruk av boligen- støy 2
6. Ved private arrangementer 3
7. Skader på egen bolig 3
8. Grilling 3
9. Lufting og tørking av klær etc., ... 3
10. Søppel 3
11. Navneskilt og nøkler 3
12. Dyrehold 4
13. Bruk av kjellerbodene 4
14. Bruk av garasjeplassene 4
15. Branndører til garasjene 4
16. Kontakt med Styret 5

1. Innledning

Husordensregler har til hensikt å skape gode forhold inne i leilighetene og i forhold til naboene. Foruten plikter og

ordensregler som er nødvendige, vil det bidra til å sikre beboernes trivsel og hygge i leilighetene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse ovenfor hverandre.

2. Alminnelige ordensregler

2.1 Trappeoppganger og svalganger
er adkomst-/rømningsveier og må ikke brukes til lagring av noen art. De skal heller ikke brukes som lekeplass.
Sykler, ski etc. settes i fellesbodene, ikke utenfor leilighetene, i trappeoppganger eller svalganger, hvor lagring ikke må forekomme av noen art.

2.2 Stoler og bord på svalgangene
må ikke være til hinder for fri passasje.

2.3 Røyking
er forbudt innendørs i Sameiets fellesområder, inkludert garasjene.

2.4 Sikkerhet mot innbrudd og hærverk
Av hensyn til høyest mulig sikkerhet mot innbrudd og hærverk, skal samtlige inngangsdører og garasjeporter holdes låst.

3. Parkering

inne på området er kun tillatt for av- og pålessing, maksimum 15 minutter. Sameiets gjesteparkeringsplasser er kun tillatt for *gjester* som har gyldig gjestekort for Bryn Atrium Boligsameie fra parkeringsselskapet.

4. Dugnad

Sameiet holder dugnad hver vår og høst. Det er ingen plikt til å delta. Styret kan bestemme et beløp som utbetales de husstander som møter.

5. Bruk av boligen - støy

Støyende aktiviteter.
Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22 til klokken 0600 på hverdager og i helgene.
Støyende aktiviteter - boring, banking, musikkøvelser o.l., skal skje innenfor tidsrommet 0800 til 2000 på hverdager. Lørdager fra kl. 1000 - 1600.

Søndager og helligdager skal det ikke utøves støyende aktiviteter i henhold til norsk lov. (Lov om helligdager og helligdagsfred)

Større ombygginger o.l.,
Ved oppussing og ombygging som innebærer pigging o.l. skal det tas særlig hensyn til naboene. Slikt arbeid skal utføres innenfor tidsrommet 0800 - 1600. Ved arbeid av denne art som skjer over hele dagen, skal det så langt mulig legges inn en pause på minst en time i perioden 1100 - 1300.

Det skal i god tid gis nabovarsel med oppslag på sameiets hjemmeside og melding i postkassen til de mest berørte naboene.

6. Ved private arrangementer
som kan forstyrre natteroen skal naboer varsles i god tid.

7. Skader på egen bolig
Sameieren er ansvarlig for alle skader som påføres egen bolig, tilhørende kjellerbod eller fellesrom.

8. Grilling
På felles uteareal kan det benyttes elektrisk grill eller gassgrill.

9. Lufting og tørking av klær etc.,
Må ikke foregå fra vinduene, over rekkverket på svalganger, verandaer eller hagestuer.

10. Søppel
Ordinært husholdningsavfall fra boenhetene skal kastes i søppelcontainerne. Sortering og farge på poser skal skje som forutsatt av kommunen og alt skal knyttes godt igjen. Aviser, blader, papp og papir skal kastes papircontainerne. Vi har glass/-metallcontainer ved gjesteparkeringsplassen ved innkjøring til området.
Annet avfall (for eksempel malingsspann, brannfarlig avfall, store ting og lignende) må eierne levere på kommunens gjenbruksstasjon.

11. Navneskilt og nøkler
Postkasser og utvendige ringeklokker skal merkes med standardiserte skilt. Informasjon for bestilling av skilt fås er tilgjengelig på sameiets hjemmeside eller ved henvendelse til Styret.
Nøkler til fellesanlegget bestilles hos Styret.

12. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund/katt i Sameiet, men de skal holdes i bånd på sameiets område. Styret skal varsles og det skal inngås skriftlig avtale om forpliktelsene som skal underskrives av Sameier.
Ved brudd på avtalen kan styret kreve at avtalen opphører.

Kortvarig dyrepass tillates uten forutgående søknad til styret. Dette er under forutsetning av at regler som gjelder dyrehold i Sameiet følges.

13. Bruk av kjellerbodene/sportsbodene

For å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå muggdannelser i kjellerbodene/sportsbodene, må pappkartonger, papir m.m. ikke settes rett på gulvet. Bruk hyller, treklosser eller lignende for å få lufting under lagret materiale. Av samme grunn må nettingdører i boder ikke tildekkes.
Propanbeholdere, med eller uten propan, må ikke oppbevares i kjellerboden.

14. Bruk av garasjeplassene

Av hensyn til brannsikkerheten kan kun følgende lagres på garasjeplassene:

- 4 komplette hjul og 1 takgrind.

Ellers skal det ikke lagres noe på plassen som ikke er i låst inn i nettingbur eller på fastmontert veggstativ. Drivstoff/propan o.l. skal ikke oppbevares på garasjeplassen. Biler skal parkeres mest mulig hensynsfullt i forhold til nabogarasjeplassene, slik at det er enkelt å komme inn og ut av bilene.

15. Branndører til garasjene

Disse dørene er montert for å hindre at en eventuell brann sprer seg fra garasjene. Dørene må derfor alltid holdes lukket, og dørpumpene må ikke frakobles.

16. Hjemmesiden - VIBBO

Hjemmesiden har adressen https://vibbo.no
Her må dere logge inn med mobilnummeret deres, og så får dere tilsendt en SMS med et engangspassord.
Dersom dere ikke får tilgang, send en epost til styret (brynatrium@styrerommet.no) med informasjon om hvilken leilighet dere bor i, navn, og mobilnummer så skal styret sjekke det opp, eller kontakt OBOS direkte.

16. Kontakt med Styret

Det står oppslag med kontaktopplysninger for Styrets medlemmer i hver oppgang. Brev til Styret legges i postkasse i Harry Fetts vei 4. Styret kan også kontaktes per e-post som er angitt på oppslag i hver oppgang.

Harry Fetts vei 6

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 199 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	13 min 1 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	17 min 1.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	6 min 2.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rognerud Linje 3N, 78A, 78B	3 min 0.2 km
Høyenhall Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	12 min 1 km
Holtet Linje 13, 19	7 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.5 km

BARNEHAGER

Christinedal kunst- og kulturbhg (... 60 barn	3 min 0.3 km
Solfridbakken barnehage (1-5 år) 70 barn	13 min 1 km
Nordre Skøyen barnehage (2-5 år) 16 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Bryn	5 min
Coop Extra Skøyenåsen	12 min

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

Bryn Senter	5 min
Apotek 1 Bryn	5 min
Bryn Vinmonopol	5 min

SPORT

Manglerud idrettspark	19 min
Østensjø skole	12 min
EVO Bryn	4 min
Manglerud bad	15 min

«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

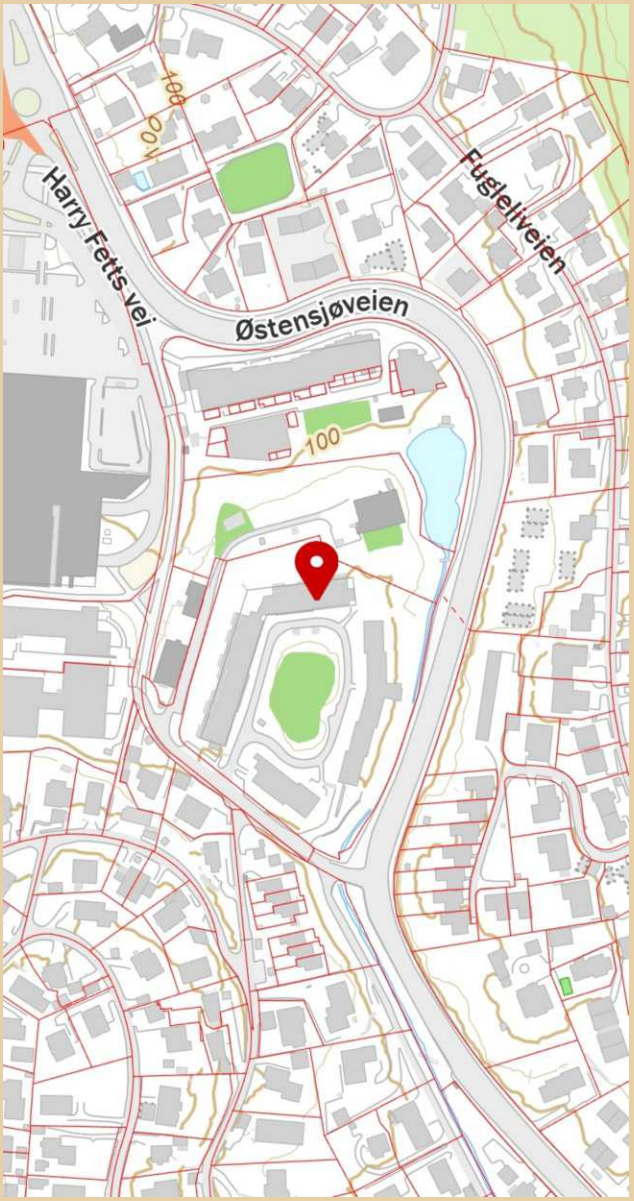
Gateparkering
Lett 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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:
Harry Fetts vei 6, 0667 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 2099, Snr. 54, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250134

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

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

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
