PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HAVREVEIEN 65

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

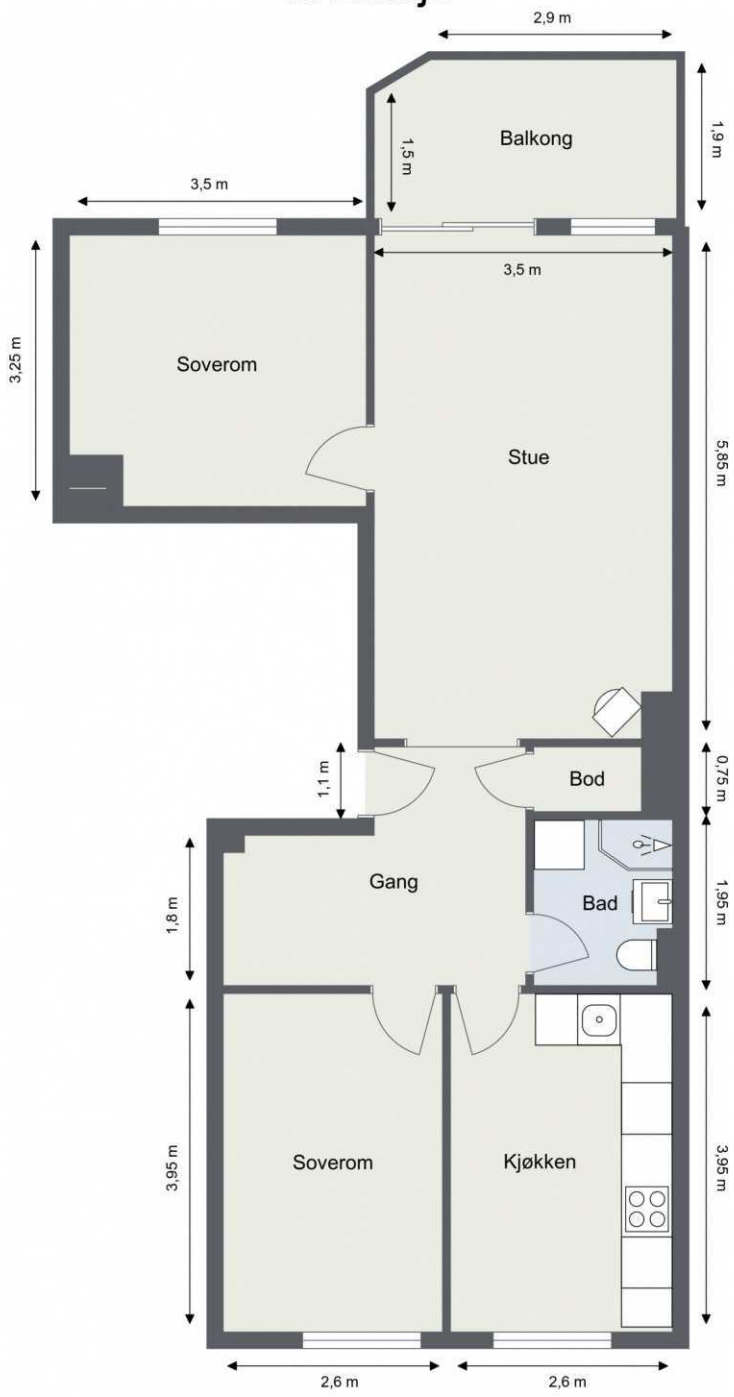
Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Havreveien 65
3. Etasje



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



Eiendom

Adresse	**Havreveien 65, 0680 Oslo**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**148 / 303 / 0 / 0**
Andelsnummer	**72**

Sak

Hjemmelshaver	**Alexandra Indseth Langegard og Audun Fegran Kopperud.**
Oppdragsgiver	**Alexandra Indseth Langegard og Audun Fegran Kopperud.**
Befaringsdato	**27.10.2026**
Rapportdato	**29.10.2026**
Rapportnr.	**A267F3E6 · Versjon 1**

Takstmann

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

Medlem av

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**8**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**6**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 0 punkt(er) med TG3, 6 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**27.10.2026**
Rapportdato	**29.10.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal.**
Tittel	**Takstmann og byggmester. Medlem av NITO og BMTF.**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
Eldre bad som børt påberegnes oppgradert innen rimelig tid.

Oversikt – vesentlige funn

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

TG2 – Vesentlige avvik (6)

1. Bad – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
2. Andre forhold innvendig – Etasjeskille
3. Ventilasjon – Ventilasjon
4. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
5. Bad – Ventilasjon – Ventilasjon
6. Bad – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning

HMS / sikkerhetsforhold

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

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Alexandra Indseth Langegard og Audun Fegran Kopperud.**
Oppdragsgiver	**Alexandra Indseth Langegard og Audun Fegran Kopperud.**
Befaringsdato	**27.10.2026**
Rapportdato	**29.10.2026**
Rapportnummer	**A267F3E6**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Havreveien 65, 0680 Oslo**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**148 / 303 / 0 / 0**
Andelsnummer	**72**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Andel**
Tomteareal	**10.894 m²**

Eiendomsinformasjon (forts.)

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

Vann, avløp og adkomst

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

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis

Varmekilder er gulvvarme på badet, vedovn i stue og panelovner.

Byggemetode

Boligblokk på 3 etasjer i tillegg til kjelleretasjer, bygget etter forskrifter ved byggeår.
Bærende konstruksjoner av mur og betong.
Skillende dekker i armert betong.
Fasader forblendet med teglstein og liggende panel ved balkonger.
Klassisk saltakkonstruksjon tekket med takstein.

Generelle notater

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

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

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

Merknader

Det er fremlagt ferdigattest på oppføring av boligblokken og våtromsrehabilitering i regi av borettslaget.
Det er fremlagt dokumentasjon og samsvarserklæringer på utførte håndverkertjenester utført i regi av eiere.

5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

Merknad om lovlighet

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

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
3 etasje	67 m²	—	—	67 m²	
Kjellerboder	—	7 m²	—	7 m²	boder merket 209 i 1 og underetasjen.
Sum hovedbygning	**67 m²**	**7 m²**	**0 m²**	**74 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

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

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer boder på ca 6.6 m² i 1 og kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

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

8. Våtrom

Beskrivelse – Bad

Badet ble oppgradert i ca 2004 i regi av borettslaget.
Badet fremstår uten behov for strakstiltak, men må likevel påberegnes oppgradert innen rimelig tid pga høy alder på tettesjikt.

Bad – Overflater – vegger og himling TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Flislagte vegger og nedsenket platehimling med innfelt downlights.
Det er registrert mindre sprekk i flis og tilløp til muggvekst ved silikonfuger.
Sprekker i silikon og mørtelfuger. Ujevnt flislagt, enkelte steder.
Det er registrert hullyd bak enkelte fliser.

ÅRSAK

Høy alder på fliser og tettesjikt.
Det er registrert muggvekst på fuger.
Mugg på fugene skyldes ofte dårlig ventilasjon/avtrekk.

RISIKO

Tettesjikt har usikker fremtid funksjon.
Membranen mister elastisiteten over tid. Den kan bli sprø, sprekke opp og tåler ikke lenger husets naturlige bevegelser (setningsskader).
Mugg over tid kan spise seg inn i porene på sementfuger og silikon, noe som gjør dem porøse og vanskelige å rengjøre.

KONSEKVENS

Kan medføre fukt i treverk og isolasjon. Dette bryter ned boligens bæreelementer og gir et dårlig inneklima.
Kan gi skader på tilstøtende rom: eventuelt vannet kan trekke inn i vegger mot naborom.
Mugg over tid kan spise seg inn i porene på sementfuger og silikon, noe som gjør dem porøse og vanskelige å rengjøre.
Hvis fuktigheten trenger bak flisene, kan det oppstå råteskader i vegger og gulvkonstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Bakliggende tettesjikt har høy alder og anbefales oppgradert innen rimelig tid.
Fjerne eksisterende fugemasse og påføre ny.
Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved og impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

Bad – Overflater – vegger og himling – bilder



Sprekker og muggvekst på fuger.



Ujevne fliser.

Bad – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING

Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser som er lagt diagonalt.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved og impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Antatt benyttet smøremembran på vegger og sveisemembra på gulvet.
Det gjøres oppmerksom på at iht Norsk Standard 3600: 2026 har tettesjikt (membran) usikker fremtidig funksjon ved alder over 22 år.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflater og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.

ÅRSAK
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

RISIKO
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KONSEKVENS
Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ANBEFALT TILTAK
Forholdet bør overvåkes og oppgraderes på sikt.

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



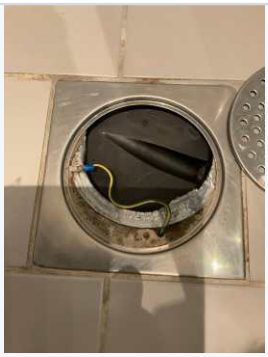
Synlig sveisemembran opp langs dørterskelen.

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

VURDERING
Hjelpesluk av plast i dusjsonen.
Hovedsluk med vannlås ved innredningen.
Synlig antatt bane/sveisemembran under klemringen og bak terskellisten.
Interne og synlige avløpsrør, samt vannledninger i leiligheten er utført i plast/rør i rørsystem/rustfritt stål og ført til sluk,samt bygningens felles rørføringer.
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

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

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder


Hjelpesluk i dusjsonen.


Hovedsluk.

Bad – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Naturlig Oppdriftsventilasjon med skruventil på veggen og avtrekk over tak eller ut av ytterveggen.
Tilluftsspalte under dørbladet.
Tilluftsspalten bør være minimum 10 mm.

ÅRSAK
Naturlig oppdrifts ventilasjon er væravhengig og kan føre til svakt avtrekk.
For liten tilluftsspalte under dørbladet.

RISIKO
Økt risiko for muggvekst, råteskader, samt svakere inneklima.

KONSEKVENS
Kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og kondens i rommet.

ANBEFALT TILTAK
Rense ventilen jevnlig, lufte intensivt etter dusjing, og eventuelt installere en elektrisk baderomsvifte.
Etablere større tilluftsspalte under dørbladet.

Bad – Ventilasjon – bilder


For liten tilluftsspalte under dørbladet.


Naturlig avtrekk.

Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Heldekkende servant av stein med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med en skuff av slette fronter.
Innfelt speil over servanten.
Dusjsonen er adskilt med skyvbar dør og vegger av glass i aluminiums ramme.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Frittstående skap innredning med to overskap og åpning for vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er registrert fuktskjolder på innredningen.
Dette skyldes normalt svakt avtrekk.
Det er ikke registrert spalte for eventuelt lekkasjevann ved flis ved innebygget sisterne.

ÅRSAK
Manglende spalte for eventuelt lekkasjevann fra innbygget sisterne iht forskrifter og krav.

RISIKO
Mangel på denne spalten kan føre til at en eventuell lekkasje forblir skjult inni veggkonstruksjonen.

KONSEKVENS
Sisterner inneholder koblinger, pakninger og ventiler som står under konstant vanntrykk.
Hvis en pakning svikter eller det oppstår kondens, vil vannet kunne dryppe umerket på innsiden av kassen i måneder eller år.
Siden vannet ikke kan renne ut på baderomsgulvet der det er trygt, vil det kunne trekke inn i stenderverk, isolasjon og spres horisontalt eller vertikalt i bjelkelaget.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.
Etablere spalte fra innebygget sisterne.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone Ikke vurdert

VURDERING
Det er innfelt downlights i himlingen.
Bakliggende betonghimling.
Det er ikke krav til brannkasse bak downlights ved bakliggende betonghimling.
Det skal benyttes godkjente led lys. Ikke kontrollert.
Det stilles krav til at downlights skal være godkjente for innbygging og tåle varmen.
Hvis du ikke har tekniske kasser, bør du velge downlights som er godkjent for direkte montering i isolasjon (lavtbyggende LED).

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner Ikke vurdert

VURDERING
Det ble ikke utført hulltaking, da tilstøtende vegger er av betong/mur og det er fremlagt ferdigattest på våtromsrehabilitering.
Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er fremlagt ferdigattest datert 22.04.2004.
Ferdigattest er tilstrekkelig dokumentasjon iht NS 3600:2026.
FDV dokumentasjon(forvaltning, drift, vedlikehold) antas å foreligge hos styret i borettslaget.

9. Kjøkken

Beskrivelse – Kjøkken

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempefunksjoner på skuffeseksjoner.
Laminerte benkeplater og ventilator med kullfilter.
Stålvask med 1 - greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer; ovn, platetopp, mikroovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er registrert løst og skejvt montert blandebatteri til vasken. skjevt og noe løst batteri
Løsnet folie på benkeplater og glippe mellom tettelist og benkeskap.
Utover dette, fremstår innredningen med normal bruksslitasje iht alder.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales installert lekkasjevarsler til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav.
Feste og rette opp blandebatteriet.

Kjøkken – bilder



Skjevt montert og noe løst blandebatteri.

10. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

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

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

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

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

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

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse – Vedovn i stuen

Pipeløp i boligen av antatt teglstein.
Vedovn i stuen med gnistfangerplate av antatt herdet glass på gulvet foran åpning til ovnen.
Ildsted er ikke funksjonstestet.

Vedovn i stuen TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er fremlagt tilsynsrapport uten avvik av ildsted uten avvik, den 09.08.2024.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av pipeløp og ildsted, minst hvert 4 år.

Vedovn i stuen – bilder



Vedovn med gnistfangerplate foran åpningen.

17. Innvendige vann- og avløpsrør

Beskrivelse

Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast) og rustfri stål.
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner bak inspeksjonsluke i taket på badet.

1. Innvendige vann- og avløpsrør TG1 – Svake avvik

VURDERING

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte

VURDERING (FORTS.)

rørføringer eller felles installasjoner.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

1. Innvendige vann- og avløpsrør – bilder



Stoppekraner bak luke i taket på badet.

18. Varmtvannsbereder

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

19. Vannbåren varme

Vannbåren varme: Bygningsdelen finnes ikke.

20. Varmesentraler

Varmesentraler: Bygningsdelen finnes ikke.

21. Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel/tilluft via veggventiler og lufteventiler på vinduene.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.
Ventilasjonen er iht forskrifter ved byggeår.

1. Ventilasjon TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Veggventiler er forblendet og anbefales åpnet.

ÅRSAK

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

RISIKO

Siden kullfilteret ikke suger fukten ut av boligen, blir dampen værende i rommet.

KONSEKVENS

Over tid vil dette føre til høy luftfuktighet, kondens på vinduer og vegger, og i verste fall muggsoppdannelse og råteskader i boligen.

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

22. Yttervegg

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

23. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Horisontalhengslede vinduer og balkongdør av tre med utvendige alubeslag. 2 - lag pressglass og datostemplet 2013.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter. Sikkerhetslås og Kikkehull. Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35. Ukjent alder.

1. Vinduer og ytterdører TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er ikke påvist punkterte glass, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Balkongdøren er av typen heve-skyvedør og er noe tung å åpne/lukke.
Vinduer og dører er utover dette, funksjonstestet tilfredsstillende.

24. Yttertak

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

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

Beskrivelse – Vestvendt balkong

Vestvendt balkong på 6 m².
Utkraget betongkonstruksjon.
Treheller på gulvet.
Rekkverket er kledd med tett liggende panel.
Malt stålramme med glass over rekkverket.
2 stk doble stikkontakter.
Veggmontert lys og fjernstyrt markise.

Vestvendt balkong TG1 – Svake avvik

VURDERING
Balkongen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.

26. Terrasser og platting på terreng

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

27. Byggegrunn

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

28. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

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

29. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

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

30. Andre forhold innvendig

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Vegger: fliser på badet, bak vedovnen og over kjøkkenbenkene.
Øvrige overflater av slette, malte vegger.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights på badet. Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av 1 - stavs laminatgulv.
Etasjeskille: Det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik.
Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i gangen over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 18 mm igjennom hele rommet.

1. Etasjeskille TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i gangen over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 18 mm igjennom hele rommet.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.
Dette er ikke unormalt ved bygninger med høy alder.
Forholdet anbefales og holdes under oppsikt, det vurderes ikke behov for strakstiltak.

ÅRSAK
Høydeforskjell på ca15 mm ved etasjeskille. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

RISIKO
Etasjeskille/Bjelkelaget kan være for svakt for lasten det bærer, noe som er vanlig i eldre boliger.

KONSEKVENS
Økt svikt og ujevnt etasjeskille kan forsterke knirk og trinnlyd mellom rom.

ANBEFALT TILTAK
Det vurderes ikke behov for strakstiltak, men holdes under oppsikt.

1. Etasjeskille – bilder



31. Andre forhold utvendig

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

32. Terreng

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

33. Støttemur / forstøtningsmur

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

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

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

34. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 8 stk kurser.
Overspenningsvern.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt samsvarserklæringer på elektriske installasjoner utført i regi av eiere.
Eiere har blant annet etablert flere stikkontakter innvendig og på balkongen, samt byttet termostat til gulvvarme og downlights på badet.

Anbefalt tiltak

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Bilder



Sikringskap i felles oppgang.

35. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er ikke installert komfyrvakt til platetopp på kjøkkenet.
Det er installert røykvarsler i henhold til krav.
Det finnes brannslokkeutstyr i henhold til krav.

Avvik

Det er ikke installert komfyrvakt til platetopp på kjøkkenet.

Konsekvens

Uten en komfyrvakt som automatisk skrur av stømmen, kan uhell skje som ved f.eks tørrkoking.

Anbefalt tiltak

Installere komfyrvakt da enheten kutter strømmen automatisk ved overoppheting.
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.

Bilder





36. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Iht NS 3600 har boliger bygget mellom 1949 til 1969 en forventet lydisolasjon mellom boenheter, som er vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Avvik

Iht NS 3600 har boliger bygget mellom 1949 til 1969 en forventet lydisolasjon mellom boenheter, som er vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Konsekvens

Svak lydisolering mellom leiligheter i boligblokker skyldes normalt at luftlyd og trinnlyd slipper gjennom vegger og etasjeskillere.

Anbefalt tiltak

Enkle tiltak; tette lister rundt dører og vinduer som slipper gjennom lyd.
Legg tykke tepper på gulvet og heng tunge gardiner for å hindre at lyden kaster seg rundt i rommet.

37. Innvendige trapper

Innvendige trapper: Bygningsdelen finnes ikke.

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

Observasjoner

Ingen registrerte forhold.

39. Radon

Observasjoner

Det er ikke fremlagt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Avvik

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

Konsekvens

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

Anbefalt tiltak

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

40. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Havreveien 65	0680	OSLO
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Première	183250280	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Snart 4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Vi har innbo i DnB, bygningsmassen er borettslaget

Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Ny termostat til varmekabler, nytt lyssystem i tak, ny dimmer. Alt i oktober 2026

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ny termostat til varmekabler, nytt lys installert i alle spotter, ny dimmer. Alt i oktober 2026

Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Nye vinduer i borettslaget i 2013. Borettslaget har sikkert dokumenter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Nye vinduer i borettslaget i 2013. Borettslaget har sikkert dokumenter

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Loft

Har boligen loft?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Elektrisk Anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

2017, ser jeg i Boligmappa

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ser ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Andre relevante forhold

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

- [x] Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- [ ] Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

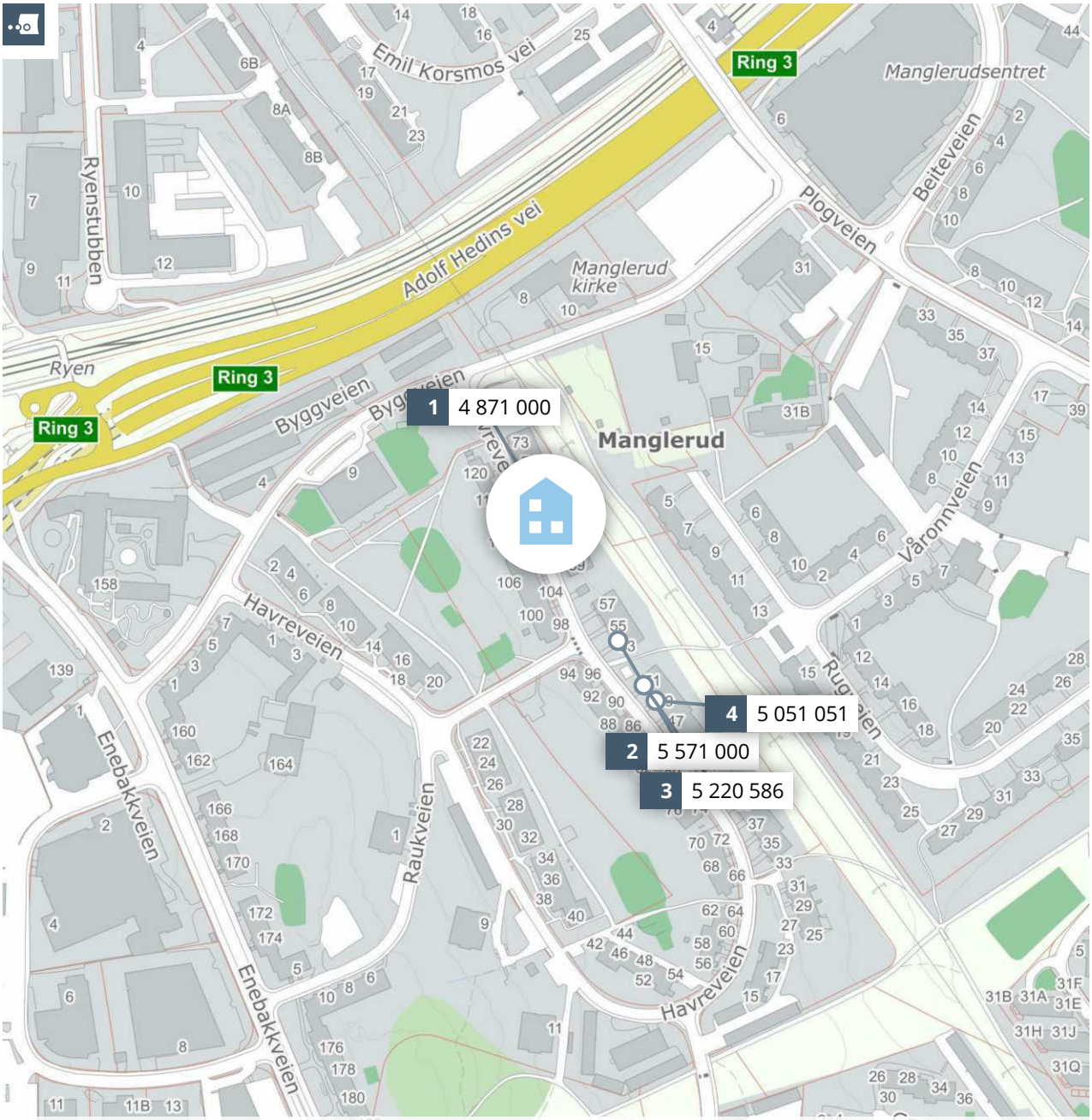
Dato

05.11.2026

Signert av

Alexandra I Langegard

Audun Fegran Kopperud



Meglers verdivurdering

HAVREVEIEN 65

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 08.11.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Havreveien 65, 0680 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 148 BNR 303 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VESTRE MANGLERUD

Verdivurdert til

4 990 000

69 923	5 059 923	75 521
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	3 732
Formue	40 274
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Havreveien 65 68 m² 1962 3. etg 2 sov	31.08.2026	4 890 000	**4 800 000**	71 000	4 871 000	**71 632**
2 Havreveien 53 68 m² 1963 3. etg 2 sov	15.05.2026	5 100 000	**5 500 000**	71 000	5 571 000	**81 926**
3 Havreveien 51 67 m² 1963 3. etg 2 sov	12.05.2026	4 950 000	**5 150 000**	70 586	5 220 586	**77 919**
4 Havreveien 49 67 m² 1963 2. etg 2 sov	13.01.2026	4 700 000	**4 980 000**	71 051	5 051 051	**75 389**

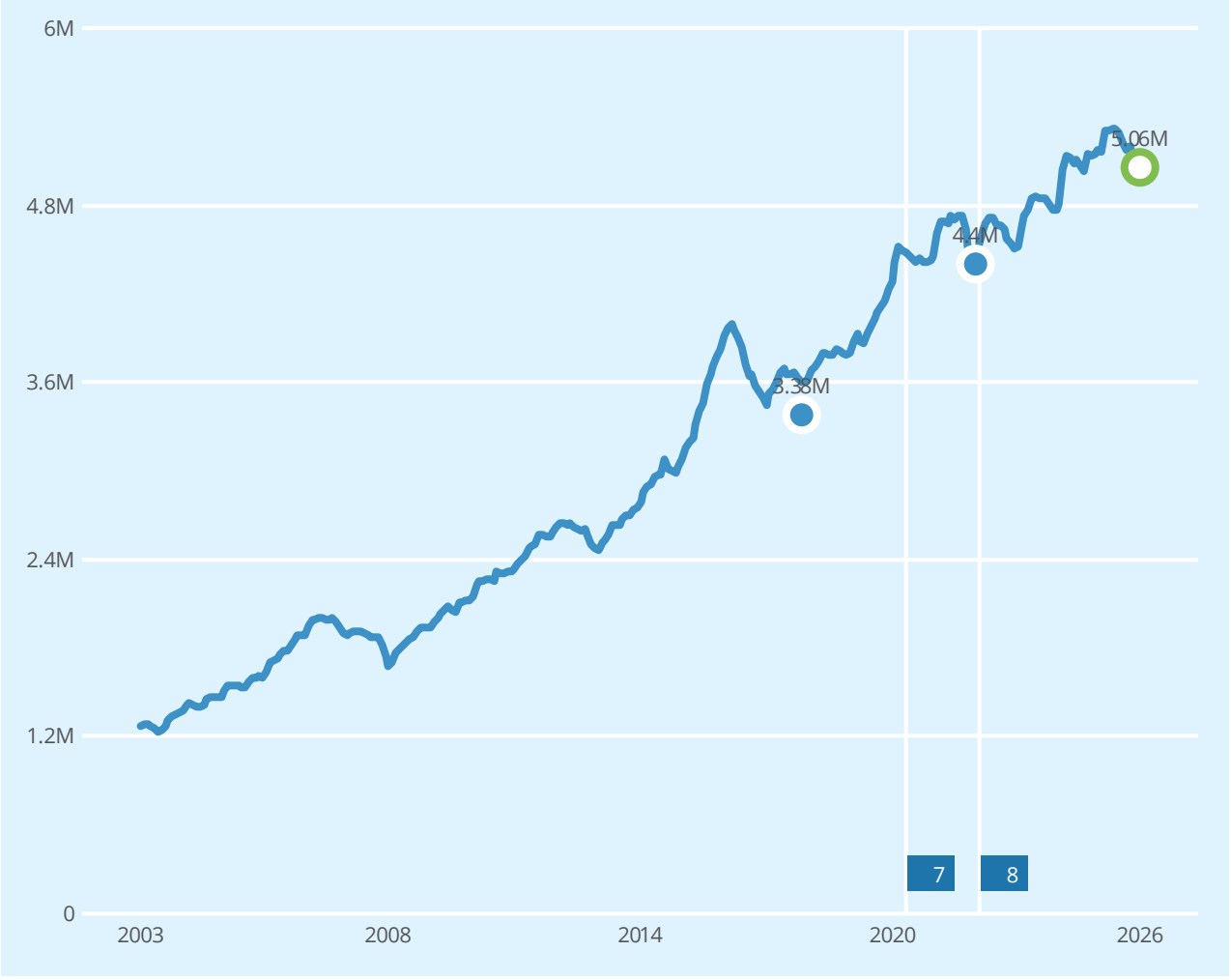
Lys og pen 3-roms på 67m² med solrik balkong og attraktiv beliggenhet. Kort vei til off.kom. og servicetilbud. V.v ink.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.11.2022	05.12.2022	23.01.2023	4 450 000	4 300 000	98 000	4 398 000
14.10.2018	24.10.2018	14.11.2018	3 400 000	3 285 000	97 000	3 382 000

Leiligheter til salgs i VESTRE MANGLERUD grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

5.1M

4 881 000 Prisantydning i snitt

4.7M

4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
36
dager

Leiligheter solgt i VESTRE MANGLERUD grunnkrets siste 3 mnd

35
leiligheter solgt

4 653 000 Salgspris i snitt
4 641 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

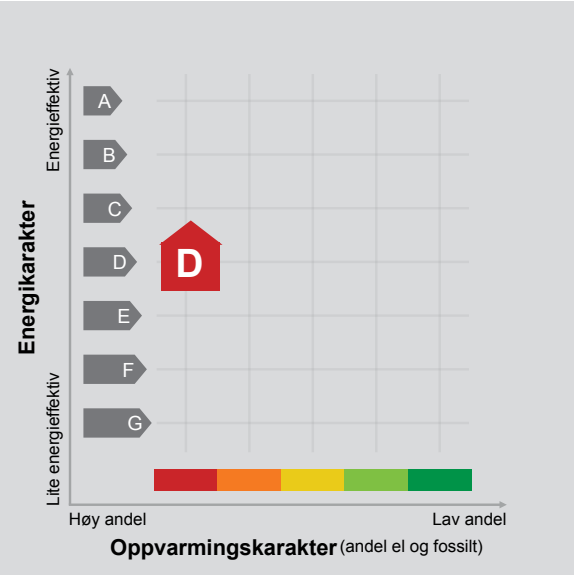
80 577 VESTRE MANGLERUD grunnkrets i snitt siste 3 mnd

79 063 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

75 521 Havreveien 65 Totalpris 5 059 923

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BYGGVEIEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	30
Postnummer	0680
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	303
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80342756
Merkenummer	Energiattest-2025-239078
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

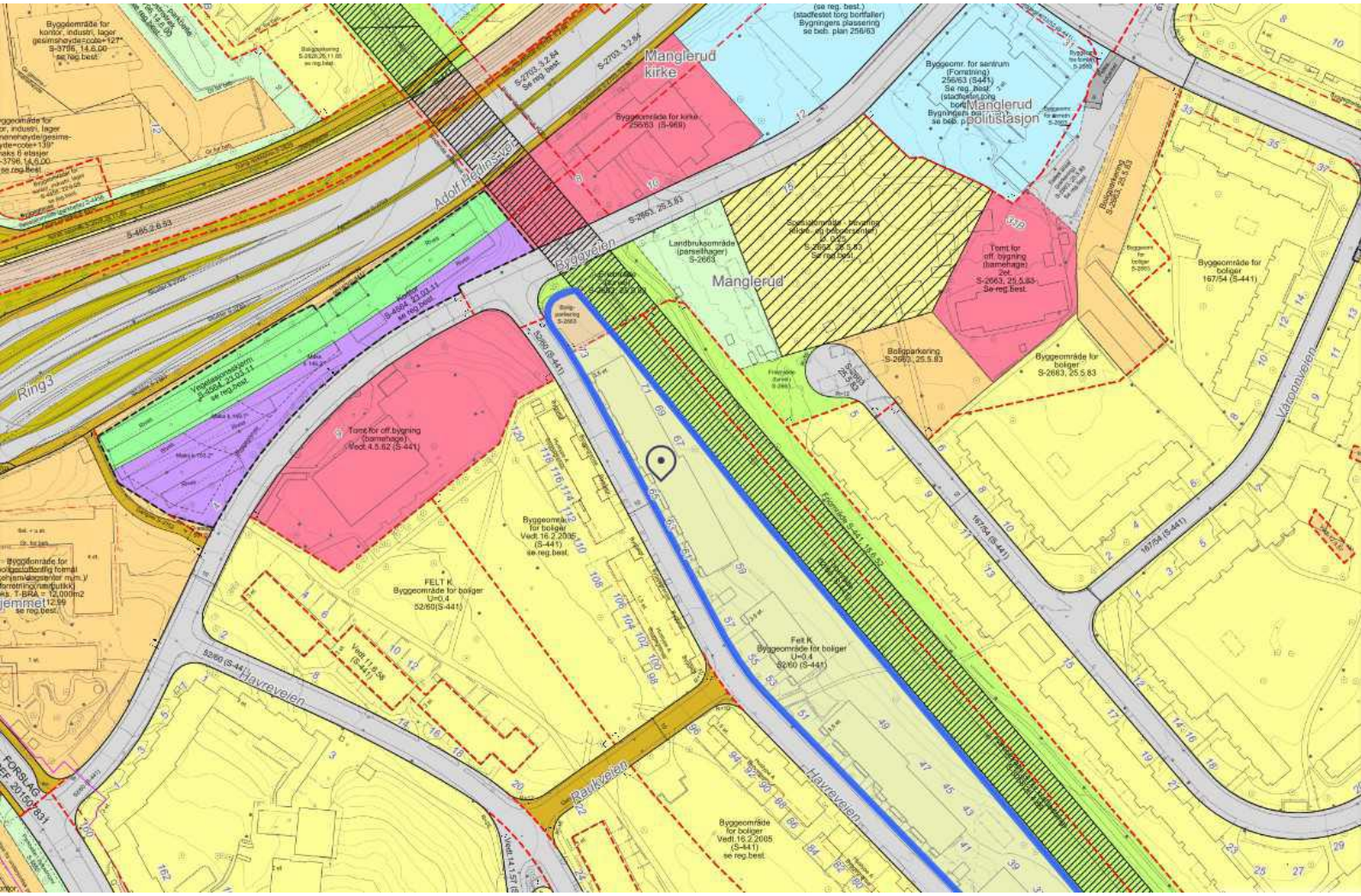
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Manglerud kirke
Manglerud
politistasjon
Adolf Hedins vei
Bryggeveien
Havreveien
Raukveien
Ring3
Vårodnveien
Torget
Manglerud

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Fridtjof Sparbo
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: Fridtjof.sparbo@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250280 . Vår ref.: 0250-1-209 Dato: 26.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BYGGVEIEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950385618
Andelseier:	Langegard, Alexandra Indseth
Medeier:	Kopperud, Audun Fegran
Leilighetsnummer:	209
Adresse:	Havreveien 65, 0680 OSLO
Andelsnummer:	72
Gnr.	148
Bnr.	303

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 89824087.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kat 001 felleskostnader økes med 3% fra 01.01.2026. Boligbygg er eier av andeler og deres fullmektig er Nina Stenhaug på 23 46 06 37. Borettslaget har eget styrerom. Styret er å treffe på styrerommet i Havrevn. 67, første tirsdag i hver måned unntatt i juli, fra kl. 19.00 - 20.00. Postkasse utenfor nr. 67. Ev. leie av borettslagets parkeringsplasser, henv. styret. P.leie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207935964
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	9 086 299,00
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 732,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Obos Open Nett	189,00	
Felleskostnader	3 543,00	3 649,29 fra 01.01.2027

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

Ligningsposter pr. 31.12.2026 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 193,-
Annen formue:	40 274,-
Gjeld:	70 479,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207935964
Restsaldo:	69 922,84
Kapitalkostnader:	437,58
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 69 922,84,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Philip Andreas Opsahl, e-post: byggvn@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller

parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt

informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 250
BYGGVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BYGGVEIEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mars kl. 20:00 og lukker 13. mars kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/250

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Innkjøp tørketromler og en sentrifuge
9. Fellesvaskeriet
10. Beredskapsplan
11. Maling av trappeganger
12. Saker til generalforsamling - Forslag 5
13. Organisering og fordeling av boder i borettslaget.

Med vennlig hilsen,
Styret i BYGGVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Reidar Magnussen som møteleder.

Forslag til vedtak

Reidar Magnussen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Randi Hansen og Terje Fjellum som protokollvitner

Forslag til vedtak

Randi Irene Hansen og Terje Erik Fjellum er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Styret har informert på Vibbo om digital generalforsamling. Det sendes ut et hefte til hver beboer i postkassen i forkant av den digitale generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret innstiller at møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Disponible midler 993.067.- overføres til neste års budsjett.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 250 Byggveien Borettslag Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000.-.

Ingen endringer i godtgjørelse siden 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300.000.-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Siden dagens styre består av fem menn har komiteen hatt som mål å bedre kjønnsbalansen. Komiteens innstilling til årets generalforsamling er at Emilia Vera og Hege Fried Nielsen velges som faste styremedlemmer.

Innstilling

Styret stiller seg bak valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Reidar Magnussen

  Jeg er født og oppvokst på Abildsø, men har nå bodd lenger her på Manglerud enn på Abildsø. Jeg har sittet i styret i totalt 16 år, hvorav seks år som nestleder og seks år som styreleder. Gjennom disse årene har jeg blitt svært godt kjent med borettslaget vårt. Jeg har også flere styreverv andre steder som gir meg nyttig erfaring. Jeg tar gjerne to nye år i styret og har fortsatt mye å bidra med. Med vennlig hilsen, Reidar

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aage Sundvor

  Jeg melder med dette mitt kandidatur til å stille til valg som styremedlem. Jeg er bosatt i Havreveien 43 og ønsker å bidra til fellesskapet og en god forvaltning av borettslaget vårt. Mvh Aage Johan S. Sundvor
- Emilia Vera

  Jeg ønsker å bidra til videreutviklingen av et godt bomiljø for alle beboere. Til daglig jobber jeg som Recruitment Lead i et teknologiselskap med ansvar for prosjektledelse og leverandørforhandlinger. Jeg er ny i styresammenheng, men er svært motivert for å bruke min erfaring med samarbeid og håndtering av ulike interesser til det beste for borettslaget vårt. Mvh Emilia Vera
- Hege Fried Nielsen

  Jeg stiller som kandidat til styret og tar med meg tidligere erfaring fra styrearbeid. Jeg jobber til daglig i Futura Entreprenør AS, og selv om styrearbeid i borettslag er et nytt felt for meg, ser jeg frem til ny læring. Jeg ble forespurt for noen år siden, og nå passer det bedre. Mvh Hege Fried Nielsen
- Øyvind Caspersen

  Jeg ønsker å melde meg som kandidat til styret da jeg gjerne vil engasjere meg mer og ta en større del i borettslaget vårt. Jeg stiller til valg med et ønske om å bidra aktivt til fellesskapet og ser frem til muligheten for å delta i driften av laget. Mvh Øyvind Caspersen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Suhr Vang
- Randi Irene Hansen
- Terje Erik Fjellum

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Reidar Magnussen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Philip Andreas Opsahl

Sak 8
Innkjøp tørketromler og en sentrifuge

Forslag fremmet av:
Siri Sollie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg lurte på om det var mulig å kjøpe inn tørketromler og en sentrifuge til vaskerommet i 47? Tørkerommene bruker lang tid på å tørke.

Styrets innstilling
Styret motsetter seg forslaget da borettslaget så sent som i 2025 investerte 100 000 kr i en oppgradering av tørkerommene. Hensikten med denne investeringen var nettopp å bedre tørkekapasiteten, og styret ser derfor ikke behov for ytterligere innkjøp av maskinvare.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar forslaget

Sak 9
Fellesvaskeriet

Forslag fremmet av:
Arne Ulland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å skape en mer fleksibel hverdag for beboerne i Byggveien Borettslag, foreslås det at fellesvaskeriet også kan benyttes på søndager. Ved å åpne vaskeriet på søndager vil vi redusere presset på maskinene i ukedagene og på lørdager. For å ivareta hensynet til ro og orden foreslås det at vasketidene på søndager skal følge nøyaktig samme tidsbegrensninger som i dag gjelder for lørdager.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til dette forslaget

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å endre borettslagets ordensregler slik at fellesvaskeriet kan benyttes på søndager i samme tidsrom som i dag er tillatt for lørdager.

Sak 10

Beredskapsplan

Forslag fremmet av:
Iren Diana Fjellum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beredskapsplan for vårt borettslag.

Det ble jo vurdert tidligere at solceller på taket ville bli for dyrt, som jo ville vært en god sikkerhet ved bortfall av strøm over tid.

Da foreslår jeg at det utredes hva en felles Beredskapsplan for borettslag bør inneholde. Noen borettslag har allerede dette så da kan en jo ta kontakt med noen som har gjennomført beredskap for tips og råd. Ihvertfall i forhold til strøm/varme og det vi selv ikke kan/har lov og lagre i egne boder.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til dette.

Forslag til vedtak

Styret utreder hva en felles beredskapsplan for borettslaget bør inneholde

---

Sak 11

Maling av trappeganger

Forslag fremmet av:
Iren Diana Fjellum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2022 ble det vedtatt at trappeganger skulle males. Foreslår at dette blir gjennomført. Går det på økonomi at det ikke er gjennomført bør ihvertfall trappeganger dvs. vegger/tak vaskes.

Styrets innstilling

Da styret innhentet pristilbud i 2022, lå kostnaden på over 1 million kroner. Dette var betydelig høyere enn forventet, og på grunn av det økonomiske omfanget valgte styret å stille saken i bero. Styret vurderer at oppgangenes tilstand per i dag ikke forsvarer en så stor investering, da tiltaket vil ha en vesentlig påvirkning på borettslagets økonomi.

Styrets innstilling er at saken må revurderes og derfor at vedtakket må stemmes på ny da det vil ha store økonomiske påvirkninger dersom man går videre med tiltaket

Forslag til vedtak

Vedtaket stemmes over på ny

Sak 12

Saker til generalforsamling - Forslag 5

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Maling av oppganger gjennomføres i tråd med forslag 4 og vedtaket i 2022.

Styrets innstilling

Dette stemmes om på nytt da kostnaden på utbedringen var så stor at dette ble satt på vent. Styret er negative til utbedringen grunnet kostnad og påvirkningen på borettslagets økonomi.

Forslag til vedtak

Tilbud innhentes og maling av oppganger gjennomføres

Sak 13

Organisering og fordeling av boder i borettslaget.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Angående organisering og fordeling av boder i borettslaget. Vi er nå to personer i husstanden, og behovet for lagringsplass har økt. Med blant annet barnevogn og annet større utstyr oppleves dagens løsning som lite tilstrekkelig.
Styret har informert om at en ny organisering av bodene vil være såpass omfattende at det må behandles av generalforsamlingen. Jeg ønsker derfor at generalforsamlingen vurderer om dagens fordeling er hensiktsmessig og rettferdig, og om det bør gjennomføres en gjennomgang og eventuell ny fordeling av bodene. Eventuelt kan det også vurderes om det bør etableres tydeligere retningslinjer for fordeling av ekstra boder, dersom kapasiteten tillater det.
Målet med saken er å sikre en mest mulig rettferdig og forutsigbar ordning for alle beboere.

Styrets innstilling

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at det stemmes NEI til forslaget.

Begrunnelse:

Styret vurderer dette som et svært omfattende og krevende arbeid med betydelige juridiske og praktiske utfordringer. For mange beboere er antall boder og bodplassering spesifisert i kjøpskontrakten, og en tvungen omfordeling vil kunne utløse rettslige spørsmål og konflikter. Videre er flere av arealene (f.eks. sykkelboder) øremerket spesifikt utstyr, noe som begrenser fleksibiliteten i en eventuell ny fordeling.

Styret anerkjenner likevel behovet for bedre plassutnyttelse. Som et alternativ foreslår styret at det i stedet gjennomføres en grundig opprydding i fellesbodene etter generalforsamlingen, for å sikre at arealene vi allerede har blir brukt mest mulig effektivt.

Forslag til vedtak
Styret gjennomfører en fullstendig gjennomgang og eventuelt foreta en ny fordeling av borettslagets boder

Styrets årsrapport

Styrets beretning

Styret i Byggveien Borettslag har i perioden arbeidet aktivt med både drift, vedlikehold og utvikling av borettslaget. Fokus har vært å sikre trygghet, god økonomi og et godt bomiljø for alle beboere.

Energirapport i samarbeid med Oslo kommune og Enova

Et av hovedprosjektene i perioden har vært gjennomføringen av en omfattende energirapport utarbeidet i samarbeid med Oslo kommune og Enova. Målet har vært å kartlegge energiforbruk og identifisere tiltak som kan gi reduserte energiutgifter og mer bærekraftig drift.

Rapporten hadde en totalkostnad på **kr 350 000**, men borettslaget mottok betydelige tilskudd fra både Enova og Oslo kommune. Dette gjorde at prosjektet endte med et positivt nettoresultat på **kr 20 000**. Rapporten vil være et viktig beslutningsgrunnlag for fremtidige investeringer.

Oppgraderinger i fellesvaskeriet

Styret har gjennomført nødvendige oppgraderinger i vaskeriet. Både tørkevifter og vaskemaskiner er erstattet med moderne og energieffektive modeller. Dette gir lavere energikostnader, bedre driftssikkerhet og en bedre brukeropplevelse for beboerne.

Optimalisering av parkeringsplassen

Styret har arbeidet med å analysere og optimalisere bruken av parkeringsplassen. Målet har vært å forbedre utnyttelsesgraden og sikre en mer effektiv organisering. Dette arbeidet fortsetter, og styret vurderer løsninger som kan gi mer forutsigbarhet for beboerne.

Renovasjon – vurdering av nedgravde løsninger

I perioden har styret også startet et arbeid med å se på muligheter for å oppgradere renovasjonsløsningene i borettslaget. Et av alternativene som vurderes er nedgravde renovasjonsstasjoner. Slike løsninger kan gi:

- Bedre estetikk og mindre forsøpling
- Redusert lukt og bedre hygiene
- Mindre støy ved tømming
- Mer effektiv avfallshåndtering

Styret vil fortsette å innhente informasjon, kostnadsoverslag og erfaringer fra andre borettslag før det legges fram en eventuell sak til generalforsamlingen.

Daglig drift og vedlikehold

Den løpende driften av borettslaget har vært en sentral del av styrets arbeid. Dette inkluderer håndtering av beboerhenvendelser, følge opp avtaler, og sikre vedlikehold av bygninger, uteområder og tekniske installasjoner.

Brannsikkerhet

Som del av det systematiske HMS-arbeidet er nye røykvarslere og brannslukningsapparater installert i alle boenheter. Dette sikrer at brannsikkerheten i borettslaget er oppdatert og i tråd med gjeldende krav.

Gjennomgang av rente- og forsikringsbetingelser

Styret har også sett nærmere på borettslagets lånevilkår og forsikringsavtaler. Hensikten har vært å sikre konkurransedyktige betingelser og en robust økonomi. Dette arbeidet vil fortsette etter hvert som markedet endrer seg.

Mvh
Styret i Byggveien Borettslag

BYGGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950385618, KLIENTNR. 250

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 749 736**	**588 414**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		993 067	958 723
Tilbakeføring av avskrivning	13	20 815	1 781
Fradrag kjøpesum anl.midler		-111 431	-71 250
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	54 713
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-157 535	-1 466 026
Salg av tjenesteleilighet		0	3 680 782
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	6 100
Innsk. øremerk. bankkto		-1 054	-3 600
Uttak øremerk. bankkto		0	0
Økning av aksjekapital/andelskapital		0	100
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**743 862**	**3 161 323**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 493 599**	**3 749 736**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 563 891	3 812 641
Kortsiktig gjeld		-70 293	-62 905
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 493 599**	**3 749 736**

BYGGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950385618, KLIENTNR. 250

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 924 395	6 720 630	5 939 000	5 922 000
Andre inntekter	3	393 750	151 418	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 318 145**	**6 872 048**	**5 939 000**	**5 922 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-36 660	-37 000	-37 000
Styrehonorar	5	-300 000	-260 000	-310 000	-300 000
Avskrivninger	13	-20 815	-1 781	0	0
Revisjonshonorar		0	-11 625	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-205 145	-197 255	-208 000	-217 360
Konsulenthonorar		-405 495	-7 786	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	6	-533 361	-1 422 486	-1 160 000	-500 000
Forsikringer		-523 240	-446 468	-540 000	-604 800
Kommunale avgifter	7	-1 478 622	-1 352 027	-1 518 000	-1 553 000
Energi/fyring	8	-296 517	-305 259	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-346 320	-655 358	-354 000	-364 620
Andre driftskostnader	9	-815 191	-784 784	-648 000	-695 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 967 006**	**-5 481 489**	**-5 135 000**	**-4 644 580**
DRIFTSRESULTAT		**1 351 139**	**1 390 559**	**804 000**	**1 277 420**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	165 709	157 574	0	0
Finanskostnader	11	-523 781	-589 411	-553 000	-474 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-358 072**	**-431 837**	**-553 000**	**-474 000**
ÅRSRESULTAT		**993 067**	**958 723**	**251 000**	**803 420**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		993 067	958 723		

BYGGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950385618, KLIENTNR. 250

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	55 547 621	55 547 621
Tomt		388 985	388 985
Andre varige driftsmidler	13	160 085	69 469
Øremerkede bankinnskudd		82 811	35 138
SUM ANLEGGSMIDLER		**56 179 502**	**56 041 213**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 000	0
Driftskonto OBOS-banken		1 119 342	548 003
Driftskonto OBOS-banken II		9 246	3 647
Sparekonto OBOS-banken		3 423 304	3 260 991
SUM OMLØPSMIDLER		**4 563 891**	**3 812 641**
SUM EIENDELER		**60 743 393**	**59 853 854**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 149		14 900	14 900
Opptjent egenkapital		50 298 464	49 305 397
SUM EGENKAPITAL		**50 313 364**	**49 320 297**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 218 088	9 375 623
Borettsinnskudd	15	1 066 900	1 066 900
Annen langsiktig gjeld		74 748	28 129
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 359 736**	**10 470 652**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		67 672	59 907
Påløpte renter		2 621	2 998
SUM KORTSIKTIG GJELD		**70 293**	**62 905**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 743 393**	**59 853 854**
Pantstillelse	16	13 166 900	13 166 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.02.2026
Styret i Byggveien Borettslag

Reidar Magnussen	Lasse Bråthen	Philip Andreas Opsahl
Arne Magnus Lorentzen Ulland	Emil Francesco Dalla Pieta	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 524 704
Forretningslokale	11 400
Obos Open Nett	337 932
Leie	2 609

Parkering	47 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 924 395**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Enova tilskudd	206 250
Oslo Kommune tilskudd	187 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**393 750**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-12 230

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-39 362
Drift/vedlikehold VVS	-59 254
Drift/vedlikehold elektro	-31 595
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 929
Drift/vedlikehold brannsikring	-223 847
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-128 374
Egenandel forsikring	-36 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-533 361**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-972 462
Feie- og tilsynsgebyr	-16 038
Renovasjonsgebyr	-490 122
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 478 622**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-296 517
SUM ENERGI / FYRING	**-296 517**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-38 882
Annet driftsmateriale	-3 103
Vaktmestertjenester	-423 388
Renhold ved firmaer	-276 580
Andre driftskostnader	-10 744
Trykksaker	-2 850
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 230
Andre kontorkostnader	-8 481
Kontingenter	-29 800
Bank- og kortgebyr	-2 927
Velferdskostnader	-5 415
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-815 191**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	47 708
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 325
Renter av sparekonto i OBOS-banken	115 676
SUM FINANSINNTEKTER	**165 709**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-520 060
Renter på leverandørgjeld	-3 721
SUM FINANSKOSTNADER	**-523 781**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	53 702 100
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	1 845 521
SUM BYGNINGER	**55 547 621**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørkeromsavfukter		
Tilgang 2025	111 431	
Avskrevet i år	-6 686	
		104 745
Grill		
Tilgang 2024	69 469	
Avskrevet tidligere	-1 781	
Avskrevet i år	-14 129	
		53 558
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**158 303**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-20 815**

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	624 377	
Nedbetalt i år	157 535	
		-9 218 088
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 218 088**

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1952	-1 052 900
Opprinnelig 2012	-7 900
Opprinnelig 2024	-6 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 066 900**

NOTE 16
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 066 900
Pantelån	9 218 088
TOTALT	**10 284 988**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	55 547 621
	388 985
TOTALT	**55 936 606**

Til generalforsamlingen i Byggveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 19. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.03.26
Selskapsnummer: 250 **Selskapsnavn:** BYGGVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Reidar Magnussen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Randi Irene Hansen og Terje Erik Fjellum er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Disponible midler 993.067.- overføres til neste års budsjett.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 300.000.-.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Reidar Magnussen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Aage Sundvor
- [ ] Emilia Vera
- [ ] Hege Fried Nielsen
- [ ] Øyvind Caspersen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Elisabeth Suhr Vang
- [ ] Randi Irene Hansen
- [ ] Terje Erik Fjellum

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Reidar Magnussen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Philip Andreas Opsahl

Sak 8 Innkjøp tørketromler og en sentrifuge

Generalforsamlingen vedtar forslaget

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Fellesvaskeriet

Generalforsamlingen vedtar å endre borettslagets ordensregler slik at fellesvaskeriet kan benyttes på søndager i samme tidsrom som i dag er tillatt for lørdager.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Beredskapsplan

Styret utreder hva en felles beredskapsplan for borettslaget bør inneholde

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Maling av trappeganger

Vedtaket stemmes over på ny

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Saker til generalforsamling - Forslag 5

Tilbud innhentes og maling av oppganger gjennomføres

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Organisering og fordeling av boder i borettslaget.

Styret gjennomfører en fullstendig gjennomgang og eventuelt foreta en ny fordeling av borettslagets boder

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for BYGGVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950385618
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. mars kl. 20:00 til 13. mars kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 82.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller Reidar Magnussen som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Reidar Magnussen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

> **Forslag til vedtak:**
> Randi Irene Hansen og Terje Erik Fjellum er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Styret innstiller Randi Hansen og Terje Fjellum som protokollvitner

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Styret har informert på Vibbo om digital generalforsamling. Det sendes ut et hefte til hver beboer i postkassen i forkant av den digitale generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret innstiller at møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak:

> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Disponible midler 993.067.- overføres til neste års budsjett.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000.-.

Ingen endringer i godtgjørelse siden 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 300.000.-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Siden dagens styre består av fem menn har komiteen hatt som mål å bedre kjønnsbalansen. Komiteens innstilling til årets generalforsamling er at Emilia Vera og Hege Fried Nielsen velges som faste styremedlemmer.

Innstilling
Styret stiller seg bak valgkomitéens innstilling.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Reidar Magnussen (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Reidar Magnussen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hege Fried Nielsen (52 stemmer)
Emilia Vera (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Caspersen
Hege Fried Nielsen
Aage Sundvor
Emilia Vera

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Terje Erik Fjellum (48 stemmer)
Randi Irene Hansen (53 stemmer)
Elisabeth Suhr Vang (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Terje Erik Fjellum
Randi Irene Hansen
Elisabeth Suhr Vang

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Reidar Magnussen (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Reidar Magnussen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Philip Andreas Opsahl (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Philip Andreas Opsahl

8. Innkjøp tørketromler og en sentrifuge

Fremmet av: Siri Sollie

Jeg lurte på om det var mulig å kjøpe inn tørketromler og en sentrifuge til vaskerommet i 47? Tørkerommene bruker lang tid på å tørke.

Styrets innstilling
Styret motsetter seg forslaget da borettslaget så sent som i 2025 investerte 100 000 kr i en oppgradering av tørkerommene. Hensikten med denne investeringen var nettopp å bedre tørkekapasiteten, og styret ser derfor ikke behov for ytterligere innkjøp av maskinvare.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **63**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fellesvaskeriet

Fremmet av: Arne Ulland

For å skape en mer fleksibel hverdag for beboerne i Byggveien Borettslag, foreslås det at fellesvaskeriet også kan benyttes på søndager. Ved å åpne vaskeriet på søndager vil vi redusere presset på maskinene i ukedagene og på lørdager. For å ivareta hensynet til ro og orden foreslås det at vasketidene på søndager skal følge nøyaktig samme tidsbegrensninger som i dag gjelder for lørdager.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til dette forslaget

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å endre borettslagets ordensregler slik at fellesvaskeriet kan benyttes på søndager i samme tidsrom som i dag er tillatt for lørdager.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

0. Beredskapsplan

Fremmet av: Iren Diana Fjellum

Beredskapsplan for vårt borettslag.

Det ble jo vurdert tidligere at solceller på taket ville bli for dyrt, som jo ville vært en god sikkerhet ved bortfall av strøm over tid.

Da foreslår jeg at det utredes hva en felles Beredskapsplan for borettslag bør inneholde. Noen borettslag har allerede dette så da kan en jo ta kontakt med noen som har gjennomført beredskap for tips og råd. Ihvertfall i forhold til strøm/varme og det vi selv ikke kan/har lov og lagre i egne boder.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til dette.

Forslag til vedtak:
Styret utreder hva en felles beredskapsplan for borettslaget bør inneholde

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Maling av trappeganger

Fremmet av: Iren Diana Fjellum

I 2022 ble det vedtatt at trappeganger skulle males. Foreslår at dette blir gjennomført. Går det på økonomi at det ikke er gjennomført bør ihvertfall trappeganger dvs. vegger/tak vaskes.

Styrets innstilling
Da styret innhentet pristilbud i 2022, lå kostnaden på over 1 million kroner. Dette var betydelig høyere enn forventet, og på grunn av det økonomiske omfanget valgte styret å stille saken i bero. Styret vurderer at oppgangenes tilstand per i dag ikke forsvarer en så stor investering, da tiltaket vil ha en vesentlig påvirkning på borettslagets økonomi.

Styrets innstilling er at saken må revurderes og derfor at vedtakket må stemmes på ny da det vil ha store økonomiske påvirkninger dersom man går videre med tiltaket

Forslag til vedtak:
Vedtaket stemmes over på ny

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Saker til generalforsamling - Forslag 5

Maling av oppganger gjennomføres i tråd med forslag 4 og vedtaket i 2022.

Styrets innstilling
Dette stemmes om på nytt da kostnaden på utbedringen var så stor at dette ble satt på vent. Styret er negative til utbedringen grunnet kostnad og påvirkningen på borettslagets økonomi.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **61**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Organisering og fordeling av boder i borettslaget.

Angående organisering og fordeling av boder i borettslaget. Vi er nå to personer i husstanden, og behovet for lagringsplass har økt. Med blant annet barnevogn og annet større utstyr oppleves dagens løsning som lite tilstrekkelig.

Styret har informert om at en ny organisering av bodene vil være såpass omfattende at det må behandles av generalforsamlingen. Jeg ønsker derfor at generalforsamlingen vurderer om dagens fordeling er hensiktsmessig og rettferdig, og om det bør gjennomføres en gjennomgang og eventuell ny fordeling av bodene. Eventuelt kan det også vurderes om det bør etableres tydeligere retningslinjer for fordeling av ekstra boder, dersom kapasiteten tillater det.

Målet med saken er å sikre en mest mulig rettferdig og forutsigbar ordning for alle beboere.

Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at det stemmes NEI til forslaget.

Begrunnelse:

Styret vurderer dette som et svært omfattende og krevende arbeid med betydelige juridiske og praktiske utfordringer. For mange beboere er antall boder og bodplassering spesifisert i kjøpskontrakten, og en tvungen omfordeling vil kunne utløse rettslige spørsmål og konflikter. Videre er flere av arealene (f.eks. sykkelboder) øremerket spesifikt utstyr, noe som begrenser fleksibiliteten i en eventuell ny fordeling.

Styret anerkjenner likevel behovet for bedre plassutnyttelse. Som et alternativ foreslår styret at det i stedet gjennomføres en grundig opprydding i fellesbodene etter generalforsamlingen, for å sikre at arealene vi allerede har blir brukt mest mulig effektivt.

Forslag til vedtak:

✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **64**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER

FOR

BYGGVEIEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen 15.05.1991
Siste endring på generalforsamling 14.05.2003.
Endret på generalforsamling 27.04.2006.
Tilføyelse på generalforsamling 29.04.2008
Endret på Generalforsamling 23.04.2021

Innholdsfortegnelse

HUSORDENSREGLENE

	SIDE
Målsetting	2
Husordensreglene	2
Meldinger, henvendelser, klager	2
Regler om ro i leiligheten	2
Fellesrom (trappegang, kjeller)	2
Renhold	3
Søppel	3
Vaskeriene	3
Verandaene	3
Bygningsmessige forandringer	4
Navneskilt	4
Uteområde	4
Parkering	4
Dyrehold	4

GENERELLE BORÅD

Bad, WC, kraner, ledninger	4
Lufting	5
Forsikring	5

GENERELLE BESTEMMELSER

Framleie av leilighet	5
Bytte og salg av leilighet	5
Flytting	6
Indre vedlikehold etc.	6

HUSORDENSREGLENE

Målsetting

Husordensreglene omfatter råd, plikter og bestemmelser om bruken av bolig og fellesarealer. Disse reglene har til hensikt å sikre andelseierne rettigheter som ro, orden og hygge i hjemmene, samt å fremme et godt bomiljø og trivsel i borettslaget. Byggveien Borettslag eies av andelshaverne. Det er hver enkelt av oss, i fellesskap og sammen med styret og portner som er ansvarlig for at eiendommen er i god stand og at borettslaget blir et godt sted å bo. Husordensreglene skal bidra til dette.

Husordensreglene

Overtredelse av husordensreglene er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om salg av leiligheten. Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Det vises for øvrig til vedtektene som også regulerer dette (§ 7, 7-1, 7-2). Portneren har anledning til å påtale brudd på husordensreglene og plikt til å melde forsømmelser og mislighold til styret.
Styret er borettslagets lovlig valgte representanter. Andelseieren plikter derfor å rette seg etter styrets representanter ved henvendelser.

Meldinger, henvendelser, klager

Meldinger og henvendelser fra styret eller OBOS skal frem til neste generalforsamling gjelde på samme måte som husordensreglene bestemmer. Henvendelser til styret generelt og klager til styret vedrørende brudd på husordensreglene skal skje skriftlig.
Henvendelser til portner bør fortrinnsvis skje skriftlig med unntak av nødstilfelle, (eks. vannlekkasje etc.).

Regler om ro i leiligheten

Leilighetene og fellesrom skal ikke brukes slik at dette sjenerer andre.
Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Med ro menes f.eks. at bruk av radio, fjernsyn og musikkanlegg, eller utøvelse av andre aktiviteter ikke må sjenere naboene i dette tidsrommet. Banking, bruk av drill og forstyrrende musikkøvelser er kun tillatt i tidsrommet 09.00 – 20.00 på hverdager og mellom 09.00 - 16.00 på lørdager. På søndager og helligdager er det samme ikke tillatt.

Intens boring og banking over lengre perioder samme dag eller flere dager etter hverandre bør unngås.

Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret og etter samtykke med berørte naboer.
Det er vanlig høflighet å si fra til naboen når man skal ha fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23.00. Tilsvarende gjelder før man starter oppussingsarbeider som medfører støy over lengre perioder.

Fellesrom - trappegang, kjeller

Det er ikke tillatt å oppholde seg unødig i fellesrom som trappegang og kjeller.
Aktiviteter i trappegang fører lett til sjenerende støy. Spesielt bør barn og ungdom gjøres oppmerksom på dette. Vennligst se til at døren til trappegang lukkes uten unødig støy.
Innvendige fellesrom skal holdes låst og lyset slukkes. Bruk av bart lys eller fyrstikker i kjeller er ikke tillatt.

Trapper og fellesrom må ikke blokkeres av andelseierens eiendeler. Sykler og barnevogner skal ikke hensettes i trappegangen, men plasseres i sykkelrommet.
Det er ikke tillatt å anvende fryser eller kjøleskap i kjeller og heller ikke i egne boder.
På grunn av frostfare må luker og ventiler holdes lukket om vinteren. Spesielt gjelder dette kjellerrom og vaskeriene.
Trappegangen er fellesareal og skal derfor holdes pen og ryddig. Dørmatter bør være skikkelige og ordentlige. Unngå fillete tepperester etc. som dørmatte.
Dørkarmer til hver enkelt leilighet i trappegang tilhører leiligheten. Andelseieren er derfor ansvarlig for vedlikehold som vask, nødvendig oppussing etc.

Renhold
Renhold av trapper i trappegang og repo utføres av rengjøringspersonell tilsatt av styret.
Trappegangens vegger og tak vaskes 1 gang i året etter nærmere kunngjøring fra styret.
Husk at en ren og pen trappegang gir et godt førsteinntrykk samt er med på å danne et trivelig miljø.

Søppel
Søppel pakkes godt inn og kastes i nedkast eller søppel- container. Pappesker o.l. skal trykkes flate, slik at de ikke opptar unødig plass. Større gjenstander fjernes av hver enkelt eier ved borettslagets årlige vårrengjøring/bortkjøring.
Det er ikke tillatt å plassere søppel eller gjenstander som skal kastes ved siden av søppelkassene. Vi kan ikke påregne at renholdsverket fjerner dette.
Sportsrom må ikke benyttes til lagring av gjenstander som skal kastes. Rent generelt skal søppel pga. brannforskriftene ikke oppbevares i bodene.

Vaskeriene
Vaskeriene kan benyttes mellom klokken *08.00 og 21.00* fordelt på periodene *08.00 – 12.00, 12.00 – 16.00, 16.00 – 21.00* på hverdager. *Lørdager i periodene 08.00 – 13.00 og 13.00 – 18.00.*
Tørkerommene vil kunne benyttes med en time forskyvning, men ikke ut over vaskeriets åpningstid.

Tørking av tøy i tørkebåsene følger vasketidene. Kun andelseiers navn skal skrives på vaskerilisten, da bare andelseiere som er registrert i borettslaget, ikke samboere og ektefeller som benytter pikenavn.
Tørking av tøy på tørkestativene utendørs er ikke tillatt på søndager og helligdager. Det maksimale antall timer som andelseier kan bruke vaskeriet pr. gang er 4 timer.
Det er en selvfølge at andelseiere som anvender vaskeriene tar sin del av renholdet.
Forlat vaskeriet i den stand du selv ønsker å finne det.

Verandaene
Verandaer og vinduer skal ikke brukes til banking eller risting av tøy eller sengeklær. Dette gjelder også trappegangene.
Verandaen må gjerne benyttes til lufting og tørk av tøy, under forutsetning av at tøyet ikke henger høyere enn øvre verandakant. Vasketøy må være dryppfritt.
Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill.

<u>Montering av utvendige blomsterkasser</u>

1. Ved montering /bruk av utvendig montert blomsterkasse skal det kun benyttes Norsk Empiri Balkongkasse system 90x20 i hvit farge, tilpasset Byggveien Borettslags balkonger.

2. Montering og vedlikehold skal skje i.h.t av NORSK EMPIRI utarbeidet bruks og monteringsanvisning. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for forsvarlig montering og vedlikehold av festesystem og Balkongkassen slik at den til enhver tid fremstår som velstelt og i teknisk forsvarlig stand.

3. Det er tillatt med 2 stk balkongkasse. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for skader på bygninger eller tredjepart som forårsakes av manglende vedlikehold, lekkasjer eller annet som forårskes av utvendig balkongkasse.
Det er ikke tillatt å sette opp Varmepumper, Antenner, Parabol og lignende på balkong eller andre steder. Balkongens innvendige areal, dvs. gulv og brystning tilhører leiligheten. Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og rustdannelse påligger derfor andelseieren. Ved eventuelle bygningsmessige skader pga. mangelfullt vedlikehold er andelseieren selv ansvarlig for kostnadene.

Bygningsmessige forandringer
Forandringer i leiligheten som f.eks. riving av vegger, muring av peis eller større forandringer må ikke skje uten tillatelse fra styret. Denne tillatelsen må innhentes før arbeidet påbegynnes. Dette pga. bygningsmessige forhold, brann- forskrifter etc. Peiser må også godkjennes av offentlig instans.
Ved utskifting av vinduer og entrédør skal dette skje ved valg av standard type. Kontakt styret! Ved mistanke om bygningsmessige skader, sprekkdannelser o.l. skal styret kontaktes uten opphold.

Ved flytting av kjøkken til stue eller entre skal tegninger og metode for vann og avløp forlegges styret for godkjenning før arbeidet påbegynnes. Arbeidet må utføres av autoriserte firmaer og autorisert personell. Alt arbeid må kunne dokumenteres slik loven krever og på oppfordring vises styret i etterkant. Dokumentasjon må også kunne gjøres kjent for ny andelseier ved evt salg.
Andelseier skal pålegges å gjennomføre årlig vedlikehold hvis det velges avløpspumpe som løsning for å få riktig fall mot kloakkrør. Hvis det velges å koble på vann og kloakk i kjeller må dette meldes og godkjennes av Plan og Bygningsetaten i Oslo kommune før styret kan godkjenning endringen. Dette gjelder kun leiligheter i underetasjen. Dette er på grunn av ved slik løsning vil det være brudd på brannskille.
Det er også viktig at rør ikke legges for nær yttervegg, der dette er aktuelt, slik at det kan fryse om vinteren
Det er den enkelte andelseier som har ansvar for at flytting av kjøkken utføres på forskriftsmessig måte, borettslaget har ikke noe ansvar for dette hvis problemer skulle oppstå.

Navneskilt
Ved innflytting får alle beboere beskjed om hvordan de kan bestille skilt til postkasser og evt. Utgangsdør. Hvis skilt blir borte eller ødelagt kan nytt skilt bestilles gjennom styret. Navneskilt på entrèdør bør se pent og ordentlig ut.

Uteområdene
Grøntarealene og uteområdene er vårt felles sted for aktiviteter. La oss derfor verne om trær og busker og bruke plenene slik at de ikke slites unødig. Bruk av plenene om våren, under og rett etter snøsmeltingen bør unngås.
Klatring i trær og på transformatortak er ikke tillatt. Vennligst gjør spesielt barn og ungdom oppmerksom på dette.
Ballspill mot inngangspartier og borettslagets vegger er ikke tillatt, bl.a. pga. skader som lett kan oppstå.
Kast ikke mat på bakken til fuglene, da dette trekker rotter og mus til borettslaget. Unngå å kaste søppel som sjokoladepapir o.l. på borettslagets område.

Parkering
Parkering av motorkjøretøy er ikke tillatt på borettslagets område.
Det er ikke tillatt å lade elbiler/hybridbiler på parkeringsplassen. Dette fordi strømuttakene ikke har nok kapasitet. Strømuttakene skal kun brukes til motorvarmere.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Det er anledning til maks 2 husdyr pr leilighet. Utover dette må styret godkjenne dette.

1. Det forutsettes at dyrets eier er kjent med politivedtektene angående dyrehold. Dyr skal holdes i bånd innenfor borettslaget område. Eier av dyret er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter dyret. Dyr skal ikke oppholde seg alene i ganger/trapper.
2. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person og eiendom.
3. Kommer det inn skriftlige berettige klager over at dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. Styret avgjør om en klage er berettiget.

GENERELLE BORÅD

Bad, WC, kraner og ledninger
Det er andelseierens egen interesse å behandle leilighetens innredning og utstyr forsiktig. Mangler man selv ikke kan utbedre bør man melde til portneren eller styret. Portner kan imidlertid ikke påregnes å utføre utbedringer som hører innunder andelseierens vedlikeholdsansvar. Fett og kaffegrut må ikke kastes i utslagsvasken som ellers lett kan tilstoppes. Et par ganger i året anbefales å skylle avløpsrør med et oppløsningsmiddel. Bruk kun toalettpapir i toalettet. Kast heller ikke her større gjenstander som bleier, bind o.l.
Sjenerende sus i rørledningene kan reduseres ved ikke å skru kranen helt opp.
Forlat ikke rommet der en kran står åpen. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr da et håndkle e.l. rundt lekkasjen. La snippen henge ned i en bøtte, slik at vannet kan samles opp.
Gjør deg kjent med hvor leilighetens stoppekran befinner seg og hvordan den betjenes. Ta eventuelt kontakt med kyndig nabo eller portner/styret.
Husk frostfaren! Forlat ikke leiligheten om vinteren med åpne vinduer.

Lufting
Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid. Det bør være en viss ventilasjon i leiligheten, også om vinteren. La gjerne lufteventilen ha en liten åpning. Det kan ellers lett oppstå kondens på vinduene eller et undertrykk som kan suge luft fra en leilighet til en annen via avtrekkskanalene.
Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte i friskluft eller avtrekksventiler. Det er heller ikke tillatt å lufte leiligheten til trappeoppgang.

Forsikring
Borettslaget har tegnet fullverdi byggforsikring. Denne gjelder imidlertid ikke skade i egen eller andres leilighet som følge av vannlekkasje. Kontakt ditt forsikringsselskap for å sikre deg at dette er dekket i din egen innbo- og løsøreforsikring.
Vi gjør oppmerksom på at ved bruk av vannseng må tegnes egen forsikring mot vannlekkasje.
I skadetilfelle ved tvil og ved skade på utvendig glass og sanitærporselen, kontaktes OBOS for å få avgjort om skaden dekkes av borettslagets forsikring.
Det er montert røykvarslere og pulverapparat i leilighetene, dette er borettslagets eiendom og kan derfor ikke tas med ved fraflytting.

GENERELLE BESTEMMELSER

Fremleie av leilighet
Framleier må ikke flytte inn før godkjenning av styret foreligge. Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

Bytte og salg av leilighet
Henvend deg til OBOS's hovedkontor eller det avdelingskontoret du hører hjemme. Styret kan hjelpe deg med henvisning til riktig kontor.

Flytting
Ved fraflytting fra Byggveien Borettslag vil vi minne om at følgende leveres til den nye eier:
Nøklene til leiligheten, postkasse, inngangsdør, kjeller, vaskeri og fellesrom. Skrot og gjenstander som skal kastes i forbindelse med flyttingen plikter du selv å fjerne. Dersom dette ikke blir gjort, må man påregne å bli trukket for eventuelle utgifter i denne forbindelse.

Indre vedlikehold, etc.
"Andelseier sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innen leiligheten og i ytre rom som hører leiligheten til. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling innenfor dører eller vinduer i leiligheten, videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks og vannkraner. Til indre vedlikehold regnes likeens alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse samt istandsetting og oppstaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås. Likeså plikter andelseierne å holde ved like ledninger og innredninger som han selv har satt opp. Ved uaktsom bruk av vann bærer eieren selv ansvaret. (se under punktet om forsikring). Andelseieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen med

tilbørlig aktsomhet, og er med omsyn til rengjøring av trapper og andre fellesrom, samt forøvrig i alle deler pliktig til å rette seg etter de gjeldende ordensregler som sammen med selskapets vedtekter som en del av leiekontrakten.
Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på andelseiers kostnad. Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt."

Vedtekter

for Byggveien Borettslag org nr 950385618.

vedtatt på ordinær den 27.04.2006, med tillegg av 29.4.2008,04.04.2013,23.04.2021, og 31.03.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Byggveien Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes

punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

Forandringer i leiligheten som for eksempel riving av vegger, muring av peis eller større forandringer må ikke skje uten tillatelse fra styret. Denne tillatelsen må innhentes før arbeidet påbegynnes. Dette pga. bygningsmessige forhold, brann-forskrifter etc. Peiser må også godkjennes av offentlig instans. Ved utskifting av vinduer og entrédør skal dette skje ved valg av standard type. Ved mistanke om bygningsmessige skader, sprekkdannelser o.l. skal styret kontaktes uten opphold.

Ved flytting av kjøkken til stue eller entre skal tegninger og metode for vann og avløp forlegges styret for godkjenning før arbeidet påbegynnes. Arbeidet må utføres av autoriserte firmaer og autorisert personell. Alt arbeid må kunne dokumenteres slik loven krever og på oppfordring vises styret i etterkant. Dokumentasjon må også kunne gjøres kjent for ny andelseier ved evt salg.
Andelseier skal pålegges å gjennomføre årlig vedlikehold hvis det velges avløpspumpe som løsning for å få riktig fall mot kloakkrør. Hvis det velges å koble på vann og kloakk i kjeller må dette meldes og godkjennes av Plan og Bygningsetaten i Oslo kommune før styret kan godkjenning endringen. Dette gjelder kun leiligheter i underetasjen. Dette er på grunn av ved slik løsning vil det være brudd på brannskille. Det er også viktig at rør ikke legges for nær yttervegg, der dette er aktuelt, slik at det kan fryse om vinteren
Det er den enkelte andelseier som har ansvar for at flytting av kjøkken utføres på forskriftsmessig måte, borettslaget har ikke noe ansvar for dette hvis problemer skulle oppstå.»

(3) Verandaer og vinduer skal ikke brukes til banking eller risting av tøy eller sengeklær. Dette gjelder også trappegangene. Verandaen må gjerne benyttes til lufting og tørk av tøy, under forutsetning av at tøyet ikke henger høyere enn øvre verandakant. Vasketøy må være dryppfritt. Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill. Markiser, antenner og lignende må ikke settes på uten godkjennelse fra styret. Til fellesantenneanlegget må det bare tilknyttes godkjente mottakere. Verandaens innvendige areal, dvs. gulv og brystning tilhører leiligheten. Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og rustdannelse påligger derfor andelseier. Ved eventuelle bygningsmessige skader pga. mangelfullt vedlikehold er andelseier selv ansvarlig for kostnadene.

(4) Montering av utvendige blomsterkasser skal skje etter spesielle retningslinjer. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for skader på bygninger eller tredjepart som forårsakes av manglende vedlikehold, lekkasjer eller annet som forårsakes av utvendig balkongkasse. Se borettslagets til enhver tid gjeldende husordensregler.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Verandaens innvendige areal, dvs. gulv og brystning tilhører leiligheten. Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og rustdannelse påligger derfor andelseier.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Havreveien 65

Nabolaget Vestre Manglerud/Søndre Ryen - vurdert av 168 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	11 min 0.8 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 2.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	9 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Manglerud senter Linje 78A, 78B	4 min 0.4 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 3.4 km
Holtet Linje 13, 19	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.3 km

BARNEHAGER

Storgården barnehage (1-5 år) 136 barn	3 min 0.2 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min 0.3 km
Treskeveien barnehage (1-5 år) 93 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Manglerud	5 min
Coop Extra Manglerud Senter	5 min

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

VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	5 min
Apotek 1 Manglerud	5 min
Manglerud Vinmonopol	5 min

SPORT

Høyenhallen/Fokushallen	8 min
Høyenhall skole	8 min
Fresh Fitness Manglerud	5 min
SATS Ryen	7 min

«Borte bra, men hjemme best»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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:
Havreveien 65, 0680 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 303, andelsnr. 72 i BYGGVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250280

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Fridtjof Sparbo

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 478 17 317

E-post: fridtjof.sparbo@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.
