PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

RÅDYRVEIEN 3B

Vedlegg

Plantegninng

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Reguleringskart

Meglers verdivurdering

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

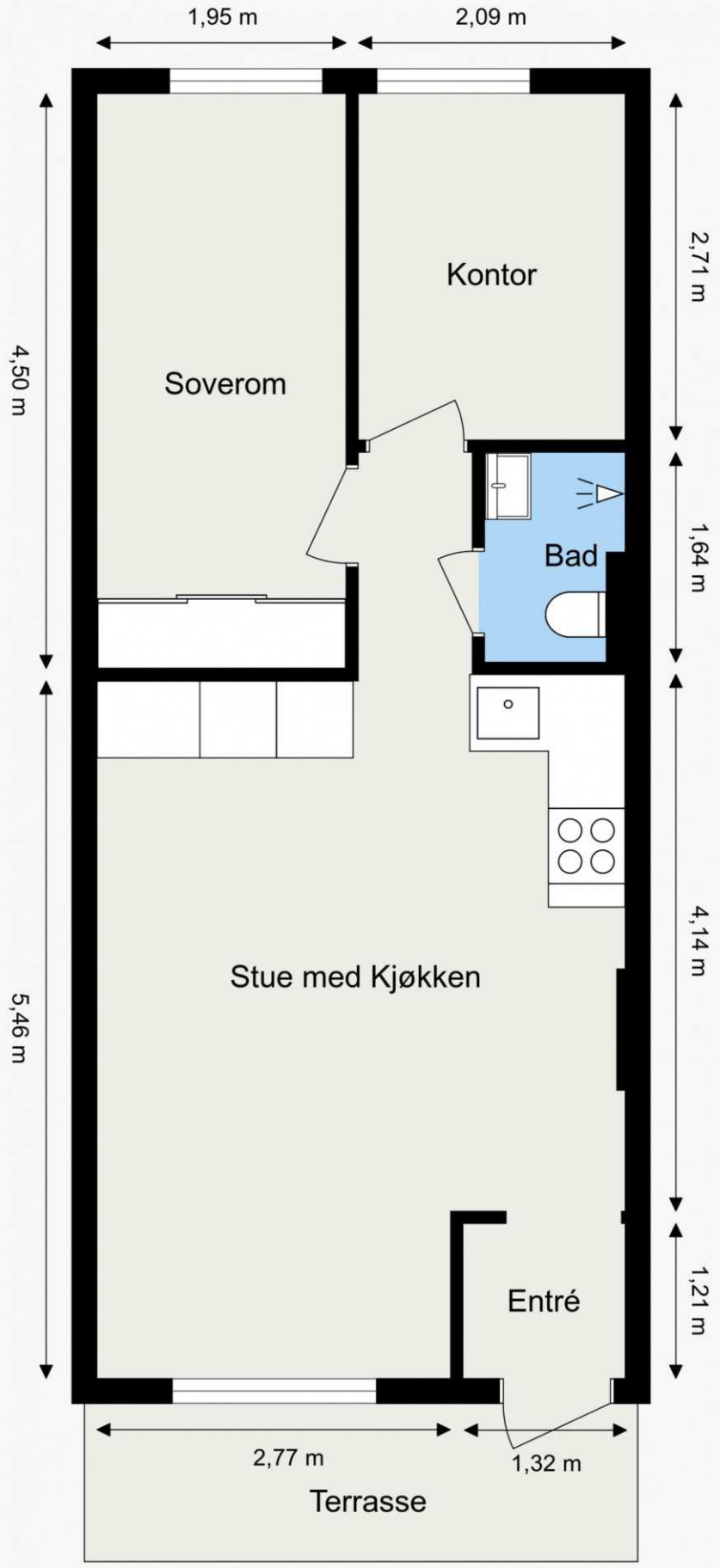
Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



U. Etasje

Rådyrveien 3B

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Tilstandsrapport

Rådyrveien 3 B, 0595 OSLO

OSLO kommune

gnr. 89, bnr. 13

Andelsnummer 167

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 08.09.2025 **Rapportdato:** 20.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25323 **Referansenummer:** QR2720

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med terrasse, beliggende i bygnings underetasje.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Kjøkkeninnredning fra 2016, opplyst av eier.
Glatte fronter og laminat benkeplate.
Integrerte hvitevarer.
Opplegg for vaskemaskin.

Flislagt baderom med varmekabler opplyst å være fra 2016.
Veggmontert klosett og dusjsone med opplegg for dusjforheng.

Terrasse ved inngangsparti.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod i nabo bygget.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

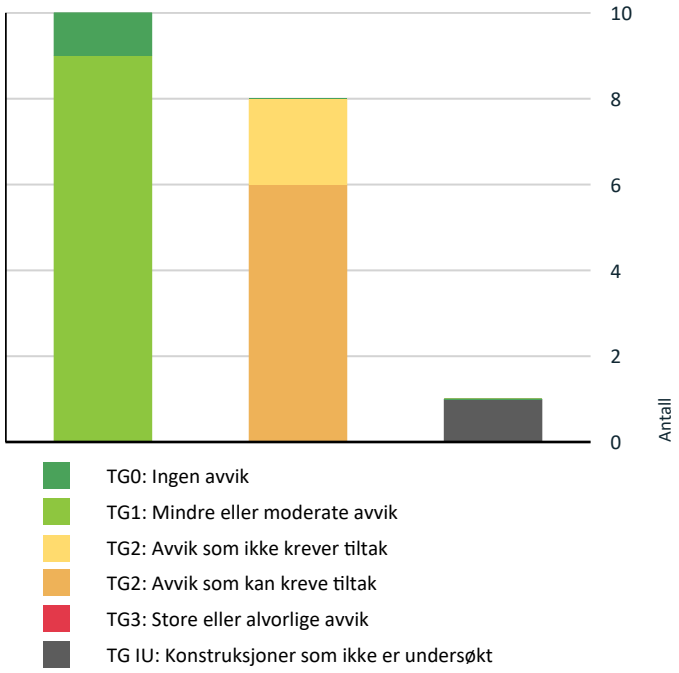
Leilighet i underetasjen.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til originale byggetegninger.
- tidligere kjøkken var plassert hvor dagens kontor er i dag, kjøkken flyttet ut i stuen.
Ellers noe utydelig tegninger.

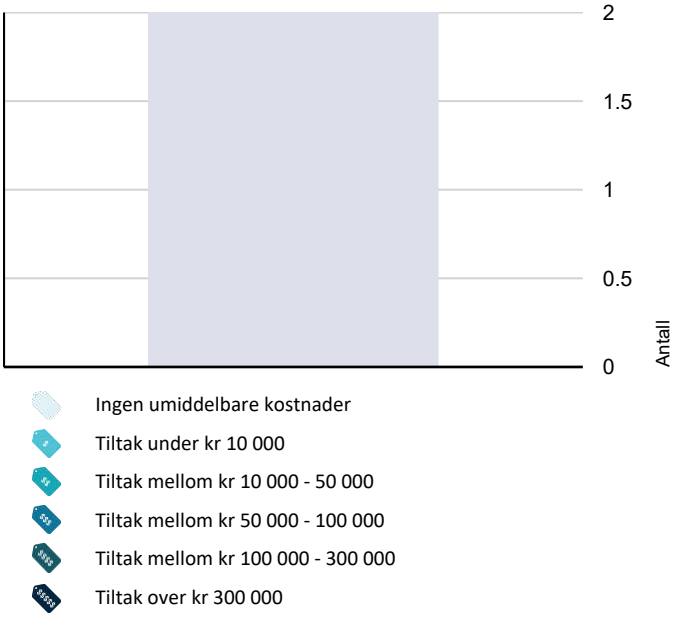
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Lite soverom, Soverom er mindre en tidligere anbefalt størrelse, kalt soverom pga rommets innredning på befaringsdag.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i underetasjen.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Innvendig > Overflater- gulv	Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I UNDERETASJEN.



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer og underetasje/kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1999.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Inngangsdør

Inngangsdør i lakkert trevirke, med glassfelt.
Trerammer og isolerglass fra 1999.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men bytte må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti.
Terrasse er belagt med betongstein.
Levegg mot naboen på en side.

–

Utelys montert på yttervegg.
Noe ujevnt heller.

Utvendige trapper

Adkomst via felles trapp i trevirke.
Deles med naboen.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Leiligheten har adkomst via terreng/uteplass.

Utfyllende bindingsverk i celler med liggende og stående kledning.

Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med papp/shingel.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1954 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
3-stavs parkett.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Himlings duk i stue/kjøkken.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,31 m.

–

På befaring ble det påvist noe merker i parkett gulv.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Overflater- gulv

Flislagt gulv i entrè/gang.
3-stavs parkett gulv i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slittasje/merker i parkett gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering bør påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som

ikke lot seg måle grunner møbler mm.

–

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 10 mm i flere rom.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Formpresset innerdører med 3 speil.
Behov for små justeringer.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speilfronter på soverom.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2016 i regi av forrige eier.
Det foreligger faktura fra skifte av sluk og røropplegg.
Ellers ingen dokumentasjon.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

U. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.
Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,24 m.

–

På befaring ble det påvist noe små hakk/sår på noen veggfliser.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Malt gulvbelegg med gulvvarme.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 18 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Hul lyd (bomlyd) i noen fliser.
Dette tyder som regel på at flisene har sluppet taket (dårlig limfeste) fra underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. synlig membran.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

–

Det foreligger faktura for bytte av sluk fra rørlegger i 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.

Tilstandsrapport



U. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Veggmontert klosett, Ingen drenering i innkassing.
Dusjsone med opplegg for forheng, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

På befaring ble det påvist ingen dusjforheng, det anbefales å montere dusjforheng (evt annen løsning) for å hindre fukt/svelle skader på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Luftespalte ved terskel.

U. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble utført søk etter fukt bak dusjvegg gjennom inspeksjonsluke på bad.
Uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

U. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter opplyst å være fra 2016.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin (smal type) og kjøle/fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

–

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin/vaskemaskin i rom uten sluk.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

U. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Ventilator er opplyst å være med kanal til innvendig sjakt over stekesonen.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

–

Lovligheten i borettslaget/sameiet med tanke på kjøkkenventilatorer koblet til avtrekkskanaler er ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør-opplegg med fordelerskap i himling på baderom.
Stoppekran bak inspeksjons luke på bad.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsrapport

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Avvik gjelder under kum på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ved evt lekkasje vil vann komme i benkeskap på kjøkkenet i stedet for i fordelerskap og i rom med sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenbenk/skap,

–

Tilstandsrapport

Ikke kontrollert pga tilgang

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med evt panelovner, varmekabler på badegulv.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert på vegg i ett overskap på kjøkkenet.
Automatsikringer.
25 Amp hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, oktober 2016, kun av faglært i regi av forrige eier. Opplegg av nytt el-anlegg. Utført av EL-Comp AS.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja. EL-Comp AS (Tom Magnuson)

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

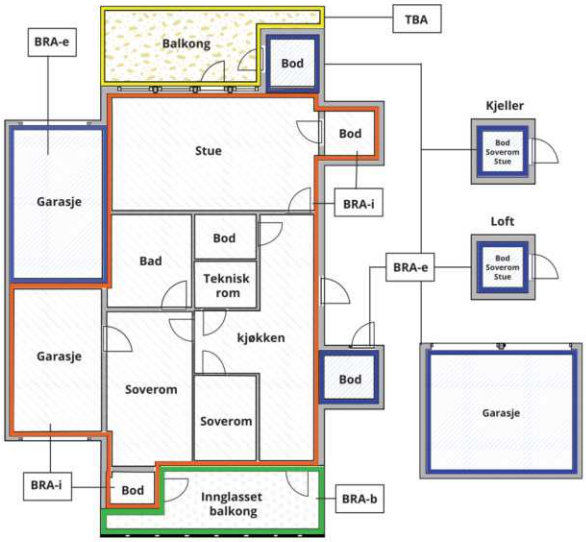
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i underetasjen.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U. Etasje	42			42	11
Kjeller (fellesareal)		2		2	
SUM	**42**	**2**			**11**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Kommentar

U.etasje BRA- i:
Entré/gang, stue/kjøkken, bad, soverom og kontor.
Terrasse ved inngangsparti er målt til ca. 11 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 2,3 m².

Bod ligger i nabo bygget og er merket med nr. L-4 3B.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.
- tidligere kjøkken var plassert hvor dagens kontor er i dag, kjøkken flyttet ut i stuen.
Ellers noe utydelig tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
Gjort i min tid som eier:
16.01.2022 - Tom Auvi (Rørlegger) byttet kjøkkenbatteri.
07.10.2022 - Tom Auvi (Rørlegger) byttet oppvaskmaskin.
28.05.2024 - Biligelektrikeren AS byttet ut LED-dimmer og termostat.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i underetasjen.	42	0

Kommentar

Leilighet i underetasjen.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Cu Chanh Le	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	13	0	0	18910.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rådyrveien 3 B

Hjemmelshaver
Rådyrveien Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : U0111

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Rådyrveien Borettslag	855585952		USBL - 22 98 38 00	Cu Chanh Le

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
167	700	3 980	14 293	*31.12.2024*	61 268	*16.09.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i underetasje med terrasse foran inngangsparti.
God beliggenhet i populært og veletablert boligområde på Veitvet, bydel Bjerke.
Kort vei til marka/ Lillomarka med flere lysløyper, samt badevann og alpinbakke, for tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer som vinter.
For de ekstra aktive er det også kort vei til idrettsanlegg med blant annet kunstgressbane, tennisbaner og sandvolleyballbane.
I området finnes også en rekke opparbeidede lekeplasser, samt kort vei til skoler og barnehager.
Veitvet Senter ligger få minutters gange unna og her tilbys det meste av fasiliteter som matbutikker, post, apotek, lege, tannlege, treningssenter og hudpleie.
Litt lenger unna ligger Linderud Senter med flere butikker og servicetilbud.
God tilgang på offentlig kommunikasjon både med buss og T-bane.

Om tomten

Felles eiet tomt på 18 910 m².
Pent opparbeidede fellesarealer med plener og beplantning, lekeplass og sittegrupper samt asfalterte internveier, gangstier og parkeringsarealer.

Mulighet for å kjøpe garasjeplass ved nærmere avtale, eller leie biloppstillingsplass.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 108,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslagets hjemmesider : www.rvbrl.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligblokker og rekkehusbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1954 og oppført med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Borettslaget består av 187 leiligheter.
Fellesvaskeri i borettslaget.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP587006	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	08.09.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	08.09.2025	Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.09.2025	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.09.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QR2720

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250154

Selger 1 navn
Cu Chanh Le

Gateadresse
Rådyrveien 3B

Poststed	Postnr
OSLO	0595

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 27250154

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Mai 2016. I regi av forrige eier. Nytt bad.
Arbeid utført av	A1 Osloringen Rørlegger Bedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skift av sluk, samt rør i rørsystemet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

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	Opplegg av nytt el-anlegg i oktober 2016, i regi av forrige eier.
Arbeid utført av	EL-Comp AS

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

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

Document reference: 27250154

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

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

Dokumenter

Faktura3195.pdf | Faktura3279.pdf | IMG_4232.tiff.pdf

Document reference: 27250154

Tilleggskommentar

16.01.2022 - Tom Auvi (Rørlegger) byttet kjøkkenbatteri 07.10.2022 - Tom Auvi (Rørlegger) byttet oppvaskmaskin 28.05.2024 - Biligelektrikeren AS byttet ut LED-dimmer og termostat. Lagt ved kvitteringer

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: 27250154

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

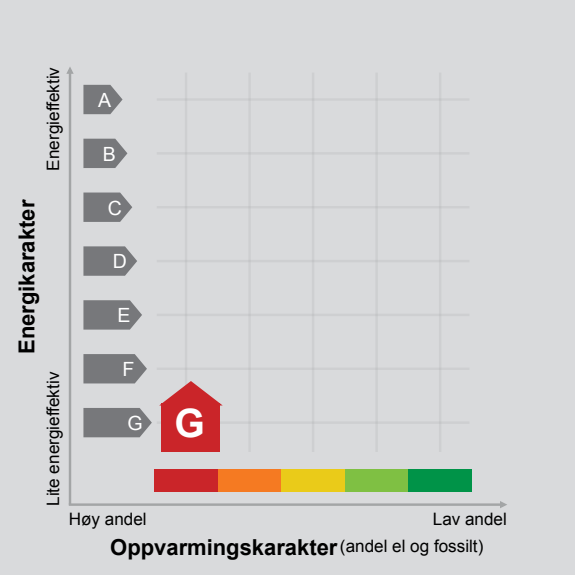
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cu Chanh Le	5d5d3d5dfedcbe8ae095 8b0d69230946d2aef428	05.09.2025 10:03:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250154

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Rådyrveien 3B
Postnummer	0595
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80223668
Bruksenhetsnummer	U0111
Merkenummer	Energiattest-2025-171099
Dato	20.09.2025



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.

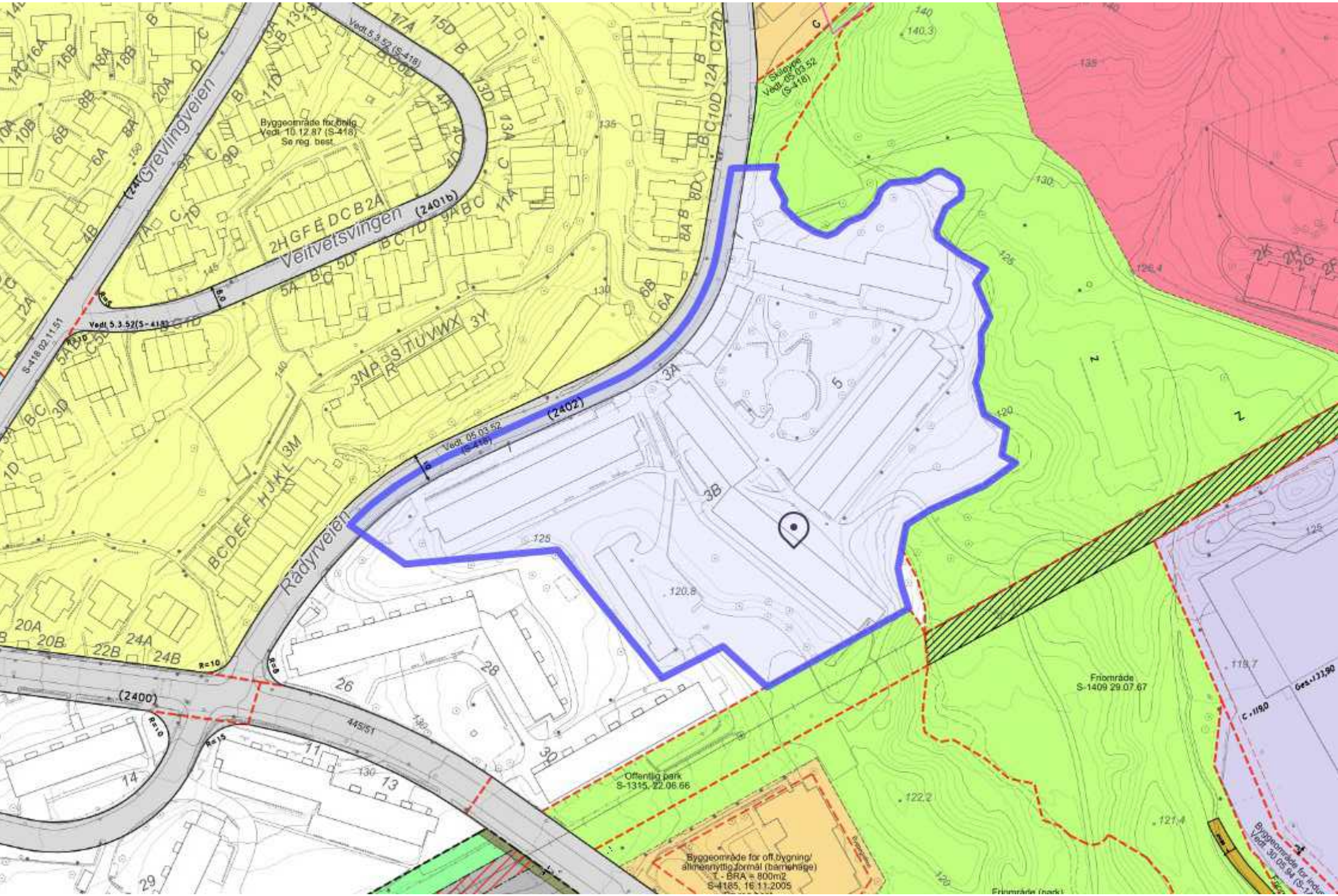
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.

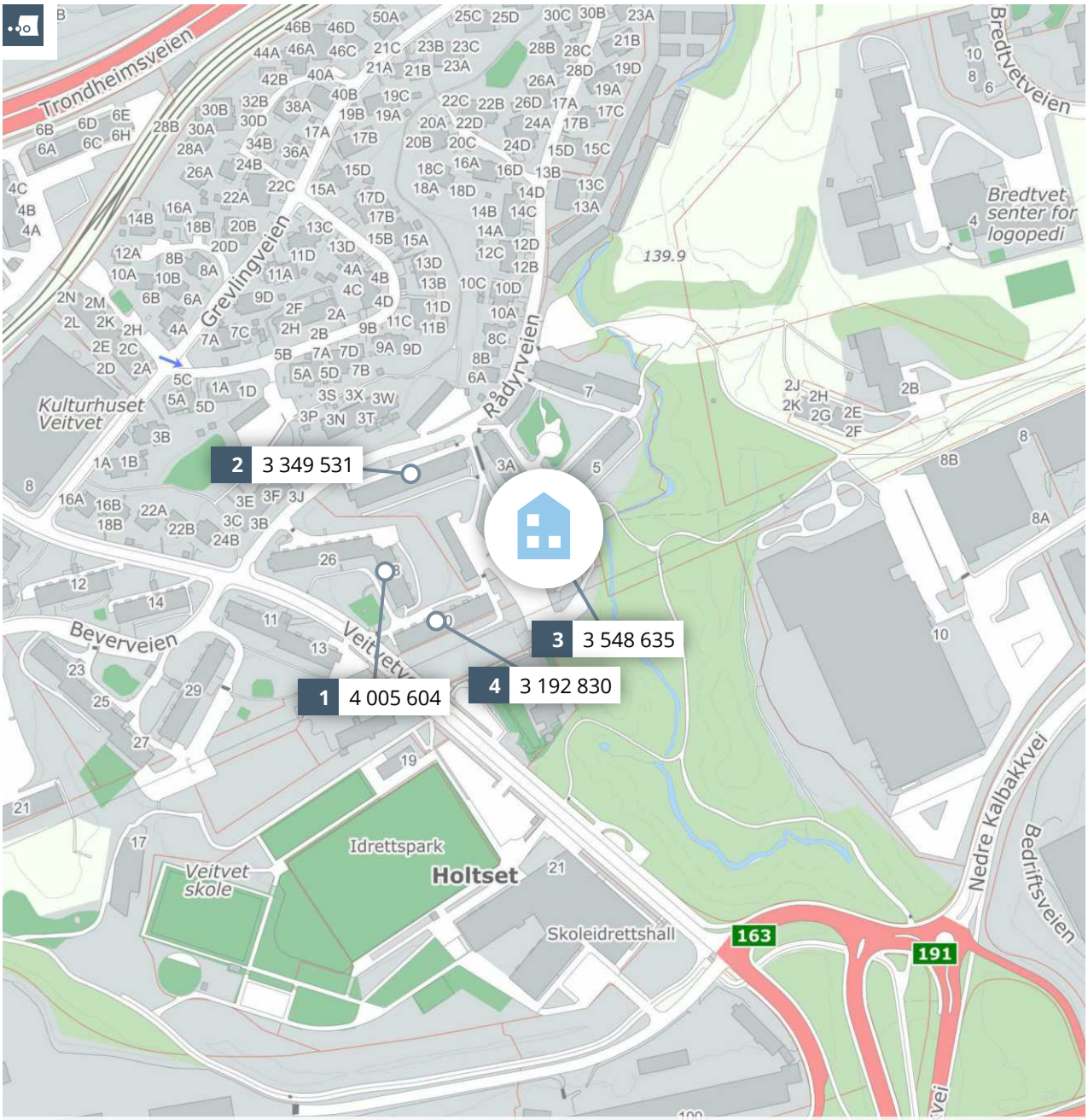
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Byggeområde for bolig
Vedt. 10.12.87 (S-418)
Se reg. best.
Vedt 5.3.52 (S-418)
Grevlingveien
Veitvetsvingen
(2401b)
Vedt. 05.03.52 (S-418)
(2402)
Rådyrveien
(2400)
Skiløype
Vedt. 05.03.52 (S-418)
Friområde
S-1409 29.07.67
Offentlig park
S-1315, 22.06.66
Byggeområde for off.bygning/ allmennyttig formål (barnehage)
T - BRA = 800m2
S-4185, 16.11.2005
Byggeområde for
Vedt. 30.05.94



Meglers verdivurdering

RÅDYRVEIEN 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 23.09.2025

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: Joachim Corneliussen Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rådyrveien 3 B, 0595 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 89 BNR 13 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VEITVET SENTER

Verdivurdert til

3 650 000

61 268	3 711 268	88 364
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	42 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	3 108
Formue	14 293
Soverom	1
Etasje	0
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Veitvetveien 28 43 m²	1956	1. etg	1 sov	11.11.2024	3 650 000	**3 910 000**	95 604	4 005 604	**93 154**
2	Rådyrveien 1 28 m²	1954	1. etg	1 sov	08.09.2025	3 000 000	**3 300 000**	49 531	3 349 531	**119 626**
3	Rådyrveien 3 B 40 m²	1955	1. etg	1 sov	20.03.2024	3 290 000	**3 480 000**	68 635	3 548 635	**88 716**
4	Veitvetveien 30 41 m²	1956	1. etg	1 sov	06.05.2025	3 200 000	**3 100 000**	92 830	3 192 830	**77 874**

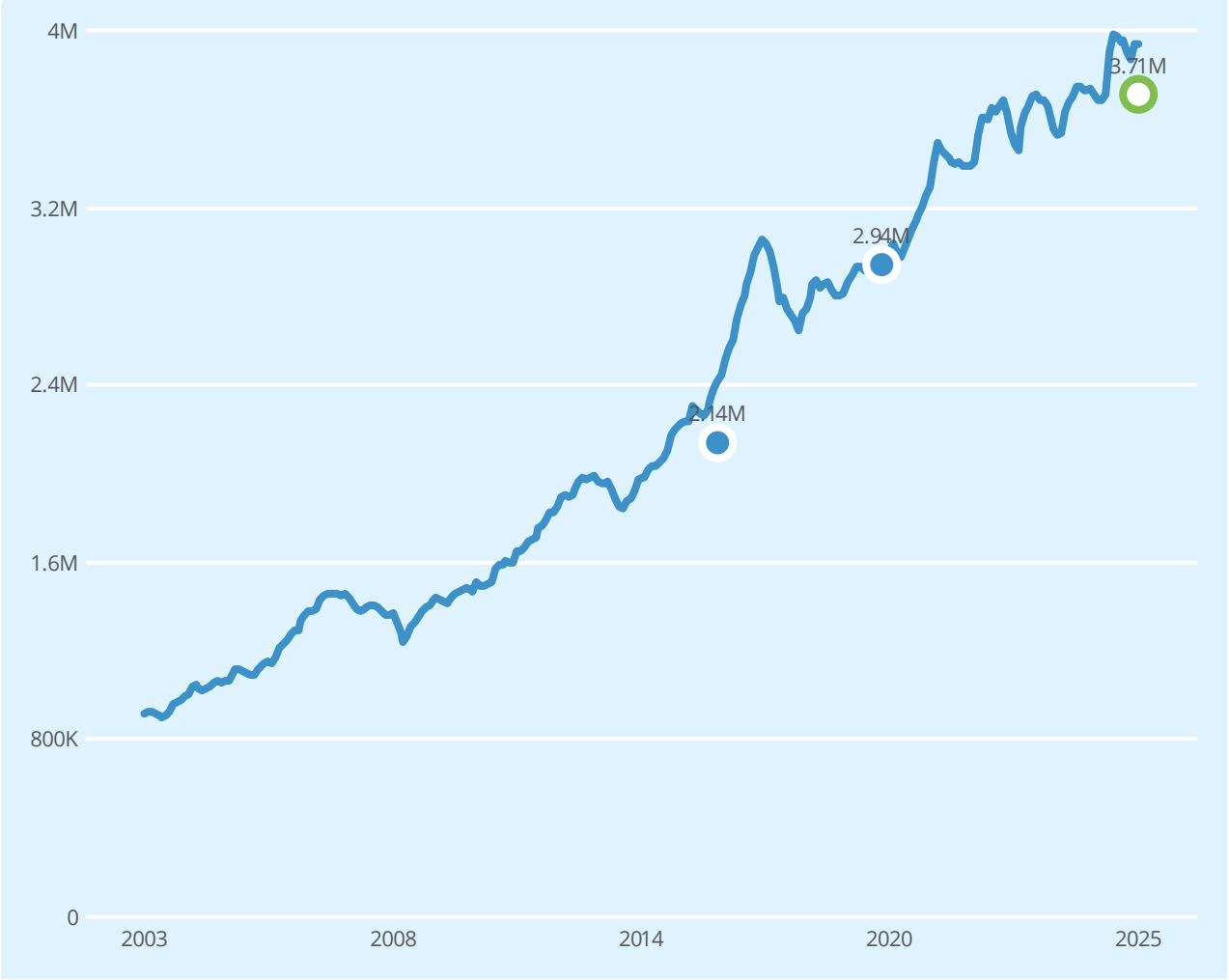
Pen og praktisk leilighet med skjermet terrasse i rolig strøk. Attraktiv beliggenhet med kort vei til marka, T-bane m.m.

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



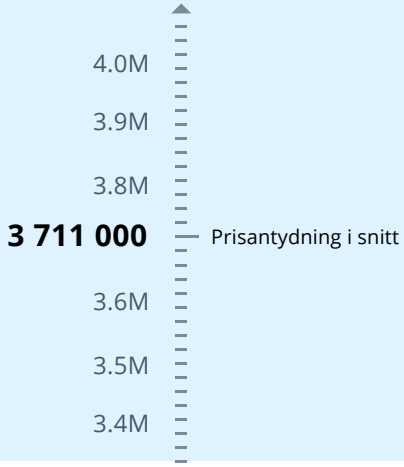
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+6 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.11.2019	25.11.2019	18.12.2019	2 690 000	2 850 000	91 778	2 941 778
07.02.2016	17.02.2016	06.04.2016	1 850 000	2 030 000	109 862	2 139 862

Leiligheter til salgs i VEITVET SENTER grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

1
dager

Leiligheter solgt i VEITVET SENTER grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

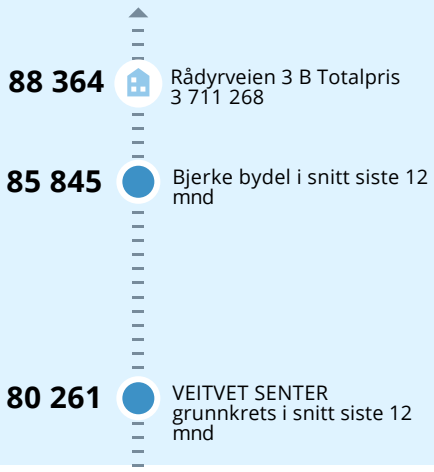


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

R³ dyrveien borettslag		V³ r ref.:	780/3104	Fŋdselsdato eier:	12.09.1990
R³ dyrveien 3 B		Type:	Borettslag frittst³ ende		
0595 OSLO		Eiere:	Cu Chanh Le		
Organisasjonsnr:	855 585 952	Andelsnr:	167		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 108

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter l³ n 1143.30.483	48
	Avdrag l³ n 1213.16.50092	173
	Renter l³ n 1213.16.50092	210
	Felleskostnader drift	2 330
	Avdrag l³ n 1143.30.483	247
Tilleggsytelser:	Trappevask	100

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	61 268	Gjeld siste ³ rsoppg.:	63 753
Klient ajourf. l³ n:	16 381 816,17	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	17 046 294

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 114330483, Den Norske Stats Husbank

Seriel³ n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 16.09.2025: 4.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 16.09.2025: 3 619 494
Andel av saldo: 13 537
Fŋrste termin: 01.01.2020Fŋrste avdrag: 01.01.2019 (siste termin 01.01.2030)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³ nenummer: 12131650092, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 16.09.2025: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 61
Saldo per 16.09.2025: 12 762 322
Andel av saldo: 47 732
Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.09.2040)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: SŋRskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Erlend Osvik Brekke
Adresse:	R³ dyrveien 5
Postnr/-sted:	0595 OSLO
Telefon:	Mob.: 92843996
E-post:	post@rvbrl.no
Webside:	www.rvbrl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.09.2025

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	3 358
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

R³dyrveien borettslag	V³r ref.:	780/3104	Fødselsdato eier: 12.09.1990
R³dyrveien 3 B	Type:	Borettslag frittst³ende	
0595 OSLO	Eiere:	Cu Chanh Le	
Organisasjonsnr: 855 585 952			

5: Restanse felleskostnader pr. 16.09.2025

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	63 753	Andre inntekter:	542
Annen formue:	14 293	Utgifter:	3 599		

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

7: P³lydende

P³lydende:	700	Opprinnelig innskudd:	3 980
Andelsnr:	167	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1954
G³rds/bruksnr:	89/13
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587006

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: U0111

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

R³dyrveien Borettslags hjemmeside: www.rvbrl.no

TV/Bredb³nd:
Borettslaget har avtale med Telenor Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.

All utleie av garasjer/biloppstillingsplasser administreres av lagets parkeringsansvarlige. Denne utpekes av styret.
Ved fraflytting mister leietaker leieretten til garasjen/biloppstillingsplassen.
Leierett til garasje/biloppstillingsplass følger ikke leiligheten.
For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.

Av í 2 i vedtektene fremg³r det at tomten er festet. Det er den ikke lenger.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

R³ dyrveien borettslag	V³ r ref.:	780/3104	Fnjdselsdato eier:	12.09.1990
R³ dyrveien 3 B	Type:	Borettslag frittst³ ende		
0595 OSLO	Eiere:	Cu Chanh Le		
Organisasjonsnr: 855 585 952				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Rådyrveien borettslag

Mandag 31.03.2025 kl. 10:00
Digitalt på Usbl.no, Bonabo - Min Side

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Rådyrveien borettslag

Generalforsamlingen avholdes digitalt på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

Periode for kommentarer og spørsmål fra eierne i forkant av avstemming:
31.03.2025 kl. 10:00 - 01.04.2025 kl. 20:00

Periode for avstemming:
02.04.2025 kl. 12:00 - 03.04.2025 kl. 18:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Revisjon av husordensregler - Forslag fra styret.
- 5.2 Informasjon om endring av husordensregler og annet

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av velkomite
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.
Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før
mandag 31.03.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 400.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Revisjon av husordensregler - Forslag fra styret.

Dagens husordensregler er på mange måter utdaterte og irrelevante i forhold til dagens situasjon. Styret har gjennom året arbeidet med å revidere husordensreglene, slik at disse er mer i harmoni med dagens bosituasjon. De reviderte husordensreglene vedlegges innkallingen.

Forslag til vedtak: Reviderte husordensregler godkjennes.

Styrets innstilling: Styret ber om at Generalforsamlingen godkjenner nytt husordensreglement.

5.2 Informasjon om endring av husordensregler og annet

Forslag fra andelseier:
Informasjon om godkjente forslag eller oppdatering av husordensregler, og eventuelt vedtekter, skal gjøres før neste generalforsamling. Fra tidligere generalforsamlinger har saker blitt godkjent, enten det dreier seg om forslag eller husordensregler. Hvordan en forholder seg til disse kan være utfordrende for andelseiere på grunn av manglende informasjon. Dette inkluderer både manglende oppdatering av husordensregler og eventuelt annen dokumentasjon for godkjente forslag.

Eksempler: 2024 - Bruk av gassgrill på veranda 2024 - Endring av åpningstider vaskeriet 2023 - Håndheving av fasadeutseende 2023 - Henvendelser til styret Det ble i 2023 gitt en kommentar fra styret til en av sakene i generalforsamlingen. Der nevner styret at de skulle se fullverdig på husordensreglene slik at det kunne vedtas i årsmøte 2024.

Som andelseier, har jeg ingen informasjon om arbeidet ble gjort eller er utsatt.

Forslag til vedtak: Styret skal informere andelseiere om gjennomføringen og oppfølgingen av godkjente forslag før den påfølgende generalforsamlingen, samt oppdatere de godkjente husordensreglene og vedtektene.

Styrets innstilling: Styret forstår det slik at dette gjelder vedtekter og husordensregler i hovedsak.
Revisjon av husordensregler foreligger til godkjenning av årsmøtet nå.
Når det gjelder vedtekter, så er disse noe vanskeligere å endre da det trengs minst 2/3 flertall av halvparten av andelshaverne - altså 2/3 flertall av minst 93 fremmøtte andeler.
Uansett så står Borettslagsloven over vedtektene til borettslaget, og der vedtektene ikke støtter lovkravene, så er det loven som setter premissene for dette.

6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Erlend Osvik Brekke, Rådyrveien 5 (2024-2026)
Styremedlem Erik Ambli, Rådyrveien 7 (2024-2026)
Styremedlem Martin S. Noreng, Rådyrveien 3 A (2024-2026)
Styremedlem Nina Øyan, Rådyrveien 3 B (2023-2025)
Styremedlem Mari Anne Karlsen, Rådyrveien 7 (2023-2025)
Varamedlem: Lise Sørli, Rådyrveien 5 (2024-2025)
Varamedlem Anette Andersen, Rådyrveien 1 (2024-2025)
Varamedlem Svenn Åge Olsen, Rådyrveien 5 (2024-2025)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Nina Øyan ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Mari Anne Karlsen ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.

Forslag til vedtak: Nina Øyan og Mari Anne Karlsen gjenvelges for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Lise Sørli ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Anette Andersen ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Svenn Åge Olsen ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

Forslag til vedtak: Lise Sørli, Anette Andersen og Svenn Åge Olsen gjenvelges for 1 år.

6.3 Valg av velkomite

Velkomiteen 2024/2025 har bestått av:
Marianne Ambli, Tove Brekke, Jane Pedersen, Åse Brestad og
Anette Andersen.

Åse Brestad, Marianne Ambli, og Jane Pedersen går ut av komiteen, inn kommer Jane Svendsen og Tone Sæter, begge i fra Rådyrveien 1

Forslag til vedtak: Tove Brekke, Anette Andersen, Jane Svendsen og Tone Sæter velges som velkomite.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen 2024/2025 har bestått av: Kirsti Klarholm og Jane Pedersen.
Begge tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Kirsti Klarholm og Jane Pedersen gjenvelges.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 935 836**	**3 532 552**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 082 610	1 618 462
Tilbakeføring av avskrivning	105 335	105 335
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 305 203	-1 320 513
B. Årets endring disponible midler	**-117 258**	**403 284**
C. Disponible midler	**3 818 578**	**3 935 836**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 236 841	4 664 365
Kortsiktig gjeld	-418 263	-728 528
C. Disponible midler	**3 818 578**	**3 935 836**

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

Resultatregnskap 2024 Rådyrveien borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 981 875	9 851 193	9 945 000	10 583 000
Sum leieinntekt		**9 981 875**	**9 851 193**	**9 945 000**	**10 583 000**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	92 928	100 277	70 000	80 000
Sum annen inntekt		**92 928**	**100 277**	**70 000**	**80 000**
Sum inntekt		**10 074 803**	**9 951 470**	**10 015 000**	**10 663 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	56 400	56 400	56 000	56 000
Styrehonorar	3	400 000	400 000	400 000	400 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	105 335	105 335	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		321 187	481 823	515 000	450 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 284 788	1 218 391	1 142 000	1 298 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 040 498	1 749 989	2 035 000	2 298 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	27 687	26 122	28 000	29 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	26 200	28 907	20 000	26 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 081 436	936 359	720 000	700 000
Revisjonshonorar		13 644	13 031	14 000	14 000
Forretningsførerhonorar		322 869	306 328	323 000	335 000
Andre honorar	9	18 510	6 587	6 000	8 000
Kontorkostnad		8 067	6 512	12 000	8 000
TV/bredbånd		1 416 598	1 331 324	1 399 000	1 490 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 183	398	1 000	1 000
Salg og reklamekostnad		1 688	1 688	0	0
Forsikring		963 907	909 341	964 000	1 070 000
Andre kostnader	10	83 737	56 373	47 000	42 000
Sum kostnad		**8 174 735**	**7 634 908**	**7 682 000**	**8 225 000**
Driftsresultat		**1 900 069**	**2 316 562**	**2 333 000**	**2 438 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		144 983	109 237	0	0
Rentekostnad		962 442	807 337	898 000	923 000
Netto finansposter		**817 459**	**698 100**	**898 000**	**923 000**
Årsresultat		**1 082 610**	**1 618 462**	**1 435 000**	**1 515 000**
Overført til/fra annen egenkapital		1 082 610	1 618 462	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 082 610**	**1 618 462**	**0**	**0**

Balanse 2024 Rådyrveien borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	875 306	875 306
Bygninger	4	2 000	2 000
Andre fellesanlegg	4	719 792	825 127
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	1 100	1 100
Sum anleggsmidler		**1 598 198**	**1 703 533**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		58 164	39 122
Andre kortsiktige fordringer		51 652	38 139
Forskuddsbetalte kostnader		1 007 717	939 433
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 119 308	3 647 670
Sum omløpsmidler		**4 236 841**	**4 664 365**
SUM EIENDELER		**5 835 039**	**6 367 898**

Balanse 2024 Rådyrveien borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		130 900	130 900
Sum innskutt egenkapital		**130 900**	**130 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-12 400 119	-13 482 729
Sum opptjent egenkapital		**-12 400 119**	**-13 482 729**
Sum egenkapital	**12**	**-12 269 219**	**-13 351 829**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	17 046 295	18 351 498
Borettsinnskudd		639 700	639 700
Sum langsiktig gjeld		**17 685 995**	**18 991 198**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		21 250	5 490
Leverandørgjeld		341 958	659 660
Påløpne renter		4 014	5 992
Annen kortsiktig gjeld		51 040	57 386
Sum kortsiktig gjeld		**418 263**	**728 528**
Sum gjeld		**18 104 258**	**19 719 727**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 835 039**	**6 367 898**
Pantstillelser	14	17 685 995	18 991 198

Sted:_____ Dato:_____

Erlend Osvik Brekke Styreleder	Martin Søten Noreng Styremedlem	Nina Øyan Styremedlem
Erik Ambli Styremedlem	Mari Anne Karlsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 852 336	6 852 336
3606 Leie hybler/gjesterom	311 298	301 083
3609 Leie parkering	355 720	356 720
3617 Trappevask tillegg	222 000	222 000
3618 Leietillegg strøm	8 200	9 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	936 978	787 709
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 295 343	1 321 745
Sum	**9 981 875**	**9 851 193**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	92 928	100 277
Sum	**92 928**	**100 277**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	56 400	56 400
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	400 000	400 000
Sum	**456 400**	**456 400**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter/Eiendom	Boligeiendommer	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	875 306	2 000	1 053 354
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	875 306	2 000	1 053 354
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	333 562
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	875 306	2 000	719 792
Årets avskrivninger :	0	0	105 335
Anskaffelsesår :	1996	1954	2021
Antatt levetid i år :			10

Eiendommen er fullverdiforsikret i If skadeforsikring. Polisenr. SP587006.

Borettslaget består av 187 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 89, b.nr 13 i Oslo kommune. Eiertomt 18 910,7 kvm.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	330 000	236 813
6360 Renhold avfallsbrønn	34 118	31 456
6361 Fast renhold	261 484	265 711
6362 Skadedyrutryddelse	11 360	10 644
6364 Matteleie	65 701	53 123
6390 Godtgjørelse/lisens Apcoa Parking	17 168	12 233
6391 Snømåking/strøing/feiing	173 785	290 140
6392 Containerleie/tømming	82 329	25 731
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	308 845	292 540
Sum	**1 284 788**	**1 218 391**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser	27 687	26 122
Sum	**27 687**	**26 122**

Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	1 949
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	8 443	7 932
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	13 097	11 851
6552 Driftsmateriell	4 660	7 175
Sum	**26 200**	**28 907**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	27 058	6 154
6603 Vedlikehold elektro	634 016	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	45 685	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 625	26 020
6616 Vedlikehold vaskeri	43 230	6 450
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	174 919	7 508
6646 Mur, betong og grunnarbeid	122 726	874 410
6648 Vedlikehold dører og porter	30 177	15 818
Sum	**1 081 436**	**936 359**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 810	6 587
6730 Teknisk honorar	11 700	0
Sum	**18 510**	**6 587**

Konto 6714 gjelder innkalling til generalforsamling.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	40 009	49 944
7719 Møter, div. styret	5 340	0
7770 Betalingskostnader	1 339	1 851
7772 Omkostninger inkasso	0	420
7773 Omkostninger innkreving	12 057	4 160
7790 Andre kostnader	25 000	0
7795 Husleietap	-8	-1
Sum	**83 737**	**56 373**

Konto 7718 gjelder oppsett av juletrær, flaggheising av Veitvet Sportsklubb og arrangering av Barnas Dag.
Konto 7790 gjelder dagsbøter fra Oslo Kommune.

Note 11 - Aksjer og andeler

Rådyrveien har 10 aksjer, Aksjebrev 22 - 31 i Veitvethallen, hver av verdi kr 100,-. Videre har de andel nr 2 i Veitvet Samfunnshus AL, pålydende kr 100,-

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	130 900	0	130 900
Sum innskutt egenkapital	**130 900**	**0**	**130 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-13 482 729	1 082 610	-12 400 119
Sum opptjent egenkapital	**-13 482 729**	**1 082 610**	**-12 400 119**
Sum egenkapital	**-13 351 829**	**1 082 610**	**-12 269 219**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**
Lånenummer:	**12131650092**	**114330483**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2015	2009
Rentesats:	5.64 %	4.705 %
Betingelser:	Løpende	Oppdatert etter innlegg på WP24,10.24
Beregnet innfridd:	30.09.2040	01.01.2030
Opprinnelig lånebeløp:	18 241 606	24 130 000
Lånesaldo 01.01:	13 525 506	4 825 992
Avdrag i perioden:	500 871	804 332
Lånesaldo 31.12:	**13 024 635**	**4 021 660**
Saldo 5 år frem i tid:	10 051 967	402 166

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114330483	132	24 963	3 295 116
	25	15 041	376 025
	30	11 686	350 580
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131650092	132	80 844	10 671 408
	25	48 713	1 217 825
	30	37 846	1 135 380

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	17 046 295
Innskuddskapital	639 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**17 685 995**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**1 597 098**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Rådyrveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rådyrveien borettslag

Styreleder	Erlend Osvik Brekke (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Nina Øyan (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Erik Ambli (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Martin Søten Noreng (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Mari Anne Karlsen (sign.)	06.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Rådyrveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: LS3T6-EDKTO-M8X1M-7O5H1-MEOQH-FWA7S

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: LS3T6-EDKTO-M8X1M-7O5H1-MEOQH-FWA7S

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-11 16:31:09 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LS3T6-EDKTO-M8X1M-7O5H1-MEOQH-FWA7S

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Rådyrveien borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Erlend Osvik Brekke, Rådyrveien 5
Styremedlem, Erik Ambli, Rådyrveien 7
Styremedlem, Mari Anne Karlsen, Rådyrveien 7
Styremedlem, Nina Øyan, Rådyrveien 3 B
Styremedlem, Martin Søten Noreng, Rådyrveien 3 A
Varamedlem, Lise Sørli, Rådyrveien 5
Varamedlem, Anette Andersen, Rådyrveien 1
Varamedlem, Svenn Åge Olsen, Rådyrveien 5

Styret i Rådyrveien borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Rådyrveien borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Rådyrveien borettslag ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 855585952
Rådyrveien borettslag består av 187 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Rådyrveien borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587006.
Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Rådyrveien borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Av internkontroll utføres kontroll av lekeplass, befaring av utvendig el-anlegg, kontroll av tak, rømningsveier, hensetting av avfall osv.

Styrets arbeid

Borettslagets Styre har gjennom året avholdt 8 regulære styremøter, 3 arbeidsmøter for revisjon av husordensregler og behandlet 21 styresaker, foruten om løpende saker vedrørende ordinær drift. I tillegg er det avholdt 2 møter med entreprenører og leverandører i pågående og vurderte prosjekter.

Det er ikke utbetalt andre godtgjørelser enn vanlig styrehonorar til noen av styremedlemmene i perioden.

Det ble ikke i løpet av 2024 avholdt noen ekstraordinære generalforsamlinger.

Lagets HMS-ansvar er oppfylt, og ivaretas av styremedlem Mari Anne Karlsen. Hun fungerer også som Styrets nestleder.

Nina Øyan er ansvarlig for Lagets Hjemmesider på Internett, Erlend Brekke er forsikringskontakt opp imot USBL, og Erik Ambli fungerer som parkeringsansvarlig sammen med Martin Søten Noreng, som ivaretar den elektroniske delen og support av dette.

Erlend Brekke har i tillegg til ledervervet ansvar for alle tekniske prosjekter i Borettslaget.

Styret har ikke deltatt på noe kurs eller seminar for tillitsvalgte i perioden.

Det har vært avholdt vårdugnad i mai 2024, og styret takker gode beboere som alltid stiller opp.

Av arbeider som er gjennomført i 2024 har i det i det vesentligste vært ferdigstillelse av arbeidene i gangsatt 2023 med drenering fremfor baksiden av blokk 3b som har vært omfattende og kostnadsfullt. Arbeidet måtte igangsettes da det høsten 2023 ble etter et langvarig og sterkt regnvær vanninntrengning i kjelleren på denne blokka.

Samtidig med disse gravearbeidene ble det etablert en egen inngang til sykkelrommet i 3b, for å lette tilgangen til dette. Disse arbeidene ble utført av Steinbakken as, påbegynt høsten 2023 og sluttført 2024.

Videre ble det nødvendig å bytte lampene i kjellergangene, oppgangene og utelampene foran ett og to-romsleilighetene, da lyskildene til disse armaturene går ut av produksjon. Utelampene foran leilighetene var dessuten begynt å bli dårlige, og deler til disse finnes ikke.

Disse ble byttet til energieffektive led-lamper, samt at det ble montert sensorer i oppgangene for å redusere strømforbruket. Dette arbeidet ble utført av Assemblin AS.

Brann-og Feiervesenet ga i 2024 pålegg om utbedring av adkomsten til taket på blokk 3b, og utbedring av tilkomsten på de andre blokkene. Dette ble utført sommeren 2024.

Styret har videreført driftsavtalene med Alfa Brannvern, HMS-Bevar USBL og når det gjelder vaktmesteroppgavene, så fant styret det fornuftig å avslutte samarbeidet med USBL Boservice. Disse oppgavene er nå overtatt av AS Bygårdsservice.

Trappevasken og matteservice utføres av Miljø Solutions, De elektriske arbeidene i fellesarealer og uteområder utføres av Assemblin Elektro, og skadedyrbekjempelse ivaretas av Anticimex gjennom avtale med USBL.

Styret har videre byttet strømleverandør til fellesanlegget, ny leverandør er Gudbrandsdal Energi. Det er ikke noen bindingstid på denne avtalen.

Årskontrollen av lekeplassen utføres av AS Lekeplasskontrollen, og månedlig av AS Bygårdsservice.

Velkomiteén har sørget for mat og drikke til dugnaden, og som vanlig arrangert julegrantenning med familiehygge etterpå. Styret vil takke komiteén som trofast stiller opp ved slike anledninger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

Husordensregler for Rådyrveien Borettslag

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Endringer av gjeldende bestemmelser eller nye bestemmelser kan foreslås av styret, eller av lagets andelshavere. Forslag skal framlegges for Generalforsamlingen til avstemning, før de kan gjøres gjeldende.

1.2 Hver enkelt beboer er selv ansvarlig for å overholde at bestemmelsene blir fulgt, og styret har etter vedtektenes §5 hjemmel til å gripe inn ved overtredelse.

1.3 Brudd på gjeldende bestemmelser kan innklages til styret. Klagen må være skriftlig. Styret behandler klagen og tar de nødvendige tiltak.

1.4 Gjentatte henvendelser fra styret som følge av klage, kan medføre oppsigelse av leiekontrakten iht Husleielovens bestemmelser.

1.5 Skader som påføres borettslagets eiendom som følge av grov uaktsomhet eller overlegg, vil medføre krav om erstatning. (Jfr. jus)

2 BOLIGEN

2.1 Boligen må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for andre beboere. Mellom kl. 22.00 og 07.00 (søn- og helligdager kl. 09.00) skal det generelt være ro i leiligheten. Ved spesielle anledninger skal beboere i tilstøtende leiligheter forhåndsvarsles. Musikkanlegg og –instrumenter skal ikke benyttes på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere i samme tidsrom. Boring, hamring eller annet støyende arbeid (oppussing ol) skal ikke forekomme etter kl. 21.00 eller før kl 07.00 på hverdager og ikke på søn-og helligdager.

2.2 Toaletter og andre avløp må ikke benyttes til avfall som kan føre til fortetting av, eller skade på fellesavløp. Kjemiske stoffer som kategoriseres som spesialavfall må ikke helles i avløp.

2.3 Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte med utslipp til friluft.

2.4 Borettslaget er ikke ansvarlig ved skader som oppstår ved feil montering eller feil bruk av vaskemaskiner, tørketromler, oppvaskmaskiner eller annet teknisk utstyr i leilighetene.

2.5 I den grad det oppstår skader som ikke dekkes av borettslagets bygningsforsikring, må andelshaver selv bære det økonomiske ansvar for dette. Andelshavere oppfordres til å tegne egen forsikring for innbo.

2.6 Vaskemaskiner og annet utstyr som skaper støy og/eller vibrasjoner, skal ikke benyttes i de perioder det skal være ro i leiligheten, jfr. Tidspunktene i pkt 2.1. Det skal generelt vises hensyn til naboer ved bruk av slikt utstyr, og det påligger beboer å sikre at unødig støy/vibrasjon ikke oppstår.

2.7 Beboerne plikter å gjøre seg kjent med hvor hovedvannkranen for leiligheten befinner seg.

2.8 Beboerne plikter å tilse at utdelt brannslokningsapparat til enhver tid er lett tilgjengelig og funksjonsdyktig. Utdelt røykvarsler skal til enhver tid være operativ. Utdelt brannslokningsapparat og røykvarsler er borettslagets eiendom og må ikke fjernes fra leiligheten.

3 INNVENDIGE FELLESAREALER

3.1 GENERELT

3.1.1 Lek og unødig opphold i kjellerganger, fellesboder, sykkelrom eller andre innvendige fellesarealer, er ikke tillatt.

3.2 SYKKELROM/BARNEVOGNROM/FELLESBODER

3.2.1 Sykkelrom skal kun benyttes til hensetting av sykler.

3.2.2 Det henvises til eget reglement for sykkelparkering og merking med årsoblater for dette, angitt som vedlegg 2 til disse husordensreglene

3.2.3 Det må ikke hensettes mopeder eller andre gjenstander som inneholder drivstoff eller brann/eksplosjonsfarlig materiale.

3.2.4 Gjenstander som hensettes uten styrets samtykke, kan fjernes uten forutgående varsel.

3.2.5 Dører til kjellere skal alltid holdes låst.

3.2.6 Barnevognrommet skal kun benyttes til barnevogner. Hensetting av andre ting, f.eks barneleker vil bli fjernet.

3.3 PRIVATE BODER

3.3.1 Det må ikke oppbevares gjenstander i de private bodene som kan være brannfarlige, tiltrekke seg skadedyr, skape lukt eller lignende.

3.3.2 Det skal ikke hensettes private gjenstander utenfor de private bodene uten styrets samtykke. Overtredelse medfører at gjenstandene fjernes uten forutgående varsel.

3.4 TRAPPEOPPGANGER

3.4.1 Trappeoppganger skal ikke benyttes til hensettelse av private gjenstander.

4 UTVENDIGE FELLESAREALER

4.1 GENERELT

4.1.1 Mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager (09.00 på søn- og helligdager) skal det vises hensyn til beboernes nattero.

4.1.2 Det påligger alle brukere av fellesområdene å vise hensyn til andre brukere, og spesielt de minste.

4.1.3 Skadeverk, tagging o.l. skal umiddelbart meldes til styret.

4.1.4 Det henstilles til beboerne å benytte søppelkassene i området for småavfall , slik at lagets utearealer fremstår som ordentlige og pene.

4.1.5 Det er strengt forbudt å legge ut mat til dyr og fugler på borettslagets område.

4.2 BILKJØRING OG PARKERING

4.2.1 Innkjøring på lagets indre område og gangveier kan kun skje for kortvarig av og pålessing eller etter spesiell tillatelse fra styret

4.2.2 Parkering er ikke tillatt på indre område, gangveier, lekeplass, eller grøntanlegg. Det henvises forøvrig til lagets parkeringsbestemmelser angitt som vedlegg 3 til disse husordensreglene

4.2.3 Sykler som hensettes utendørs, skal oppstilles i de oppsatte sykkelstativer.

4.4 LEKEPLASSER/OPPHOLDSPLASSER

4.4.1 Ballspill er ikke tillatt på lagets gangveier på indre område. Likeledes er det her forbudt å benytte køller, fotballer eller annet lekeutstyr som kan være farlig for små barn.

4.4.2 Lek henvises til lekeapparatene eller til lekeplassen.

4.4.3 Ved grilling må det utvises stor forsiktighet og tas særskilt hensyn til naboer m.h.t røyk og lukt.

4.5 GRØNTOMRÅDER

4.5.1 Det påligger alle beboere om å vise hensyn til lagets beplantninger og grøntarealer slik at disse blir ivaretatt og ikke skadet.

4.6 AVFALLSOPPSAMLING

4.6.1 Husholdningsavfall må ikke hensettes på balkonger eller andre steder utendørs. Dette p.g.a lukt og fare for å tiltrekke seg rotter eller andre skadedyr.

4.6.2 Alt husholdningsavfall skal kastes i avfallssiloene. Det er ikke tillatt å sette avfall fra seg utenfor siloene. Det er ikke tillatt å kaste brannfarlig avfall, maling eller annet spesialavfall i avfallssiloene. Alt avfall skal pakkes inn og poser skal knytes godt igjen, for å unngå tilgrising og lukt.

4.6.3 Spesialavfall skal avhendes på dertil egnede steder som f.eks offentlige oppsamlingssteder.

4.6.4 Det er kun papp og papir skal kastes i papircontainerne. Er disse fulle, kan restavfallsiloene benyttes.

4.6.5 Det er beboerens ansvar å sørge for borttransportering av alt annet enn husholdningsavfall.

5 BALKONGER, FORHAGER OG FASADER

5.1 GENERELT

5.1.1 Det er ikke tillat og montere sesongbetonte pyntelys som blinker med sterk karakter.

5.2 GANGBALKONGER

5.2.1 Lek og unødig opphold i på gangbalkongene er ikke tillatt.

5.2.2 Bruk av rulleskøyter, rullebrett, sparkesykler eller tråsykler på gangbalkongene er ikke tillatt.

5.2.3 Det pålegges alle å vise hensyn til at støy meget lett forplanter seg fra gangbalkongen og inn i leilighetene.

5.2.4 Salt til tining skal kun benyttes av vaktmestertjenesten.

5.2.5 Det er ikke tillatt å hensette sykler, barnevogner eller andre private gjenstander på gangbalkongene.

5.3 FORHAGER

5.3.1 Forhager skal stelles.

5.3.2 Det er ikke tillatt å benytte forhager til å oppbevare private gjenstander som virker skjemmende.

5.3.3 Grilling med kullgrill og elektrisk grill i forhagene er ikke tillatt. Gassgrill kan benyttes, men det påligger beboeren og medlemmer av dennes husstand å ta hensyn til at lukt og matos kan virke sjenerende for naboer. Alt utstyr skal brukes med største aktsomhet for brannfare.

5.4 OPPHOLDSBALKONGER

5.4.1 Grilling med kullgrill og elektrisk grill på oppholdsbalkongene er ikke tillatt. Gassgrill kan benyttes, men det påligger beboeren og medlemmer av dennes husstand å ta hensyn til at lukt og matos kan virke sjenerende for naboer. Alt utstyr skal brukes med største aktsomhet for brannfare.

5.4.2 Det påligger beboere å vise hensyn til sine naboer ved bruk av oppholdsbalkongene.

5.4.3 Oppholdsbalkongene skal ikke benyttes til sjenerende lagring som synes over rekkverket.

5.4.4 Oppholdsbalkonger skal holdes fri for snø om vinteren, og ellers holdes ryddig slik at funksjonen som rømningsvei opprettholdes.

5.4.5 Tørking av klær på oppholdsbalkonger må ikke skje på en slik at måte at det er til sjenanse Klærne skal ikke synes over rekkverket på balkongen.

5.4.6 Blomsterkasser skal ikke fjernes. Disse skal tømmes regelmessig for vann når de ikke er i bruk, og særlig om høsten slik at de ikke får frostspreng om vinteren.

5.5 FASADER

5.5.1 Utebelysning, terrassevarmere, parabolantenner eller lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret.

5.5.2 Det er ikke tillatt å henge opp gjenstander på yttervegg fasade, eller utsiden av balkongfront. Gjenstander som henges synlig på balkongskillevegger skal ikke stikke utenfor skilleveggen.

5.5.3 Navneskilt skal monteres på veggen, ikke på døren.

5.5.4 Parabolantenner eller andre antenner må ikke monteres slik at de er til sjenanse for naboer eller virker skjemmende. Montasje må ikke skje slik at antennen i høyderetning kommer over balkongskilleveggen, og må ikke stikke utenfor rekkverket. Parabolantenner skal lakkeres i en farge som best mulig kamuflerer den, dvs. en av fasadens farger avhengig av plassering.

5.5.5 Det er ikke tillatt å foreta noen form for endringer eller vedlikehold av utvendige fasader, inkludert dører, dørkarmer og vinduskarmer.

5.5.6 Alle elektriske installasjoner skal være fagmessig utført og evt. utvendige kabler til oppholdsbalkonger skal utføres på en fagmessig måte. Løse kabler over fasaden er ikke tillatt. Det er ikke tillat og montere utelys (Fast installasjon) på vegger mot forhager.

5.5.6 Markiser Det skal etter søknad kun monteres utvendige markiser. Disse skal kun utføres etter gjeldende fargekoder og utførsel etter styrets retningslinjer. Det er ikke tillat med utvendige solskjerminger av annen type. Innvendige sol – eller varmeabsorberenede skjerming (type folie for slikt) er tillatt

5.6 LEVEGGER OG SITTEBENKER

5.6.1 Det er ikke tillatt å sette opp levegger eller bygge sittebenker i forbindelse med forhager, uten godkjent skriftlig søknad til styret. Disse skal uansett ikke monteres eller festes i fasade eller bordkledning.

5.6.2 Alle levegger og terrasser tilhørende en og samme blokkfasade, skal ha samme utforming og samme byggedybde/-høyde.

5.6.3 Material- og fargevalg skal være i henhold til styrets instruksjoner.

5.6.4 Andelshaveren er selv ansvarlig for å holde egenoppsatte levegger og sitteterrasser godt vedlikeholdt. Styret kan pålegge vedlikehold.

5.6.5 Alle levegger som er satt opp av Borettslaget er omfattet av samme begrensninger som om det skulle være en fasade. Det er ikke tillatt å vedlikeholde eller endre disse på noen måte. Det samme gjelder beplantning Borettslaget har foretatt – både med hensyn til beskjæring og fjerning. Ved tvil om dette, skal styret kontaktes.

6 VEDLIKEHOLD

6.1 INNVENDIG VEDLIKEHOLD

6.1.1 Andelshaver er ansvarlig for tekniske installasjoner inne i leiligheten og plikter å holde disse i forskriftsmessig og forsvarlig stand. Inngrep i felles anlegg inkludert koblingspunkt for kabel-TV, bredbånd, telefoni og lignende er ikke tillatt.

Andelshavers ansvar omfatter:

For rørinstallasjoner: All installasjon inne i leiligheten, fra og med leilighetens hovedvannkran. Vannlås og avløpsrør fra vask/kum til sluk eller fast avløpsrør. Sluk i badegulv.

For elektriske installasjoner: All installasjon inne i leiligheten til og med sikringsskapet.

6.1.2 Rehabilitering og/eller ombygging av bad skal utføres fagmessig og i henhold til Våtromsnormen. Andelshaver kan komme i erstatningsansvar dersom skade oppstår som følge av brudd på denne bestemmelsen. Det må spesielt påses at sluk tilfredsstiller til enhver tid gjeldende krav og at membran er fagmessig montert.

6.1.3 Ved rehabilitering av kjøkken skal andelshaver påse at rørinstallasjon og spesielt vaskemaskininstallasjon er fagmessig utført. Andelshaver kan komme i erstatningsansvar dersom skade oppstår som følge av brudd på denne bestemmelsen.

6.1.4 Overflaterehabilitering, dvs. maling, tapetsering, listing ol. samt utskiftning av innvendige dører og trapperekkverk, kan utføres fritt. Det kan ikke etableres flere våtrom enn leiligheten er utstyrt med originalt, eller at leiligheten hyblifiseres med flere boenheter.

6.2 UTVENDIG VEDLIKEHOLD

6.2.1 Utvendig vedlikehold forestås i sin alminnelighet av styret v/vaktmester eller innleide håndverkere. Beboere har ikke adgang til å utføre dette.

7 VASKERI OG TØRKEBÅSER

7.1 FELLESVASKERI

7.1.1 Lek fra barn og unødig opphold i vaskeriet er ikke tillatt.

7.1.2 De til enhver tid gjeldende åpnings-/brukstider for vaskeriet skal respekteres.

7.1.3 De påligger alle brukere av vaskeriet å sette seg inn i, og følge, instruksjonene for bruk av vaskemaskiner, tørketromler og annet teknisk utstyr i vaskeriet. Instruksjonene står på utstyret.

7.1.4 Reservasjon av vasketid og betaling skjer ved å benytte onlinesystemet for vaskeribetjening med debetkort, som fortiden er "vasketid.no"

7.1.5 Det er ikke tillatt å reservere maskiner lang tid i forveien. Reservasjon kan skje tidligst to dager før aktuell vaskedag. Reservasjon bortfaller 30 min. etter oppsatt tid hvis den ikke benyttes.

7.1.6 Maskiner som ikke er reserverte, kan fritt benyttes.

7.1.7 Det er tillatt å bruke flere maskiner om gangen, men det henstilles til vaskeoperatørene å vise hensyn til hverandre.

7.1.8 Dersom maskinen ikke er tømt for tøy innen vaske-/tørketiden er ute, kan nestemann fjerne tøyet fra maskinen.

7.1.9 Borettslaget er ikke ansvarlig for tøy som kommer bort i vaskeriet. Gjenglemt tøy eller tøy som ikke blir fjernet fra vaskeriet innen neste dag, kan fjernes av styret.

7.1.10 Når tøyet er ferdig vasket må maskinen tømmes og rengjøres. Lo skal fjernes fra tørketromlene

7.1.11 Vasketid betales via betalingskort i de systemer som administrer vaskerireservasjon

7.1.12 Feil og mangler ved maskiner og utstyr må omgående meldes til styret.

7.1.13 Begge ytterdørene skal holdes låst, også i vasketiden.

8 DYREHOLD

8.1 HOLD AV HUSDYR I BORETTSLAGET

8.1.1 Alt hold av dyr skal gjøres hensynsfullt for beboerne i laget. Tjenestehunder skal følge samme regler som for andre dyr i laget.

8.2.1 Det er andelshaveren som står ansvarlig for alt dyrehold i leiligheten, selv om det er andre i husstanden, eller en fremleietaker, som anskaffer dyret. Dette gjelder både burdyr, katt og hund eller andre frittgående dyr.

8.2.2 Klager eller andre forhold i forbindelse med dyrehold skal meddeles skriftlig til styret.

8.2.3 Husdyr skal til enhver tid holdes i bånd, og alltid være under tilsyn på borettslagets fellesarealer.

8.2.4 Andelshaver har ansvar for at ikke dyreholdet medfører tilgrising mv. som vil være til ulempe for øvrige beboerne på området. De må selv foreta og forplikte seg til den rengjøring/ opprydding som måtte være nødvendig.

8.2.5 Andelshaveren skal begrense dyreholdet til et minimum. Det er ikke tillatt å drive avl i borettslagets leiligheter.

8.2.6 Andelshaver er forpliktet til å ha tilsyn med husdyret, eller se til at annen ansvarlig person har det under hans eller hans husstandsmedlemmers fravær.

8.2.7 Det er ikke tillatt å sette hund ut til lufting i bånd/løpestreng.

8.2.8 Skade som forårsakes av dyrehold står andelshaver/leietaker/husstandsmedlem økonomisk ansvarlig for, og ansvar kan gjøres gjeldende fra borettslagets side.

8.2.9 Gjentatte begrunnede klager over brudd på disse bestemmelser, eller forvoldt skade på mennesker eller andre dyr, kan medføre bortfall av retten til husdyrhold, og husdyret må da fjernes fra borettslagets eiendom. Dette vil også, ved gjentagelse, bli å anse som et vesentlig mislighold og brudd på den inngåtte leieavtale mellom borettslaget og andelshaveren. Ved forvoldt skade på mennesker eller andre dyr, skal husdyret fjernes fra borettslagets eiendom inntil forholdet er nærmere klarlagt.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 31.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rådyrveien borettslag

Avholdt digitalt på Usbl.no, Bonabo - Min Side i perioden 31.03.2025 - 03.04.2025.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Erlend Osvik Brekke.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Boligbyggelaget Usbl v/Anne F. Bergendahl sørget for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 32
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 32

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

Antall for: 26
Antall mot: 0
Antall blankt: 4
Total antall stemmer: 30

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 400.000,- ble godkjent.

Antall for: 26
Antall mot: 0
Antall blankt: 4
Total antall stemmer: 30

5. Andre saker

5.1 Revisjon av husordensregler - Forslag fra styret.

Dagens husordensregler er på mange måter utdaterte og irrelevante i forhold til dagens situasjon. Styret har gjennom året arbeidet med å revidere husordensreglene, slik at disse er mer i harmoni med dagens bosituasjon. De reviderte husordensreglene var vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Reviderte husordensregler ble godkjent.

Antall for: 23
Antall mot: 1
Antall blankt: 5
Total antall stemmer: 29

5.2 Informasjon om endring av husordensregler og annet

Forslag fra andelseier:
Informasjon om godkjente forslag eller oppdatering av husordensregler, og eventuelt vedtekter, skal gjøres før neste generalforsamling. Fra tidligere generalforsamlinger har saker blitt godkjent, enten det dreier seg om forslag eller husordensregler. Hvordan en forholder seg til disse kan være utfordrende for andelseiere på grunn av manglende informasjon. Dette inkluderer både manglende oppdatering av husordensregler og eventuelt annen dokumentasjon for godkjente forslag.

Eksempler: 2024 - Bruk av gassgrill på veranda 2024 - Endring av åpningstider vaskeriet 2023 - Håndheving av fasadeutseende 2023 - Henvendelser til styret Det ble i 2023 gitt en kommentar fra styret til en av sakene i generalforsamlingen. Der nevner styret at de skulle se fullverdig på husordensreglene slik at det kunne vedtas i årsmøte 2024.

Som andelseier, har jeg ingen informasjon om arbeidet ble gjort eller er utsatt.

Forslag til vedtak:
Styret skal informere andelseiere om gjennomføringen og oppfølgingen av godkjente forslag før den påfølgende generalforsamlingen, samt oppdatere de godkjente husordensreglene og vedtektene.

Styrets innstilling:
Styret forstår det slik at dette gjelder vedtekter og husordensregler i hovedsak.
Revisjon av husordensregler foreligger til godkjenning av årsmøtet nå.

Når det gjelder vedtekter, så er disse noe vanskeligere å endre da det trengs minst 2/3 flertall av halvparten av andelshaverne - altså 2/3 flertall av minst 93 fremmøtte andeler. Uansett så står Borettslagsloven over vedtektene til borettslaget, og der vedtektene ikke støtter lovkravene, så er det loven som setter premissene for dette.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Nina Øyan for 2 år.
Valgt ble: Mari Anne Karlsen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Lise Sørli for 1 år.
Valgt ble: Anette Andersen for 1 år.
Valgt ble: Svenn Åge Olsen for 1 år.

6.3 Valg av velkomite

Vedtak:

Tove Brekke, Anette Andersen, Jane Svendsen og Tone Sæter velges som velkomite.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Kirsti Klarholm og Jane Pedersen.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Erlend Osvik Brekke, Rådyrveien 5, 0595 Oslo
Medlem: Erik Ambli, Rådyrveien 7, 0595 Oslo
Medlem: Martin S. Noreng, Rådyrveien 3 A, 0595 Oslo
Medlem: Nina Øyan, Rådyrveien 3 B, 0595 Oslo
Medlem: Mari Anne Karlsen, Rådyrveien 7, 0595 Oslo
Vara: Lise Sørli, Rådyrveien 5, 0595 Oslo
Vara: Anette Andersen, Rådyrveien 1, 0595 Oslo
Vara: Svenn Åge Olsen, Rådyrveien 5, 0595 Oslo

Protokoll for Rådyrveien borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Erlend Osvik Brekke (sign.)	04.04.2025

RÅDYRVEIENS BORETTSLAG
Rådyrveien 3A, 0595 Oslo, Tlf 22250977, Fax 22250977

Tittel

Vedtekter for Rådyrveiens Borettslag

Innhold

Versjonskontroll

6	25.04.1983	Revidert i generalforsamling
5	13.05.1981	Revidert i generalforsamling
4	26.03.1963	Revidert i generalforsamling
3	13.03.1962	Revidert i generalforsamling
2	06.04.1961	Revidert i generalforsamling
1	12.05.1954	Vedtatt i generalforsamling.
Versjon	Dato	Kommentarer

§ 1.
Rådyrveiens borettslag er et borettslag med begrenset ansvar. Det består av 186 andelseiere, som hver har innbetalt en andel stor kr. 700,-.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser overfor tredjemann og hefter overfor laget bare med sin andel og innskudd. Med de unntak som følger av denne paragraf kan bare fysiske personer være andelseiere. Ingen kan eie mer enn en andel.

Uten hinder av bestemmelsen i foranstående ledd kan Justisdepartementet eie 15 andeler med leierett til 15 hybelleiligheter. Likeledes kan A/S De Forenede Ullvarefabrikker eie en andel med leierett til en 4-roms leilighet.

§ 2.
Borettslagets formål er å overta og administrere de ferdige bygg på festet tomt, gnr. 89, bnr. 13 i Oslo, samt å leie ut boliger i disse bygg til andelseierne. Forretningskontoret er i Oslo.

§ 3.
Hver andel gir rett til en leilighet for andelshaveren og hans arvinger, med de begrensninger som følger av §§ 4 og 5.

§ 4.
Ved innflytting opprettes leiekontrakt mellom borettslag og de enkelte andelshavere. Leiekontrakten skal inneholde bestemmelse om betaling av husleie og andre økonomiske forpliktelser i henhold til vedtektene.

Kontrakten skal dessuten innholde bestemmelse om at andelshaveren vedtar utkastelse uten søksmål overensstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse § 3 nr. 9, dersom den fastsatte husleie ikke betales til forfallstid.

§ 5.
Laget kan bare si opp leieavtalen dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold. Fristen for oppsigelsen er i slikt tilfelle en måned.

Når laget sier opp eller hever leieavtalen, kan det pålegges andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret. Pålegget skal gis skriftlig og skal inneholde opplysning om de rettigheter laget har etter lov om borettslag av 4. februar 1960, hvis pålegget ikke etterkommes.

§ 6.
Den som er ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Den Norske Stats Husbank.

Styret kan bare nekte godkjenning når det er saklig grunn for det. Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ekteefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarnets stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som i foregående ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

Andeler kan kun overdras sammen med den tilhørende andelsobligasjon, og kun i forbindelse med overdragelse av vedkommende leilighet.

Andelshaveren har rett til, uten styrets samtykke å fremleie leiligheten i 6 måneder, men styret må straks underrettes om forholdet med angivelse av fremleieforholdets varighet. Fremleie utover 6 måneder må godkjennes av styret.

§ 7.
Hvert medlem skal betale et innskudd som svarer til differansen mellom leilighetens kostende og de lån som blir opptatt. For innskuddet får hver medlem en innskuddsobligasjon med pant i eiendommen. Laget utsteder en hovedobligasjon svarende til det samlede, innskudd med pant i eiendommen, prioritert etter de faste lån som blir opptatt. Hovedobligasjonen blir gitt urådighetspåtegning, tinglyses og oppbevares på en betryggende måte. Den tjener til sikkerhet for nevnte innskuddsobligasjoner.

§ 8.
Borettslagets forretninger ledes av et styre som har fullmakt til å forplikte borettslaget på enhver måte som går inn under den ordinære drift. Spørsmål som omfatter vesentlige påkostninger og som ligger utenfor rammen av den vanlige drift, må forelegges for generalforsamlingen.

Styret velges av generalforsamlingen og består av 5 medlemmer med 3 varamenn. Styremedlemmene velges for et tidsrom av 2 år, dog således at første gang trer 2 av styremedlemmene ut etter loddtrekning. Styreformannen velges ved særskilte valg. 'Varamennene velges for ett år ad gangen. Avgåtte styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styret kan kun bestå av andelshavere eller deres ektefelle. Person som laget har forretningsmessig forbindelse med, kan ikke være styremedlem.

§ 9.
Styret er vedtaksført når 3 medlemmer er tilstede. Lagets firma tegnes av formann (nestformann) og et styremedlem i fellesskap.

Over styrets forhandlinger føres protokoll. Styret kan ansette forretningsfører og vaktmester og sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en faglig revisor. Revisor må godkjennes av generalforsamlingen.

§ 10.
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen april måneds utgang. Den sammenkalles skriftlig med 14 dagers varsel. Samtidig med innkallingen til ordinær generalforsamling sender styret medlemmene årsberetning med revidert regnskap for det forløpne kalenderår. Generalforsamlingen behandler:

1. Konstituering.
2. Årsberetning.
3. Regnskap.
4. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
5. Valg av styremedlemmer med varamenn.
6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret.
7. Innkomne forslag.

Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må være innsendt til styret innen utgangen av februar måned.

§ 11.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når et flertall i styret finner det nødvendig eller minst 1/10 av medlemmene skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Bare de saker som er nevnt i innkallingen behandles. Innkallingen skjer i samsvar med § 12.

§ 12.
På generalforsamlingen har ethvert medlem en stemme. Stemme kan avgis av andelseier, ektefelle eller hjemmeværende barn. Ved stemmelikhet utgjør formannens stemme utslaget. Fraværende andelshaver kan stemme ved å avgi skriftlig fullmakt til annen andelshaver. Ingen kan dog avgi stemme for mere enn 1 annen andelshaver.

§ 13.
Medlemmene kan gjennom dugnad eller økonomisk utligning tilpliktes å medvirke ved opparbeidelse av vedlikehold av friareal og fellesanlegg etter nærmere bestemmelse i disse regler.

Styret kan frita for dugnadsplikt, f eks. ved sykdom og i andre særskilte tilfelle.

§ 14.
For å sikre et forsvarlig indre og ytre vedlikehold, skal husleien fastsettes slik at det hvert år settes av et visst beløp til disse formål. Det beløp som skal benyttes for indre vedlikehold, blir å avsette på særskilt konto for hver leilighet og kan bare disponeres av vedkommende andelshaver etter godkjennelse av styret. Når den enkelte andelshavers konto for indre vedlikehold utgjør 5 % av leilighetens verdi, skal husleien reduseres med det beløp som er fastsatt for indre vedlikehold for vedkommende leilighet. Etter fraflytting tilbakebetales dette innskudd når leiligheten er i godkjent stand.

§ 15.
De enkelte medlemmer må ikke uten samtykke av styret på egen hånd foreta utvendig maling eller annet utvendig vedlikehold av bygningen, og må heller ikke på annen måte forandre dennes utseende.

§ 16.
Medlemmene plikter selv å sørge for forsvarlig indre vedlikehold (jfr. § 14). Styret har rett og plikt til å foreta inspeksjon av leiligheten og kan pålegge andelshaveren å utbedre eventuelle skader eller om nødvendig, la skaden bli utbedret for andelshaverens regning.

§ 17.
For å endre vedtektene kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer, dog minst halvparten av samtlige andelshavere.

Husordensregler for Rådyrveien Borettslag

03.04.2025

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Endringer av gjeldende bestemmelser eller nye bestemmelser kan foreslås av styret, eller av lagets andelshavere. Forslag skal framlegges for Generalforsamlingen til avstemning, før de kan gjøres gjeldende.

1.2 Hver enkelt beboer er selv ansvarlig for å overholde at bestemmelsene blir fulgt, og styret har etter vedtektenes §5 hjemmel til å gripe inn ved overtredelse.

1.3 Brudd på gjeldende bestemmelser kan innklages til styret. Klagen må være skriftlig. Styret behandler klagen og tar de nødvendige tiltak.

1.4 Gjentatte henvendelser fra styret som følge av klage, kan medføre oppsigelse av leiekontrakten iht Husleielovens bestemmelser.

1.5 Skader som påføres borettslagets eiendom som følge av grov uaktsomhet eller overlegg, vil medføre krav om erstatning. (Jfr. jus)

2 BOLIGEN

2.1 Boligen må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for andre beboere. Mellom kl. 22.00 og 07.00 (søn- og helligdager kl. 09.00) skal det generelt være ro i leiligheten. Ved spesielle anledninger skal beboere i tilstøtende leiligheter forhåndsvarsles. Musikkanlegg og –instrumenter skal ikke benyttes på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere i samme tidsrom. Boring, hamring eller annet støyende arbeid (oppussing ol) skal ikke forekomme etter kl. 21.00 eller før kl 07.00 på hverdager og ikke på søn-og helligdager.

2.2 Toaletter og andre avløp må ikke benyttes til avfall som kan føre til fortetting av, eller skade på fellesavløp. Kjemiske stoffer som kategoriseres som spesialavfall må ikke helles i avløp.

2.3 Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte med utslipp til friluft.

2.4 Borettslaget er ikke ansvarlig ved skader som oppstår ved feil montering eller feil bruk av vaskemaskiner, tørketromler, oppvaskmaskiner eller annet teknisk utstyr i leilighetene.

2.5 I den grad det oppstår skader som ikke dekkes av borettslagets bygningsforsikring, må andelshaver selv bære det økonomiske ansvar for dette. Andelshavere oppfordres til å tegne egen forsikring for innbo.

2.6 Vaskemaskiner og annet utstyr som skaper støy og/eller vibrasjoner, skal ikke benyttes i de perioder det skal være ro i leiligheten, jfr. Tidspunktene i pkt 2.1. Det skal generelt vises hensyn til naboer ved bruk av slikt utstyr, og det påligger beboer å sikre at unødig støy/vibrasjon ikke oppstår.

2.7 Beboerne plikter å gjøre seg kjent med hvor hovedvannkranen for leiligheten befinner seg.

2.8 Beboerne plikter å tilse at utdelt brannslokningsapparat til enhver tid er lett tilgjengelig og funksjonsdyktig. Utdelt røykvarsler skal til enhver tid være operativ. Utdelt brannslokningsapparat og røykvarsler er borettslagets eiendom og må ikke fjernes fra leiligheten.

3 INNVENDIGE FELLESAREALER

3.1 GENERELT

3.1.1 Lek og unødig opphold i kjellerganger, fellesboder, sykkelrom eller andre innvendige fellesarealer, er ikke tillatt.

3.2 SYKKELROM/BARNEVOGNROM/FELLESBODER

3.2.1 Sykkelrom skal kun benyttes til hensetting av sykler.

3.2.2 Det henvises til eget reglement for sykkelparkering og merking med årsoblater for dette, angitt som vedlegg 2 til disse husordensreglene

3.2.3 Det må ikke hensettes mopeder eller andre gjenstander som inneholder drivstoff eller brann/eksplosjonsfarlig materiale.

3.2.4 Gjenstander som hensettes uten styrets samtykke, kan fjernes uten forutgående varsel.

3.2.5 Dører til kjellere skal alltid holdes låst.

3.2.6 Barnevognrommet skal kun benyttes til barnevogner. Hensetting av andre ting, f.eks barneleker vil bli fjernet.

3.3 PRIVATE BODER

3.3.1 Det må ikke oppbevares gjenstander i de private bodene som kan være brannfarlige, tiltrekke seg skadedyr, skape lukt eller lignende.

3.3.2 Det skal ikke hensettes private gjenstander utenfor de private bodene uten styrets samtykke. Overtredelse medfører at gjenstandene fjernes uten forutgående varsel.

3.4 TRAPPEOPPGANGER

3.4.1 Trappeoppganger skal ikke benyttes til hensettelse av private gjenstander.

4 UTVENDIGE FELLESAREALER

4.1 GENERELT

4.1.1 Mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager (09.00 på søn- og helligdager) skal det vises hensyn til beboernes nattero.

4.1.2 Det påligger alle brukere av fellesområdene å vise hensyn til andre brukere, og spesielt de minste.

4.1.3 Skadeverk, tagging o.l. skal umiddelbart meldes til styret.

4.1.4 Det henstilles til beboerne å benytte søppelkassene i området for småavfall , slik at lagets utearealer fremstår som ordentlige og pene.

4.1.5 Det er strengt forbudt å legge ut mat til dyr og fugler på borettslagets område.

4.2 BILKJØRING OG PARKERING

4.2.1 Innkjøring på lagets indre område og gangveier kan kun skje for kortvarig av og pålessing eller etter spesiell tillatelse fra styret

4.2.2 Parkering er ikke tillatt på indre område, gangveier, lekeplass, eller grøntanlegg. Det henvises forøvrig til lagets parkeringsbestemmelser angitt som vedlegg 3 til disse husordensreglene

4.2.3 Sykler som hensettes utendørs, skal oppstilles i de oppsatte sykkelstativer.

4.4 LEKEPLASSER/OPPHOLDSPLASSER

4.4.1 Ballspill er ikke tillatt på lagets gangveier på indre område. Likeledes er det her forbudt å benytte køller, fotballer eller annet lekeutstyr som kan være farlig for små barn.

4.4.2 Lek henvises til lekeapparatene eller til lekeplassen.

4.4.3 Ved grilling må det utvises stor forsiktighet og tas særskilt hensyn til naboer m.h.t røyk og lukt.

4.5 GRØNTOMRÅDER

4.5.1 Det påligger alle beboere om å vise hensyn til lagets beplantninger og grøntarealer slik at disse blir ivaretatt og ikke skadet.

4.6 AVFALLSOPPSAMLING

4.6.1 Husholdningsavfall må ikke hensettes på balkonger eller andre steder utendørs. Dette p.g.a lukt og fare for å tiltrekke seg rotter eller andre skadedyr.

4.6.2 Alt husholdningsavfall skal kastes i avfallssiloene. Det er ikke tillatt å sette avfall fra seg utenfor siloene. Det er ikke tillatt å kaste brannfarlig avfall, maling eller annet spesialavfall i avfallssiloene. Alt avfall skal pakkes inn og poser skal knytes godt igjen, for å unngå tilgrising og lukt.

4.6.3 Spesialavfall skal avhendes på dertil egnede steder som f.eks offentlige oppsamlingssteder.

4.6.4 Det er kun papp og papir skal kastes i papircontainerne. Er disse fulle, kan restavfallsiloene benyttes.

4.6.5 Det er beboerens ansvar å sørge for borttransportering av alt annet enn husholdningsavfall.

5 BALKONGER, FORHAGER OG FASADER

5.1 GENERELT

5.1.1 Det er ikke tillat og montere sesongbetonte pyntelys som blinker med sterk karakter.

5.2 GANGBALKONGER

5.2.1 Lek og unødig opphold i på gangbalkongene er ikke tillatt.

5.2.2 Bruk av rulleskøyter, rullebrett, sparkesykler eller tråsykler på gangbalkongene er ikke tillatt.

5.2.3 Det pålegges alle å vise hensyn til at støy meget lett forplanter seg fra gangbalkongen og inn i leilighetene.

5.2.4 Salt til tining skal kun benyttes av vaktmestertjenesten.

5.2.5 Det er ikke tillatt å hensette sykler, barnevogner eller andre private gjenstander på gangbalkongene.

5.3 FORHAGER

5.3.1 Forhager skal stelles.

5.3.2 Det er ikke tillatt å benytte forhager til å oppbevare private gjenstander som virker skjemmende.

5.3.3 Grilling med kullgrill og elektrisk grill i forhagene er ikke tillatt. Gassgrill kan benyttes, men det påligger beboeren og medlemmer av dennes husstand å ta hensyn til at lukt og matos kan virke sjenerende for naboer. Alt utstyr skal brukes med største aktsomhet for brannfare.

5.4 OPPHOLDSBALKONGER

5.4.1 Grilling med kullgrill og elektrisk grill på oppholdsbalkongene er ikke tillatt. Gassgrill kan benyttes, men det påligger beboeren og medlemmer av dennes husstand å ta hensyn til at lukt og matos kan virke sjenerende for naboer. Alt utstyr skal brukes med største aktsomhet for brannfare.

5.4.2 Det påligger beboere å vise hensyn til sine naboer ved bruk av oppholdsbalkongene.

5.4.3 Oppholdsbalkongene skal ikke benyttes til sjenerende lagring som synes over rekkverket.

5.4.4 Oppholdsbalkonger skal holdes fri for snø om vinteren, og ellers holdes ryddig slik at funksjonen som rømningsvei opprettholdes.

5.4.5 Tørking av klær på oppholdsbalkonger må ikke skje på en slik at måte at det er til sjenanse Klærne skal ikke synes over rekkverket på balkongen.

5.4.6 Blomsterkasser skal ikke fjernes. Disse skal tømmes regelmessig for vann når de ikke er i bruk, og særlig om høsten slik at de ikke får frostspreng om vinteren.

5.5 FASADER

5.5.1 Utebelysning, terrassevarmere, parabolantenner eller lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret.

5.5.2 Det er ikke tillatt å henge opp gjenstander på yttervegg fasade, eller utsiden av balkongfront. Gjenstander som henges synlig på balkongskillevegger skal ikke stikke utenfor skilleveggen.

5.5.3 Navneskilt skal monteres på veggen, ikke på døren.

5.5.4 Parabolantenner eller andre antenner må ikke monteres slik at de er til sjenanse for naboer eller virker skjemmende. Montasje må ikke skje slik at antennen i høyderetning kommer over balkongskilleveggen, og må ikke stikke utenfor rekkverket. Parabolantenner skal lakkeres i en farge som best mulig kamuflerer den, dvs. en av fasadens farger avhengig av plassering.

5.5.5 Det er ikke tillatt å foreta noen form for endringer eller vedlikehold av utvendige fasader, inkludert dører, dørkarmer og vinduskarmer.

5.5.6 Alle elektriske installasjoner skal være fagmessig utført og evt. utvendige kabler til oppholdsbalkonger skal utføres på en fagmessig måte. Løse kabler over fasaden er ikke tillatt. Det er ikke tillat og montere utelys (Fast installasjon) på vegger mot forhager.

5.5.6 Markiser Det skal etter søknad kun monteres utvendige markiser. Disse skal kun utføres etter gjeldende fargekoder og utførsel etter styrets retningslinjer. Det er ikke tillat med utvendige solskjerminger av annen type. Innvendige sol – eller varmeabsorberenede skjerming (type folie for slikt) er tillatt

5.6 LEVEGGER OG SITTEBENKER

5.6.1 Det er ikke tillatt å sette opp levegger eller bygge sittebenker i forbindelse med forhager, uten godkjent skriftlig søknad til styret. Disse skal uansett ikke monteres eller festes i fasade eller bordkledning.

5.6.2 Alle levegger og terrasser tilhørende en og samme blokkfasade, skal ha samme utforming og samme byggedybde/-høyde.

5.6.3 Material- og fargevalg skal være i henhold til styrets instruksjoner.

5.6.4 Andelshaveren er selv ansvarlig for å holde egenoppsatte levegger og sitteterrasser godt vedlikeholdt. Styret kan pålegge vedlikehold.

5.6.5 Alle levegger som er satt opp av Borettslaget er omfattet av samme begrensninger som om det skulle være en fasade. Det er ikke tillatt å vedlikeholde eller endre disse på noen måte. Det samme gjelder beplantning Borettslaget har foretatt – både med hensyn til beskjæring og fjerning. Ved tvil om dette, skal styret kontaktes.

6 VEDLIKEHOLD

6.1 INNVENDIG VEDLIKEHOLD

6.1.1 Andelshaver er ansvarlig for tekniske installasjoner inne i leiligheten og plikter å holde disse i forskriftsmessig og forsvarlig stand. Inngrep i felles anlegg inkludert koblingspunkt for kabel-TV, bredbånd, telefoni og lignende er ikke tillatt.

Andelshavers ansvar omfatter:

For rørinstallasjoner: All installasjon inne i leiligheten, fra og med leilighetens hovedvannkran. Vannlås og avløpsrør fra vask/kum til sluk eller fast avløpsrør. Sluk i badegulv.

For elektriske installasjoner: All installasjon inne i leiligheten til og med sikringsskapet.

6.1.2 Rehabilitering og/eller ombygging av bad skal utføres fagmessig og i henhold til Våtromsnormen. Andelshaver kan komme i erstatningsansvar dersom skade oppstår som følge av brudd på denne bestemmelsen. Det må spesielt påses at sluk tilfredsstiller til enhver tid gjeldende krav og at membran er fagmessig montert.

6.1.3 Ved rehabilitering av kjøkken skal andelshaver påse at rørinstallasjon og spesielt vaskemaskininstallasjon er fagmessig utført. Andelshaver kan komme i erstatningsansvar dersom skade oppstår som følge av brudd på denne bestemmelsen.

6.1.4 Overflaterehabilitering, dvs. maling, tapetsering, listing ol. samt utskiftning av innvendige dører og trapperekkverk, kan utføres fritt. Det kan ikke etableres flere våtrom enn leiligheten er utstyrt med originalt, eller at leiligheten hyblifiseres med flere boenheter.

6.2 UTVENDIG VEDLIKEHOLD

6.2.1 Utvendig vedlikehold forestås i sin alminnelighet av styret v/vaktmester eller innleide håndverkere. Beboere har ikke adgang til å utføre dette.

7 VASKERI OG TØRKEBÅSER

7.1 FELLESVASKERI

7.1.1 Lek fra barn og unødig opphold i vaskeriet er ikke tillatt.

7.1.2 De til enhver tid gjeldende åpnings-/brukstider for vaskeriet skal respekteres.

7.1.3 De påligger alle brukere av vaskeriet å sette seg inn i, og følge, instruksjonene for bruk av vaskemaskiner, tørketromler og annet teknisk utstyr i vaskeriet. Instruksjonene står på utstyret.

7.1.4 Reservasjon av vasketid og betaling skjer ved å benytte onlinesystemet for vaskeribetjening med debetkort, som fortiden er "vasketid.no"

7.1.5 Det er ikke tillatt å reservere maskiner lang tid i forveien. Reservasjon kan skje tidligst to dager før aktuell vaskedag. Reservasjon bortfaller 30 min. etter oppsatt tid hvis den ikke benyttes.

7.1.6 Maskiner som ikke er reserverte, kan fritt benyttes.

7.1.7 Det er tillatt å bruke flere maskiner om gangen, men det henstilles til vaskeoperatørene å vise hensyn til hverandre.

7.1.8 Dersom maskinen ikke er tømt for tøy innen vaske-/tørketiden er ute, kan nestemann fjerne tøyet fra maskinen.

7.1.9 Borettslaget er ikke ansvarlig for tøy som kommer bort i vaskeriet. Gjenglemt tøy eller tøy som ikke blir fjernet fra vaskeriet innen neste dag, kan fjernes av styret.

7.1.10 Når tøyet er ferdig vasket må maskinen tømmes og rengjøres. Lo skal fjernes fra tørketromlene

7.1.11 Vasketid betales via betalingskort i de systemer som administrer vaskerireservasjon

7.1.12 Feil og mangler ved maskiner og utstyr må omgående meldes til styret.

7.1.13 Begge ytterdørene skal holdes låst, også i vasketiden.

8 DYREHOLD

8.1 HOLD AV HUSDYR I BORETTSLAGET

8.1.1 Alt hold av dyr skal gjøres hensynsfullt for beboerne i laget. Tjenestehunder skal følge samme regler som for andre dyr i laget.

8.2.1 Det er andelshaveren som står ansvarlig for alt dyrehold i leiligheten, selv om det er andre i husstanden, eller en fremleietaker, som anskaffer dyret. Dette gjelder både burdyr, katt og hund eller andre frittgående dyr.

8.2.2 Klager eller andre forhold i forbindelse med dyrehold skal meddeles skriftlig til styret.

8.2.3 Husdyr skal til enhver tid holdes i bånd, og alltid være under tilsyn på borettslagets fellesarealer.

8.2.4 Andelshaver har ansvar for at ikke dyreholdet medfører tilgrising mv. som vil være til ulempe for øvrige beboerne på området. De må selv foreta og forplikte seg til den rengjøring/ opprydding som måtte være nødvendig.

8.2.5 Andelshaveren skal begrense dyreholdet til et minimum. Det er ikke tillatt å drive avl i borettslagets leiligheter.

8.2.6 Andelshaver er forpliktet til å ha tilsyn med husdyret, eller se til at annen ansvarlig person har det under hans eller hans husstandsmedlemmers fravær.

8.2.7 Det er ikke tillatt å sette hund ut til lufting i bånd/løpestreng.

8.2.8 Skade som forårsakes av dyrehold står andelshaver/leietaker/husstandsmedlem økonomisk ansvarlig for, og ansvar kan gjøres gjeldende fra borettslagets side.

8.2.9 Gjentatte begrunnede klager over brudd på disse bestemmelser, eller forvoldt skade på mennesker eller andre dyr, kan medføre bortfall av retten til husdyrhold, og husdyret må da fjernes fra borettslagets eiendom. Dette vil også, ved gjentagelse, bli å anse som et vesentlig mislighold og brudd på den inngåtte leieavtale mellom borettslaget og andelshaveren. Ved forvoldt skade på mennesker eller andre dyr, skal husdyret fjernes fra borettslagets eiendom inntil forholdet er nærmere klarlagt.

RVB RÅDYRVEIENS BORETTSLAG
Rådyrveien 3A, 0595 Oslo, Tlf 22250977, Fax 22250977

Parkeringsbestemmelser for Rådyrveiens Borettslag

(Vedtatt i Styremøte 15.12.2005. Erstatter tidligere bestemmelser vedtatt Mai 2000)

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Innkjøring eller parkering er ikke tillatt på lagets indre områder og gangveier. Uten gyldig dispensasjonskort.

1.2 Parkering på plener, i forhager, foran garasjer eller på adkomstveier/gangveier er ikke tillatt.Untatt øvre garasjerekke med gyldig garasjebevis.

1.3 Garasjer og biloppstillingsplasser er reservert for betalende leietakere, med gyldig p-bevis synlig i frontruten.

1.4 Kjøretøy må ikke hensettes slik at de er til hinder for utrykningskjøretøy, brøyting eller annen ferdsel.

1.5 Overtredelser mot ovenstående bestemmelser medfører forelegg, og evt. borttauing for kjøretøyets eiers regning og risiko. Disse bestemmelsene blir ivaretatt av Parkeringssystemer A/S.

2 GARASJER

2.1 Generelt

2.1.1 All utleie av garasjer administreres av lagets parkeringsansvarlige. Denne utpekes av styret.

2.1.2 Leien fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret, og betales månedlig forskuddsvis.

2.1.3 Garasjer kan kun leies ut til beboere i Rådyrveien Borettslag. Dersom ingen beboere melder kan disse midlertidig leies ut til utenforstående på samme vilkår, men max. 1 år av gangen..

2.1.4 Det gis ikke anledning til å leie mer enn en garasje pr. andel.

2.1.5 Det gis anledning til å leie både garasje og biloppstillingsplass, men biloppstillingsplass kun midlertidig og under følgende forutsetning: Når søknad mottas fra beboer som ikke disponerer biloppstillingsplass fra før, inndras plass nr. 2 i samme rekkefølge som de ble tildelt, dvs. at den som først tildeles en plass nr. 2 også mister den først.

2.1.6 Det gis ikke anledning til å leie ut garasje til husstander som ikke disponerer bil. Det er ikke nødvendig å eie bil for å stå på venteliste, men ved tildeling av garasje må bil anskaffes senest innen tre uker. I motsatt fall rykker søker ut av listen, og må søke på nytt for evt. ny ansiennitetsdato.

2.1.7 Ved fraflytning mister leietaker leieretten til garasjen, og søker mister sin plass på ventelisten. Leierett til garasje følger ikke leiligheten.

2.1.8 Leietaker har ikke anledning til å fremleie, eller låne bort garasjen til personer utenfor egen husstand.

2.1.9 Innbyrdes bytte av garasjer må ikke skje uten etter konferanse med parkerings-ansvarlig.

2.1.10 Oppsigelse av leieforholdet skal skje med 14 dagers varsel.

2.2 Søknad og tildeling

2.2.1 Søknad om leie av garasje skal forelegges skriftlig for parkeringsansvarlig.

2.2.2 Dersom det ikke er ledig garasje på søknadstidspunktet, føres søker opp på venteliste. Plass på ventelisten bestemmes av dato for mottatt skriftlig søknad.

2.2.3 Ledig garasje tilbys førstemann på ventelisten. Søker som ikke aksepterer tilbudt garasje, mister sin plass på ventelisten.

2.3 Bruk

2.3.1 Tildelt garasje skal benyttes til parkering av bil. Overtredelse kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

2.3.2 Parkeringsansvarlig kan til enhver tid, og skal hver gang en garasje skifter leietaker, kontrollere at garasjen er tilfredsstillende vedlikeholdt. Mislighold kan medføre oppsigelse av leieforholdet og erstatningansvar.

2.3.3 Leietakere har møteplikt på de dugnader parkeringsansvarlig finner det nødvendig å arrangere for å opprettholde et tilfredsstillende vedlikehold.

3 BILOPPSTILLINGSPLASSER

3.1 Generelt

3.1.1 All utleie av biloppstillingsplasser administreres av lagets parkeringsansvarlige. Denne utpekes av styret.

3.1.2 Leien fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret, og betales månedlig forskuddsvis.

3.1.3 Biloppstillingsplass kan kun leies ut til beboere i Rådyrveien Borettslag.

3.1.4 Det gis ikke anledning til å leie mer enn en biloppstillingsplass pr. andel. Unntak fra dette kan gjøres ved overskudd av plasser, men kun midlertidig og under følgende forutsetning: Når søknad mottas fra beboere som ikke disponerer biloppstillingsplass fra før, inndras plass nr. 2 i samme rekkefølge som de ble tildelt, dvs. at den som først tildeles en plass nr. 2 også mister den først.

3.1.5 Det gis ikke anledning til å leie ut biloppstillingsplass til husstander som ikke disponerer bil. Det er ikke nødvendig å eie bil for å stå på venteliste, men ved tildeling av plass må bil anskaffes senest innen tre uker. I motsatt fall rykker søker ut av listen, og må søke på nytt for evt. ny ansiennitetsdato.

3.1.6 Ved fraflytning mister leietaker leieretten til biloppstillings-plassen. Leierett til biloppstillingsplass følger ikke leiligheten.

3.1.7 Leietaker har ikke anledning til å fremleie, eller låne bort biloppstillingsplassen til personer utenfor egen husstand.

3.1.8 Innbyrdes bytte av plasser må ikke skje uten etter konferanse med parkerings-ansvarlig.

3.1.9 Oppsigelse av leieforholdet skal skje med 14 dagers varsel.

3.2 Søknad og tildeling

3.2.1 Søknad om leie av biloppstillingsplass skal forelegges skriftlig for parkeringsansvarlig.

3.2.2 Dersom det ikke er ledig biloppstillingsplass på søknadstidspunktet, føres søker opp på venteliste. Plass på ventelisten bestemmes av dato for mottatt skriftlig søknad.

3.2.3 Ledig biloppstillingsplass tilbys førstemann på ventelisten. Søker som ikke aksepterer tilbudt plass, mister sin plass på ventelisten.

3.3 Bruk

3.3.1 Tildelt biloppstillingsplass skal benyttes til parkering av bil. Dobbeltparkering, Parkering av lastebiler, busser, avskiltede kjøretøy el.l. er ikke tillatt. Overtredelser medfører forelegg eller borttauing for kjøretøyets eiers regning og risiko. Gjentakelser kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

3.3.2 Parkering utenfor oppmerkede plasser, eller parkering som åpenbart er til hinder for andre er ikke tillatt.

3.3.3 Leietakere har møteplikt på de dugnader parkeringsansvarlig finner det nødvendig å arrangere, samt feie egen plass fri for grus, singel etc. før vårdugnad.

Rådyrveien 3B

Nabolaget Veitvet hageby - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	6 min 0.4 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	17 min 1.4 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	4 min 2.6 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	4 min 2.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	16 min 1.3 km
Kuben videregående skole	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Kalbakkvei Linje 25, 68, 126	7 min 0.5 km
Veitvet Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Nyland stasjon Linje L1	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	6 min 0.5 km
Utforskeren barnehage Hus A (1-5 å... 45 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Veitvet	7 min
Rema 1000 Veitvet	8 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

Veitvet Senteret	7 min
Vitusapotek Veitvet	7 min
Linderud Vinmonopol	17 min

SPORT

Veitvet idrettsanlegg	4 min
Bredtvedt videregående	13 min
Fitness24Seven Veitvet	7 min
SATS Linderud	17 min

«Det er så trygt, rolig og fredelig. Og sentralt selv om det ligger litt utenfor sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

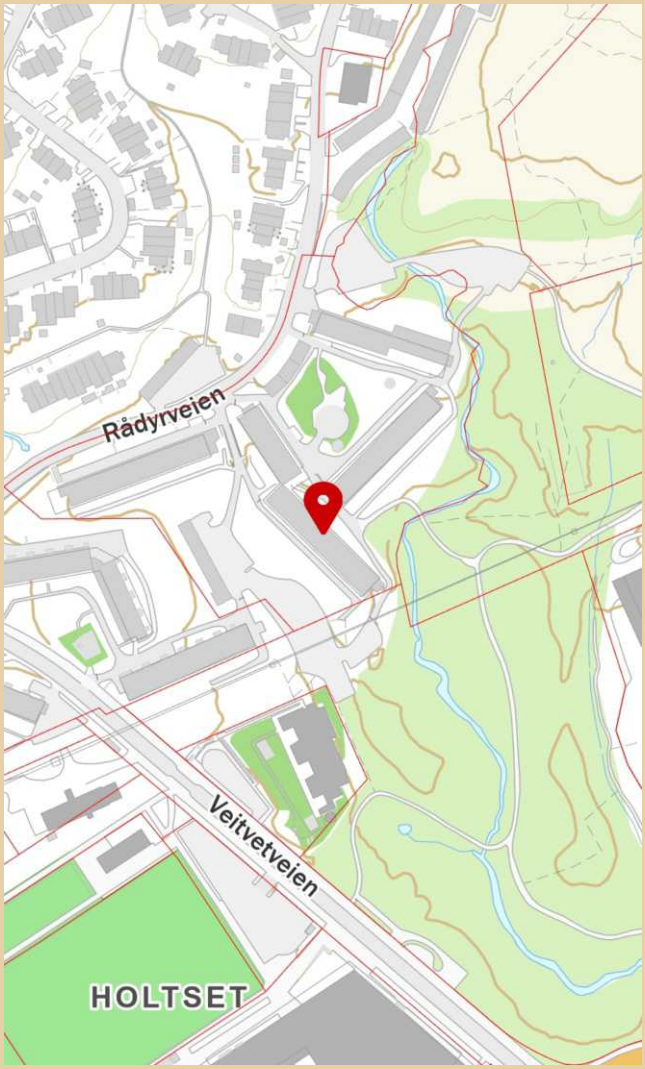
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Rådyrveien 3B, 0595 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 13, andelsnr. 167 i RÅDYRVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250154

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 995 90 706

E-post: jcn@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.
