PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

RADARVEIEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

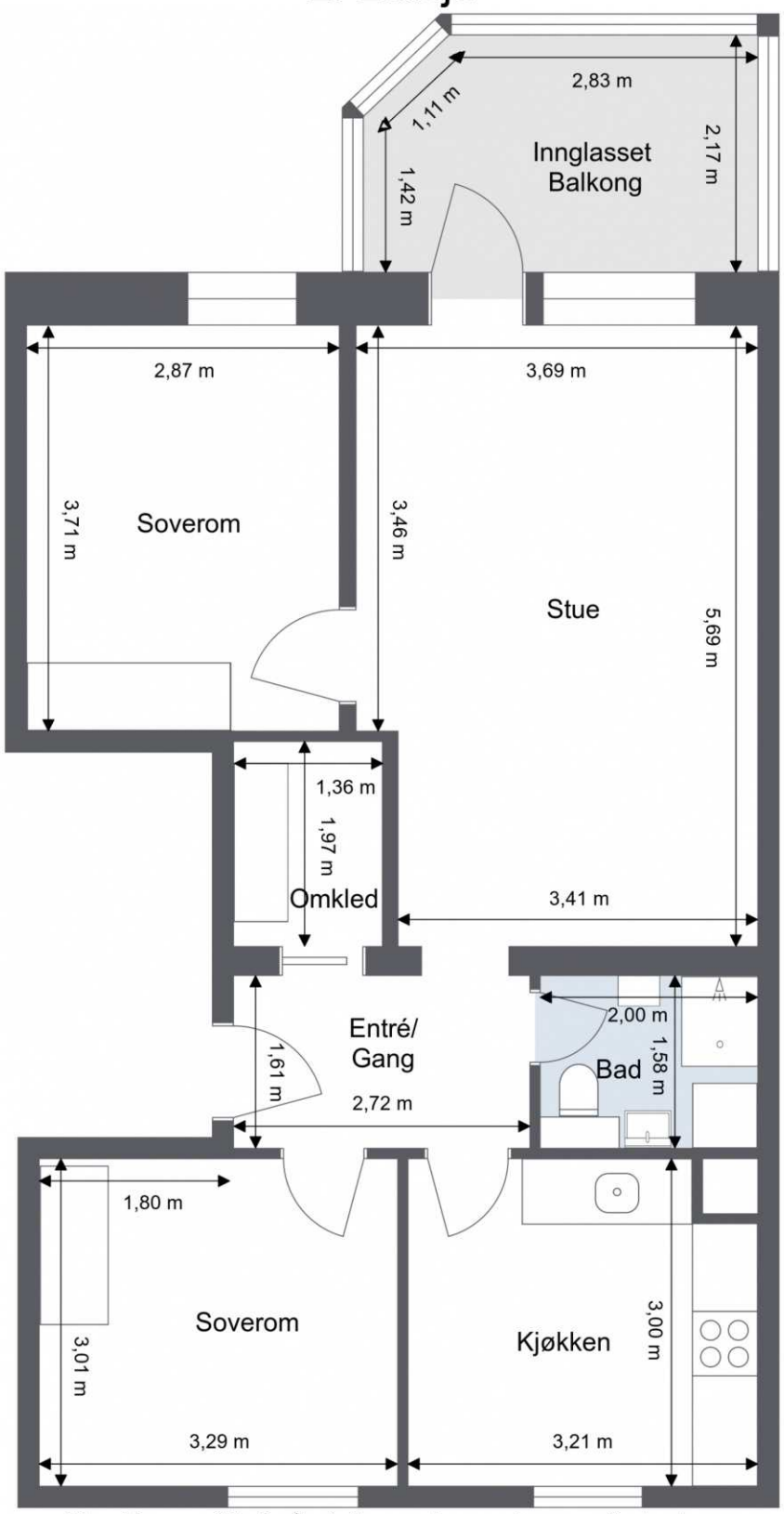
Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

Radarveien 3
2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Radarveien 3, 1152 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 90

Aksjenummer 93

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 27.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26027 **Referansenummer:** IY3980

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms aksjeleilighet i 2. etasje, med innglasset balkong, beliggende på Karlsrud/Lambertseter, bydel Nordstrand i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Fyring og varmtvann via sentralvarmeanlegg, inkludert i felleskostnadene.

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter opplyst å være fra 2017.
Benkeplate i stein med integrerte hvitevarer.
Opplegg for oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Flislagt baderom med varmekabler i gulv, modernisert i 2006 i regi av aksjeselskapet.
Flis på flis, varmekabler og membran i 2023.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Nedsenket dusjsone med svingdører i glass.

Utgang fra stue til innglasset balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 2 boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

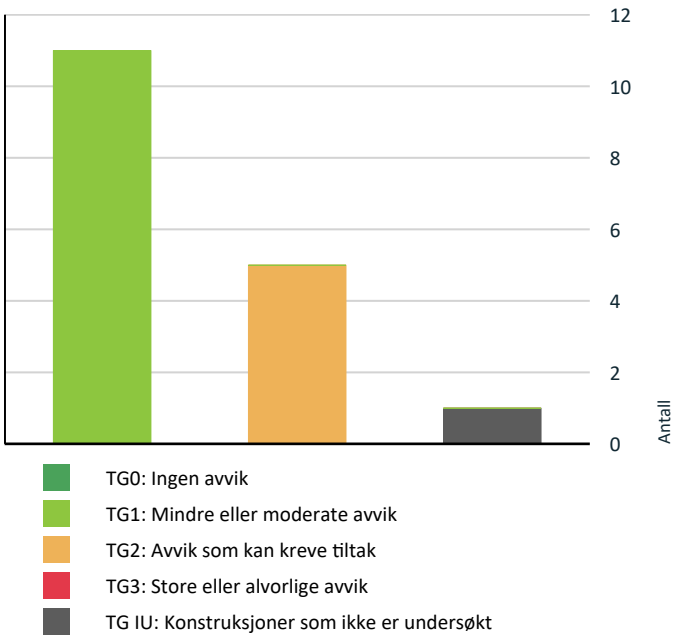
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med innglasset balkong i bygningens 2.etasje.
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- tidligere kott er i dag gjort om til omkledningsrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med innglasset balkong i bygningens 2.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG I BYGNINGENS 2.ETASJE.



Byggeår
1962

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer med loft og kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

–

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

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

–

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

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrèdør.

Balkongdør med trerammer og isolerglass med produksjonsår 2019.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

–

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

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Betongdekke, oppforet med terrassebord.
Rekkverk i stål med plater.

–

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 105 cm.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Fasadene er nylig etterisolert og kledd med plater som er pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

–

Bygningen ble oppført i 1962 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Laminat gulv.
Flisligende laminat gulv i entrè/gang og omkledningsrom.

Vegg:
Glatte malte flater.
Noen vegger med spiler.

Himling:
Glatte malte himlingsflater.
Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,52 m.

Downlights i himling i entrè/gang og kjøkken.

Tilstandsrapport

Kasse med downlights i stuen.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue, kjøkken og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 15- 20 mm i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

–

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

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i omkledningsrom og soverommene.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet opplyses å være rehabilitert i 2006 i regi av sameiet/borettslaget.
Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger hos borettslagets styret.

Det er opplyst av selger/eier:
Ved brudd på varmekabel i 2023, ble det lagt ny varmekabel og ny membran. samt gulvfliser.

Tilstandsrapport

Det ble også lagt flis på flis på vegger.
Dokumentasjon på varmekabel og sveisemembran er forelagt.
Arbeid er utført av: Moderne elektro, Membran Ekspressen AS.
Gulvsluk/hjelpesluk er ikke byttet.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.
Det er opplyst å være flis på flis.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,23 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 28 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring fra 2006.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.
Det foreligger dokumentasjon fra: Membran Ekspressen AS.

–

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for slukløsning er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Nedsenket dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet.

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Lovligheten og korrekt utførelse av montering av elektrisk avtrekksvifte på eventuell felles luftekanal er ikke vurdert.
Det er ikke foretatt kontroll av tilkobling, kapasitet, funksjon, brannsikkerhet eller samvirke med øvrig ventilasjon.
Det henvises til borettslagets, sameiets eller eierselskapets vedtekter og gjeldende regler.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning fra 2017, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benk.
Benkeplate stein, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøle/fryseskap (selger har side by side kjøleskap).

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

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

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør-opplegg med fordelerstokk i himling på bad.
Inspeksjonsluke.

–

Ved evt vannlekkasje vil lekkasje vann komme over himling.

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere ett fordelerskap med kontrollert avløp til rom med sluk.

–

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

–

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

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

Avvik gjelder under kum på kjøkkenet.

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

Vannrørene er ikke plugget mot varerør/ytterrør i benkeskap.
Dette kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

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.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Varmesentral

Leiligheten har oppvarming ved sentralfyring med radiatorer, samt varmt forbruksvann.

–

Eldre radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i trappegang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja 2017, 2023- Moderne elektro

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

2023- Moderne elektro, varmekabel på bad
2017- Lagt opp 2 nye kurser. Kurs stekeovn, stikk for 3x arbeidstikk, micro, stikk vifte, kjøleskap.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

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



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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

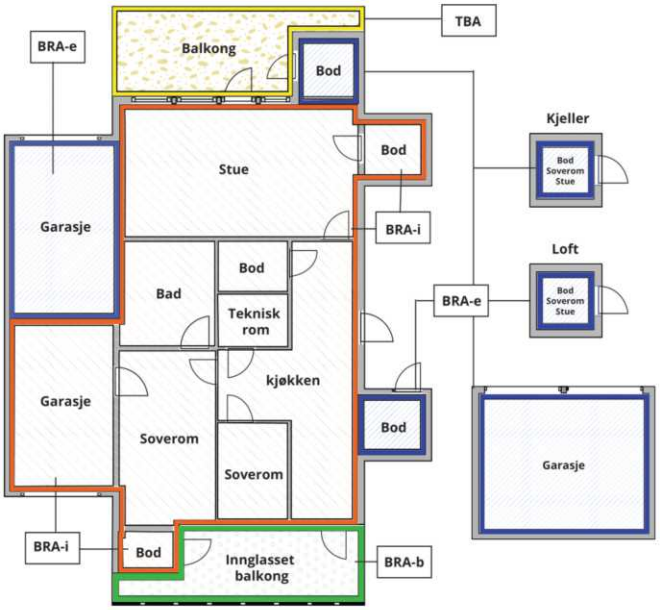
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med innglasset balkong i bygningens 2.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	64			64	
Innglasset balkong			9	9	
Kjeller (fellesareal)		4		4	
SUM	**64**	**4**	**9**		
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré/gang, bad, omkledningsrom, kjøkken, 2 soverom, stue		
Innglasset balkong			Innglasset balkong
Kjeller (fellesareal)	Bod	Bod	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, omkledningsrom, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.
Stue med utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca. 7,5 m².
I arealoppstillingen er balkongens areal oppgitt inkludert vegg mot leiligheten, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Vurderingen omfatter ikke kontroll av balkongens konstruksjon, innglassingens tekniske utførelse eller hvorvidt innglassingen er godkjent av plan- og bygningsmyndighetene eller borettslaget/sameiet.

Eventuelle endringer i bruk, innglassing eller arealberegning kan påvirke boligens arealangivelse.
Kjøper bærer selv risiko og ansvar for å avklare godkjenning, vedlikeholdsansvar og rettslige forhold knyttet til balkongen.

–

Loft:
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca.6,5 m² (skråtak).
Boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 4,3 m².

Begge er merket med nr. 247.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- tidligere kott er i dag gjort om til omkledningsrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført følgende arbeid på leiligheten:
2017- Nytt kjøkken.
2017- Nytt gulv/laminat i hele leiligheten.
2023- Oppussing av bad(ny membran, nye varmekabler, badet er flislagt, nye baderomsmøbler).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Branko Jezdimirovic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	90	0	0	24519.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Radarveien 3			

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Kolsrud A/s

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

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

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3247/2933 Kolsrud As	921113390	3247	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Branko Jezdimirovic og Sofija Jezdimirovic

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
93	8 719	*31.12.2024*	331 242	*31.12.2024*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms aksjeleilighet i 2. etasje, med innglasset balkong, beliggende på Karlsrud/Lambertseter, bydel Nordstrand i Oslo.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon som T-bane og buss, barnehager, skoler i alle trinn og butikker.
Gangavstand til Lambertseter senter som tilbyr et godt utvalg av butikker, servicetilbud og kino.
Nærhet også til Bryn Senter med godt utvalg av butikker og servicetilbud.
Kort vei til Østensjøvannet og Østmarka, med gode rekreasjonsmuligheter med badevann, turstier og skiløyper.

Om tomten

Felles tomt på 24 519, 4 m².
Tomten er festet i 90 år fra 1957 med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Fellesarealene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, sittegrupper og lekeplasser. Asfalterte gang- og kjøreveier.

Akjseeiere i Kolsrud AS har mulighet for å leie parkeringsplass, carport eller garasje.
Plassene fordeles etter ansiennitet.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

–

Opplyst av forretningsfører:
Garasjene og parkeringsplassene tilhører Kolsrud Parkering. Styret i boligselskapet Kolsrud AS har ikke noe med disse å gjøre.
Kolsrud Parkering kan kontaktes via epost: Styreleder: Anne Høibye - anne.hoiby@gmail.com Styremedlem: Kathrine Larsen - kathrine.larsen@cappelendamm.no
Ventelister: Reidun Natvik - regerd-n@online.no regerd-n@online.no

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6 877,– pr. md.

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

Telia er selskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1962 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Aksjeselskapet Kolsrud AS består av 176 leiligheter fordelt på 7 boligblokker.

Større vedlikehold og rehabilitering som er utført/pågår:
2022 - Bytte av varmepumpe i RV 24
2020 - 2021 Drenering Blokk 13-17
2019 - 2020 Fasaderehabilitering, nye vinduer og dører, samt oppussing av oppganger
2019 - 2019 Bergvarme Boring av 24 brønner og etablering av bergvarme.
2005 - 2007 Rehabilitering av våtrom
1996 - 1996 Innglassing av balkonger.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til selskapet styre samt årsberetning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	78274129	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	22.01.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	22.01.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	19.01.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	26.01.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	26.01.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250314

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Branko Jezdimirovic	Sofija Jezdimirovic

Gateadresse
Radarveien 3

Poststed	Postnr
OSLO	1152

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Varmekabler på badet fungerte ikke

Document reference: 183250314

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye varmekabler, ny membran
Arbeid utført av	Moderne elektro, Membran Ekspressen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tettesjikt/membran ble fornyet i forbindelse med skifting av varmekabler i 2023.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp 2 nye kurser. Kurs stekeovn, stikk for 3x arbeidstikk, micro, stikk vifte, kjøleskap i 2017.
Arbeid utført av	Moderne elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250314

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250314

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250314

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Branko Jezdimirovic	8ffa0814f1bd619a9e8e5ed370b53de220616999	22.01.2026 15:49:35 UTC	Signer authenticated by One time code

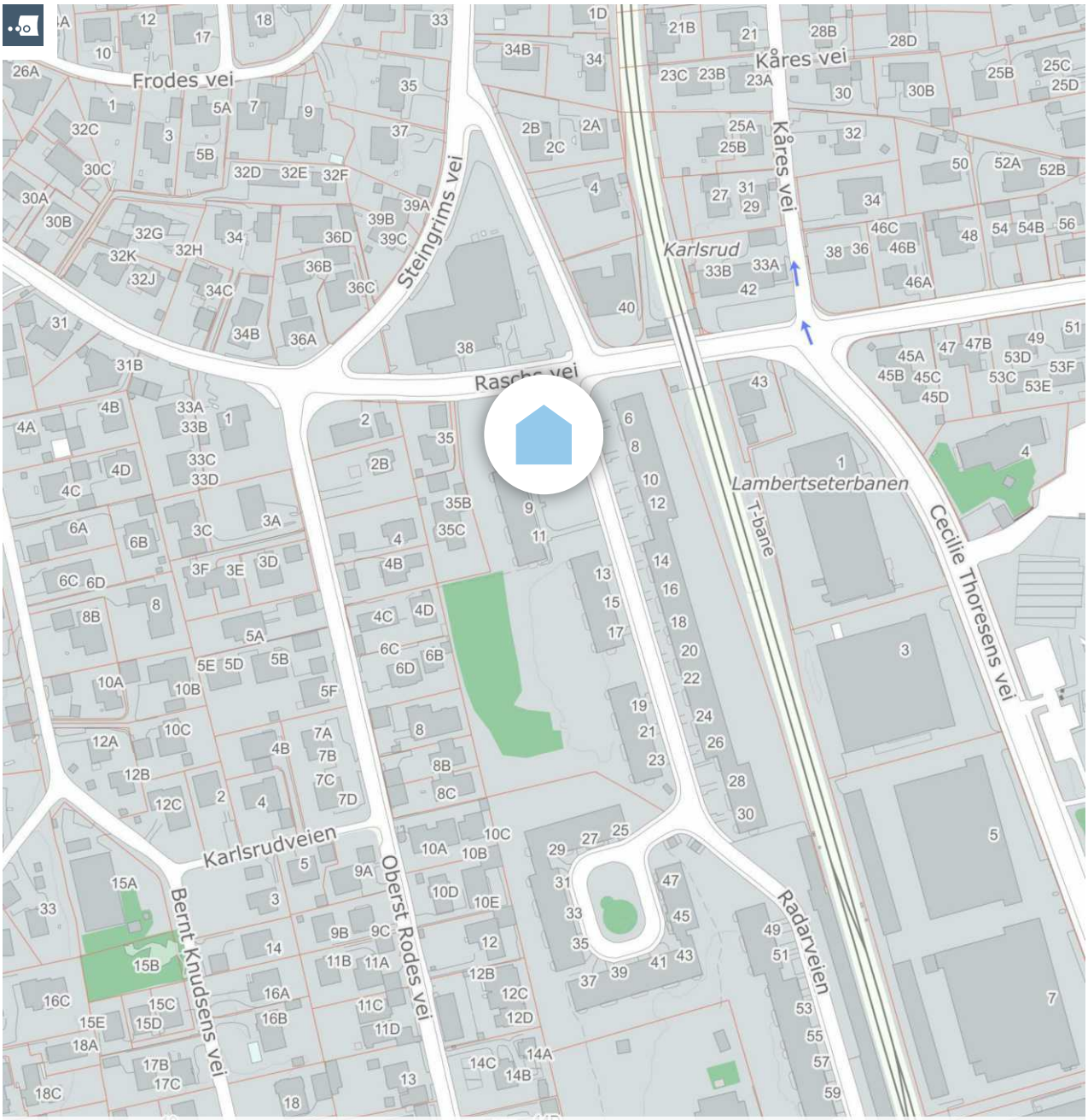
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sofija Jezdimirovic	ee64e773400a529de5bccf8988bb3d4b1117cc5a	22.01.2026 15:48:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250314

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

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

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



Meglers verdivurdering

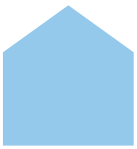
RADARVEIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 18.02.2026

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: Petter Løsåmoen .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS



Radarveien 3, 1152 OSLO

Annet på festetomt, bygget i 1962

GNR 159 BNR 90 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KARLSRUD

Verdivurdert til

4 750 000

331 242	5 081 242	79 394
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					24,5 daa	
Byggeår					1962	

Fellesutgifter	6 877
Formue	8 719
Soverom	2
Etasjer	2
Parkering	

Dette er en Velholdt og lys 3-roms beliggende i 2. etasje med moderne standard. Sydvendt, innglasset balkong med optimale solforhold. Moderne bad oppgradert i 2023, og flotte overflater.

Populær beliggenhet med kort vei til t-bane, senter og turområder.

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

enova

Energiattest



Adresse **Radarveien 3, 1152 OSLO**	
Dato for energimerking **20.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247789**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81644861**
Gårdsnummer **159**	Bruksnummer **90**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

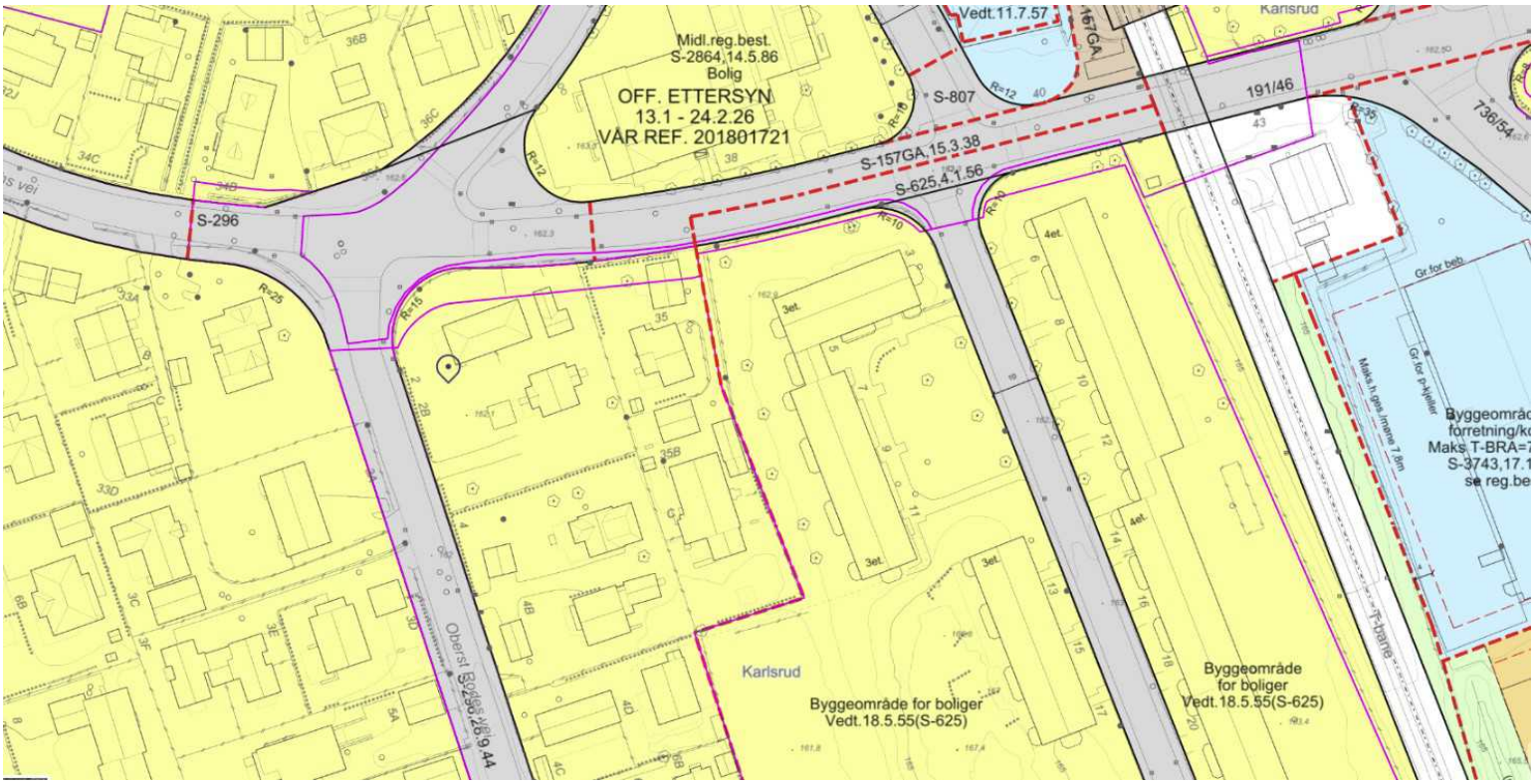
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **154,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **154,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 903 kWh**


Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
OFF. ETTERSYN
13.1 - 24.2.26
VÅR REF. 201801721
Vedt.11.7.57
157GA
S-807
191/46
736/54
S-157GA 15.3.38
S-625 4.1.56
S-296
Karlsrud
Byggeområde for boliger
Vedt.18.5.55(S-625)
Byggeområde
for boliger
Vedt.18.5.55(S-625)
T-bane
Gr for beb.
Gr for p-kjeller
Maks h.oppr.mønø 7,4m
Oberst Bruces vei

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

Deres ref.: 183250314 . Vår ref.: 2933-1-3247 Dato: 19.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kolsrud As
Organisasjonsnr:	921113390
Aksjonær:	Jezdimirovic, Branko
Medaksjonær:	Jezdimirovic, Sofija
Leilighetsnummer:	3247
Aksjeboenhetsnumer:	00003
Adresse:	Radarveien 3, 1152 OSLO
Aksjenummer:	93
Gnr.	159
Bnr.	90

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78274129.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Framleie/bruksoverlating skal aksjonærene søke styret på eget skjema som fåes ved henvendelse til styret eller på Vibbo. En forutsetning er at utleier har bodd i Kolsrud AS en viss periode. Framleie/bruksoverlating kan godkjennes inntil tre år. Se for øvrig ¤ 5 i vedtektene. Dyrehold skal godkjennes av styret. Aksjonærene må søke styret skriftlig og som et minimum må søknaden inneholde følgende: art, rase, alder og kastreringsstatus. Se for øvrig punkt 12 i husordensreglene og hundeloven. Garasjene og parkeringsplassene tilhører Kolsrud Parkering. Styret i boligselskapet Kolsrud AS har ikke noe med disse å gjøre. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987126909
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo:	9 886 125,00
Innfrielsesdato:	30.09.2035
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987178550
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,35%
Restsaldo:	45 108 546,00
Innfrielsesdato:	30.08.2048
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987212732
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo:	2 383 266,00
Innfrielsesdato:	30.04.2032
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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 876,58,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån bad	628,00	
Lån Drenering	217,00	
Lån Fasade	1 691,58	
Felleskostnader	4 340,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	566,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 499,-
Annen formue:	8 719,-
Gjeld:	363 727,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987126909
Restsaldo:	57 074,83
Kapitalkostnader:	631,39
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987178550
Restsaldo:	260 406,64
Kapitalkostnader:	1 657,50
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987212732
Restsaldo:	13 760,82
Kapitalkostnader:	216,45
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 331 242,31,-, pr. dags dato.

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 Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon: 22 99 18 77.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Cecilie Birkeland, e-post:kolsrudas@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2933
Kolsrud A/S

Velkommen til årsmøte i Kolsrud A/S

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 20. mai kl. 10:00 og lukker 23. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2933

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.

Møtet suppleres med et åpent beboermøte den 8. mai kl 17.00 - 18.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sette opp skilt som med «Kolsrud borettslag»
7. Røykebu ute til de som røyker
8. Reparere gjerde som vender mot el-billadingen
9. Motorsykkel parkering under portalen Radarveien 12-14
10. Beredskap
11. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i Kolsrud A/S

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Nils Anders Gamme og Anne Signe Strandskogen

Forslag til vedtak

Nils Anders Gamme og Anne Signe Strandskogen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital]

Vedlegg

1. 2933 KOLSRUD AS Årsregnskap.pdf
2. 2933 Kolsrud AS.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

i snitt Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000.

Styreverv krever ikke bare tid, men også et høyt nivå av engasjement og ansvar. Som styremedlem vil man ofte stå i kontinuerlig «beredskap», være klar til å ta beslutninger som kan være avgjørende for virksomheten, samt være tilgjengelig for beboerne. Styrehonoraret er ment som en kompensasjon for tiden brukt på styrearbeid gjennom året. Dette ansees som betaling for arbeidsmengden som legges i arbeidet av styremedlemmer som ofte har 100% jobb ved siden av. Inntekten fra styrearbeid anses som vanlig lønnsinntekt og beskattes deretter.

Kolsrud AS har gjennom tiden ikke vært i behov av å leie inn ekstern styreleder eller styremedlemmer, som ville dratt opp styrehonoraret betraktelig. For å unngå dette, og for å klare å motivere beboere til styreverv, ser styret det nødvendig at styrehonoraret settes til 350.000. Denne summen betyr at hver aksjeenhet/bolig i snitt betaler 1977 kr per år for å ha et fullverdig styre som tar ansvar for Kolsrud AS sin bygningmasse og drifter boligselskapet på best mulig måte.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

Sak 6

Sette opp skilt som med «Kolsrud borettslag»

Forslag fremmet av:
Sissel Colbensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kolsrud har store fine utearealer, men de er ikke merket som våre. Det er ingen skilt eller annet som markerer at dette er utearealer som tilhører oss. Vi skal ikke lenger til Østerliveien før borettslag har markert området med navn på borettslaget. Andre har skilt med privat område og adgang forbudt.

Det er mange som ikke bor her som bruker områdene våre, og de fleste opptrer hensynsfullt. Samtidig er det enkelte som ikke tar hensyn, eller er kjent med at områdene tilhører Kolsrud.

Gevinsten med merkingen vil være at folk ser at utearealene tilhører Kolsrud (og ikke Oslo kommune). Det er grunn til å tro at flere vil ta hensyn, og levere plassen tilbake slik den var da de kom. Nyinnflyttede vil også raskere vite hvilke områder som tilhører oss.

På sikt kan vi også kanskje merke området med info på samme måte som det er gjort med info om fremmede arter (bruk av trestokker med informasjonsark). Det kan for eksempel stå «Uteområdet tilhører Kolsrud borettslag. Vis hensyn».

Styrets innstilling
Styret er positive til dette, men det er flere aspekter som må undersøkes før dette eventuelt kan bli en realitet. Etter fasade rehabiliteringen som var ferdig i 2020 ble det fra byggherre informert om at de nye fasadene ikke må punkteres. Dette kan medføre vanskelighet med å få festet noe på veggen.

Styret kan gjerne sjekke ut følgende:

- Finnes det andre måter å feste bokstaver på veggen enn å skulle punktere veggen?
- Kan å male på veggen være et alternativ?
- Kan det være aktuelt å se nærmere på bøyleskilt med "Velkommen til Kolsrud borettslag", og evt et skilt ved lekeplassen med "Uteområdet tilhører Kolsrud borettslag. Vis hensyn».
- Kostnader. Her vil dette innebefatte evt lift/graving./

Forslag til vedtak
Vi setter opp skilt på utvalgte ytre husvegger som sier «Kolsrud borettslag».

Sak 7

Røykebu ute til de som røyker

Forslag fremmet av:
Ann-Elisabeth Hammer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi bor tett, og det er plagsomt når naboer røyker rett ved åpent vindu eller på balkongen for å slippe å få røyklukt i egen leilighet. F. eks. vil et par litt skjermede, små røykeområder utendørs kunne røykerne til å ta hensyn til alle ikkerøykerne som må lukke vinduer, forlate balkongen pga. røyklukt og lukke balkongdøra fordi røyk trekker inn.

En benk som f. eks. skjermes av f. eks en liten levegg, eller busker, plasseres på fellesareal i god avstand fra vinduer, balkonger og inngang. Røykere bør oppfordres til å ta hensyn og ønskes velkommen til å bruke røykebenken.

Styrets innstilling
Styret stiller seg negative til å sette opp egne røykeområder på vårt fellesareal.

Kolsrud AS kan ikke avse penger til å utføre tiltaket.

Forslag til vedtak
Det skal gjøres tiltak for å unngå røyking som er til plage for naboer. Røyking på balkong og ved åpent vindu er en plage for mange. To benker vil bli satt opp (med levegg), og styret oppfordrer de som røyker til å ta hensyn til naboene sine, og ta i bruk røykebenkene.

Sak 8

Reparere gjerde som vender mot el-billadingen

Forslag fremmet av:
Sissel Colbensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kolsrud har gjerde mot Raschs vei. Gjerdet som vender mot el-billadingen (kommunal ladeplass under t-banebrua) er i all hovedsak ødelagt. Stålnettingen har løsnet og ligger på bakken. Uvisst når det skjedde. Det var allerede ødelagt da vi flyttet inn i 2022.

Ved å reparere gjerdet minsker vi risikoen for at både mennesker og dyr kan sette seg fast i det ødelagte gjerdet og skade seg. Kolsrud fremstår også mer presentabel.

Styrets innstilling

Styret kan ikke utbedre gjerdet, da det tilhører Oslo Kommune.

Styret har siden høsten 2024 sendt flere meldinger til Oslo Kommune for å få gjerdet utbedret, uten hell.

Styret fortsetter å purre på kommunen.

Forslag til vedtak

Vi reparer gjerdet i 2025. Det er antageligvis ikke snakk om store utgifter. Hvis det likevel viser seg at det ikke er økonomi for det i år, setter vi på det på lista for utbedringer i 2026.

Sak 9

Motorsykkel parkering under portalen Radarveien 12-14

Forslag fremmet av:
Sikandar Hayat Saleh

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer sak om motorsykkel parkering fortsatt skal være tillatt under portalen ved Radarveien 12-14. Styret får stadig klager fra beboere vedrørende støy fra motorsykkler. Styret viser til informasjon publisert på Vibbo 11.03.25 vedrørende motorsykkel parkering.

Styrets innstilling

Styret er positive til at motorsykler kan parkeres under portalen(venstre side) mellom RA.12 og 14. Dette med ønske om å avlaste gateparkeringen, som allerede er presset.

Styret publiserte 11.3.25 informasjon om parkering her, samt regler for dette. Det er svært viktig at man tar hensyn til naboer vedrørende støy, og styret understreker at det er viktig at disse reglene følges ved eventuell parkering her.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen bes ta stilling til om motorsykkel parkering fortsatt skal være tillatt under portalen ved Radarveien 12-14.

Sak 10

Beredskap

Forslag fremmet av:
Viktoria Silseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Har vi disponibel lokale i kjelleren som kan brukes til et lager der man kan oppbevare nødvendig utstyr i tilfelle krise?

Styrets innstilling
Styret stiller seg negative til dette.

Begrunnelsen for dette er at hver enkelt beboer selv er ansvarlig for egen beredskap.

Vedlikeholdet av en beredskap for samtlige beboere vil være kostbart og ikke minst tidkrevende. Dette er ikke en ekstraoppgave som styret kan påta seg.

Styret har som vane å legge ut nyhet på Vibbo under egenberedskapsuken(oktober) for å minne beboere om viktigheten av egen beredskap.

Forslag til vedtak
Jeg har et forslag til å diskutere en slags beredskaps lager og eller lokale som kan brukes til å lagre nødvendig utstyr og kan oppholde seg selv. Det er en del man kan gjøre selv, men det skader ikke å tenke på mer enn dette. Hva gjør vi når elektrisitet uteblir eller hvordan kan vi hjelpe eldre i en slik situasjon? Man kan tenke mange tanker, selvfølgelig, men det kan gå an å ha lageret med ved og ovn, hermetikk og tørre varer. Men tenker på at det er viktig med felleskap i tilfelle noe uforutsett skjer. Håper ingenting av det jeg skriver her blir nødvendig, men vi er der at man må være pragmatisk.

Sak 11

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Det skal under årsmøtet 2025 velges inn 3-4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Det har kun kommet inn 3 stykker som ønsker å stille til valg som styremedlemmer, samt 3 varamedlemmer.

Styret skal i henhold til Kolsrud AS sine vedtekter § 9, ha et styre som bestående av en styreleder og 3 til 4 andre styremedlemmer. Styret kan altså drifte videre dersom de 3 som har stilt til valg velges inn.

Styret konstituerer seg selv etter avholdt valg.

Innstilling
Styret anbefaler at de som har stilt til valg velges inn i styret.

Roller og kandidater

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

- Cecilie Birkeland
  Hei!

  Siden 2021 har jeg vært med i styret i Kolsrud AS.
  Dette har vært tidvis krevende, men også veldig spennende og lærerikt.

  Vi er et aksjelag bestående av mange forskjellige mennesker, og jeg ser på det som styret sitt ansvar å få til gode løsninger, både bo- og miljømessig , samt økonomisk- for å kunne drifte Kolsrud AS på best mulig måte

for alle aksjeeierne nå og i fremtiden. Et godt samarbeid innad i styret er helt essensielt for å få til gode prosesser og en stødig drift for Kolsrud AS.

Jeg er utdannet sykepleier, og har videreutdanninger i helsesykepleie og ledelse . I dag jobber jeg på Oslo Storbylegevakt ved avdelingen Psykososial akuttjeneste med koordinering.

Takk for tilliten til nå. Jeg stiler herved til gjenvalg for 2 nye år som styremedlem.

- Lars Christoffer Nygaard

  Fordi jeg har borettslagets interesse som prioritet og tenker på fellesskapet. Og at vi alle skal ha et godt sted å bo.

  Jeg er 46 år, kommer opprinnelig fra Spydeberg i Indre Østfold, har bodd i Oslo i 15 år og Ski i 10 år. Har en datter på 14 år, annenhver uke. På fritiden er jeg veldig glad i friluftsliv (telt, hengekøye, bål etc) og rype-jakt på høsten. Ellers trives jeg både på fjellet, i fjæra og i urbane strøk. Utadvendt, pålitelig, lojal, selvstendig. Jobber som prosjektleder i Solskjermingsgruppen AS. Jobber litt med møbel-snekring når jeg har tid

- Sikander Saleh

  Det siste året har jeg hatt gleden av å være en del av styret i Kolsrud AS, hvor jeg har bidratt til drift og vedlikehold av borettslaget. Jeg ønsker å fortsette dette arbeidet for å sikre et trygt, velfungerende og godt bomiljø for oss alle.

  Jeg er en 36 år gammel mann, utdannet bygningsingeniør, og har flere års erfaring med planlegging, prosjektering og teknisk rådgivning innen bygg og infrastruktur. Min bakgrunn har gitt meg solid kunnskap om byggtekniske løsninger, vedlikeholdsplanlegging og økonomiske vurderinger knyttet til eiendomsdrift. Denne kompetansen har vært nyttig i styrearbeidet, spesielt når det gjelder å vurdere og følge opp vedlikeholdsprosjekter, sikre gode avtaler med leverandører og ta beslutninger som ivaretar borettslagets økonomi og bygningsmasse på lang sikt.

  Jeg har bodd i Kolsrud i omtrent tre år sammen med familien min, og jeg ønsker å fortsette å bidra til et borettslag vi alle kan være stolte av. Med min erfaring og engasjement håper jeg å få deres tillit til en ny periode i styret.
  Takk for støtten!

  Vennlig hilsen
  Sikander Saleh

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

- Origene Mushorangabo

  Mitt navn er Origene Mushorangabo, 36 år gammel og jobber som jurist. Jeg har bistått styret som varamedlem i flere år i saker av varierende vanskelighetsgrad, til styrets og min fornøyelse. Jeg stiller til gjenvalg som varamedlem.

- Salma Ilyas

  Hei,
  Jeg heter Salma Ilyas og har bodd i Kolsrud borettslag i seks år, og de siste tre årene i Radarveien 26 sammen med min mann og våre to barn.
  Jeg har utdanning i økonomi og administrasjon fra BI og jobber i dag hos Telia. Med min bakgrunn har jeg god forståelse for økonomiske og administrative prosesser, noe jeg tror kan være nyttig i styrearbeidet.

Jeg ønsker å engasjere meg mer i borettslaget og lære mer om styrearbeid. Et verv som varamedlem vil gi meg muligheten til å bidra samtidig som jeg får innsikt i hvordan styret arbeider. Jeg håper å kunne være en positiv ressurs for fellesskapet og ser frem til muligheten til å bidra.
Takk for deres stemme og tillit!

- Sofie Alexandra Kollstad

  Jobber som sykepleier & miljøarbeider for bedre livskvalitet. 2 barnsmoren ønsker å bidra til å bevare den gode stabiliteten og utvikling av sameiet, akkurat passe. Ikke for mye og for fort. Ei heller for lite og for sakte. Hvor trykker skoen nå? Hva mener du?

  Ønsker å starte forsiktig. Stiller til vara i første omgang.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2024/2025

Styret og Vibbo

Styret består i dag av 3 medlemmer. Et styremedlem har flyttet siden årsmøtet i 2024, og et annet har sluttet av personlige årsaker. Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på beboerportalen Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er Vibbo et egnet sted for kommunikasjon med styret og andre beboere. Meldinger kan også sendes til styret på epost, men vi oppfordrer dere til å bruke meldingsknappen inne i Vibbo, da dette gir oss mer utfyllende informasjon om din henvendelse. Styrets epost er Kolsrudas@styrerommet.no.

Møter og kurs som styret har deltatt på

Styret har siden forrige generalforsamling avholdt 16 styremøter. I tillegg til styremøtene har det vært daglig kommunikasjon mellom styremedlemmer for fremdrift i større og mindre prosjekter, samt daglig drift i aksjelaget.

Styret har hatt flere møter med vår forretningsfører i Obos.

Styret har hatt flere møter med flere av Kolsruds interessenter om ulike driftsoppgaver.

Styret har i denne perioden deltatt på ett webinar med jurister i Obos hvor tema var konflikthåndtering.

Arbeid med henvendelser til styret

Styret får i snitt ca. 36 henvendelser per uke med epost og meldinger i Vibbo. Telefoner til styrets medlemmer kommer utenom disse. Henvendelser til styret ligger på samme nivå som året før. Vi har som mål å besvare de skriftlige henvendelsene så raskt som mulig, og innen 3 dager på Vibbo eller e-post. Henvendelser fra beboere anses som de sakene styret bruker mest tid på. Styremedlemmene har fordelt mailuker seg imellom, for å sørge for best mulig flyt i besvarelsene til beboerne. Styret minner om at det finnes mye informasjon på Vibbo under “Temaer” hvor beboere kan få svar på mange av sine spørsmål.

Det har vært 17 eierskifter i 2024

Det har i perioden vært 17 leilighetsoverdragelser. Styret ønsker de nye aksjonærene og innflytterne velkommen til Kolsrud AS.

Utleie av leilighet

Kolsrud AS har en utleieleilighet i Radarveien 12, den tidligere vaktmesterboligen. Nye leietakere flyttet inn i leiligheten juni 2023, og bor fortsatt her. Leiesummen er kr 22 000. Utleieprosessen blir drevet av styret selv, for at jobben med utleie ikke skal koste boligselskapet penger.

Felleskostnader

Styret, i samarbeid med Obos som forretningsfører, følger kontinuerlig med på kostnadsutviklingen i samfunnet, sett opp mot boligselskapets utgifter. Ved budsjettmøte med Obos som ble avhold den 21.10.24, bestemte styret å ikke øke felleskostnadenes i denne omgang (driftskostnader), men å øke innkrevingen av renter på de 3 lånene Kolsrud AS har fra 01.01.2025.

Dette gjelder:

· Bad, økt med 11%

· Drenering, økt med 7%

· Fasade, økt med 21%

På fakturaen kan den enkelte beboer se sum for felleskostnader, og de forskjellige lånene. Det ble ikke tatt hensyn til renteøkningen i 2024, selv om Kolsrud AS i denne perioden hadde stor økning i rentekostnader. Konsumprisindeksen (ssb.no) har steget 3,6 prosent fra februar 2024 til februar 2025.

Styret fortsette å jobbe med å spare inn på andre områder, som blant annet:

· Langsiktig fremdriftsplan av større vedlikeholdsprosjekter i selskapet. Over en lengre periode før 2017 ble ikke nødvendige fremtidig vedlikehold satt i system, eller planlagt for. Dette har medført at styret har brukt mye tid på å kartlegge hva som bør gjøres, og hva som må gjøres, slik at vedlikeholdsarbeidet fordeles utover en periode over flere år, for å fordele kostnadene.

· Ikke leie inn komprimeringsbil og containere til beboeres private avfall i forbindelse med dugnad.

· Strømstøtte- som kun gjelder om strømprisene i samfunnet blir høye nok. Om strømprisene vil komme opp i dette estimatet til neste vinter er uvisst. Styret ser at det vil være hensiktsmessig for Kolsrud AS å beholde spotpris på vår strømavtale.

· Fortsette å vurdere avtaler vi har og se på eventuelle besparelser som kan gjøres her uten at dette skal gå på bekostning av trygghet eller trivsel.

Styret, i samarbeid med forretningsfører i Obos, følger med på samfunnsøkonomien, og hvordan endringene påvirker økonomien til Kolsrud AS. Det er flere ting som spiller inn på selskapets utgifter, blant annet

· Økt forsikringspremie

· Økte kommunale avgifter

· Økte energikostnader

· Konsumprisindeks

Vibbo: Økte rentekostnader på lån fra 01.01.25. | Vibbo

HMS (Helse, miljø- og sikkerhet)

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

I boligselskapet Kolsrud jobbes det kontinuerlig med å skape et trivelig og sikkert bomiljø for alle beboere. Både styret, og beboerne skal delta aktivt i dette arbeidet. Styrets informasjonsskriv vedrørende helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i boligselskapet ble sist publisert som en påminnelse til alle beboere 07.04.2025. Skrivet ligger på Vibbo under temaene HMS og brannsikring, og vi ønsker at alle beboere leser dette skrivet får å bli kjent med sitt eget ansvar i HMS arbeidet:

Vibbo: HMS | Vibbo

Vibbo: Brannsikring | Vibbo

Årlig HMS-runde

Høsten 2024 gjennomfører styret den årlige HMS-runden i boligselskapet, som er en viktig del av vår internkontroll. Her ser man både på brannutstyr, varme fra skap og elektrisk anlegg, fremkommelighet, rot og andre ting som oppbevares i fellesområder.

Det er viktig at beboere holder oppganger og fellesområder fri for lagring av ting. Sko, klær, søppel og andre

ting skal ikke oppbevares utenfor inngangsdører eller i fellesarealer på loft og i kjeller. Det er ikke lov å ha skohyller, klesknagger og lignende i trappeoppgangene da dette er en rømningsvei.

Brannvern – årlig kontroll fra Norsk Brannvern

Styret har avtale med Norsk Brannvern om kontroll av fellesområder hvert år, inkludert alle boenheter annen hvert år. I tillegg vil alle beboere få nytt batteri til røykvarsler(e) hvert år. I september 2024 ble det gjennomført kontroll av fellesarealer, samt kontroll av alle boenheter.

Ved kontroll i 2022 slapp 105 av våre 177 enheter Norsk Brannvern inn for å kontroll, mens tallet i 2024 var på 120 enheter, noe som tilsier 68%. Dette er en økning, noe styret er glade for. Vi mener fortsatt at dette tallet burde vært høyere, da kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater er et viktig tiltak for vårt HMS-arbeid, og deg og dine naboers sikkerhet.

I 2019 kjøpte styret inn nye brannslukkere til alle beboere som et engangstilfelle, for å øke vår brannsikkerhet. Brannslukkere og røykvarslere skal ikke fjernes fra leilighet ved flytting!

Det er beboers ansvar at det er gyldig utstyr i leiligheten, så hvis slukker mistes, brukes eller går ut på dato er det beboer selv som må ordne en ny.

Vibbo: Kontroll av røykmeldere og brannslukkere | Vibbo

Lekeplasskontroll

Styret inngikk i 2021 avtale med AS Skan-kontroll om lekeplasskontroll hvor en godkjent sertifisert kontrollør gjennomfører kontroll på lekeapparater og uteareal på borettslagets område.

Kontroll skal gjennomføres annet hvert år. Ny kontroll vil finne sted våren 2025.

El-kontroll

Styret jobber videre med rapporten fra Ingeniør Ingvar Pettersen i 2024, vedrørende internkontroll av det elektriske anlegget.

Ut over dette er det beboers ansvar å sørge for at elektrisk anlegg og utstyr til boligen er i orden- dette innebærer nødvendig ettersyn og vedlikehold for å tilfredsstille sikkerhetskrav. Sjekkliste for dette finnes i HMS skrivet til alle beboerne:

Vibbo: HMS | Vibbo

Vibbo: Brannsikring | Vibbo

Kontroll av snø og is på hustak

Styret har ansvar for å følge med på sikkerheten rundt snø og is på våre hustak. Dette beskrives i

Politivedtekten § 4-1 første ledd; Når snø eller is truer med å falle fra hustak mot offentlig sted, skal eieren straks sette opp avvisere eller lignende innretning som gjør det tydelig at ferdselen er forbundet med fare eller ulempe og snarest sørge for at taket blir ryddet.

Boligselskapet har snøfangere på alle tak. Vinter 2024 var det to episoder hvor det var små ras ved inngangspartier. Styret ble fort gjort oppmerksomme på dette, og vaktmester tok fortløpende en runde for videre sikring. Det er skriftlig avtalt med Østheim (vaktmester) at de følger opp dette hos oss, og at de varsler styret med en gang dersom det skulle være fare for snø eller is-ras fra tak. Det er svært viktig for styret at dette følges opp på en god slik at dette kan bidra til å heve sikkerheten hos oss.

Skadedyrkontroll

Det er PELIAS som står for skadedyrkontrollen i borettslaget. De inspiserer våre områder kvartalsvis. Fra rapport etter kontroll 18.03.25 rapporterer de om veldig god orden rundt blokkene og generelt god avfallshåndtering, men middels aktivitet av mus i de utvendige kontrollpunktene. Det fylles på med åte etter behov, og åten holdes utilgjengelig for mennesker og andre dyr. Neste kontroll er satt til juni 2025. Minner beboere om å holde det rent og ryddig på våre fellesområder, slik at ikke søppel og annet tiltrekker gnagere.

Rens av ventilasjonskanaler våren 2025, 12-23 mai

Etter vedlikeholdsplan pågår det nå rens av alle ventilasjonskanaler i hver enkelt leilighet, 12-23 mai. Arbeidet utføres av TT-Teknikk/Serwent ventilasjonsrens etter at styret innhentet tilbud fra 3 forskjellige aktører. Dette er et viktig HMS-tiltak for våre aksjeenheter.

Vibbo: Rensing av ventilasjonsanlegg i Kolsrud – Viktig informasjon | Vibbo

Vaktmester og Renhold

Det er Østheim som drifter våre vaktmestertjenester og Renholdstjenester.

Totality Facility Services drifter renholdet, og er en underleverandør av Østheim. Det har vært gjentatte klager på renholdet som utføres. Styret er i dialog med Østheim om nødvendige endringer i rutinene om Kolsrud AS fortsatt skal benytte seg av disse renholdstjenestene, og vil følge nøye med på om disse endringene fører til bedring.

Kolsrud AS har en fast driftstekniker fra Østheim som kontrollerer våre områder, i tillegg til noen medhjelpere.

Ved behov for bort kjøring av avfall kan dette avtales direkte med Østheim.

Dette bekostes av den enkelte beboer, se prisliste på Vibbo under tema vaktmester.

Vibbo: Vaktmester | Vibbo

Dugnader

Det ble avholdt ordinær dugnad på uteområdene 6. mai 2025. Her ble det blant annet plukket søppel, raket løv og plantet. Det ble servert boller og brus.

Vibbo: Dugnad tirsdag 6.mai kl.17.30 | Vibbo

Styret viser til sak nr. 46 under årsmøtet i 2024. Her ble det stemt imot at Kolsrud AS skal ha felles rydding i boder. Begrunnelsen for dette er basert på at eier selv må ta ansvar for opprydning av egen bod, og kasting av eget avfall på egnet avfallssted ved behov for dette.

Det er flere grunner til det ikke er ønskelig med felles bodrydding:

•Veldig mange brukbare ting har tidligere bli kastet. Styret ønsker at man tar ansvar og gir vekk brukbare ting - enten til loppemarked, Fretex eller leverer det på gjenbruksstasjonen.

• Det er et dyrt tiltak å gjennomføre 1-2 ganger i året. Både i planlegging og i kr.

•Vi ønsker i samarbeid med beboere å holde fellesområder ryddige hele året. Det kan virke som at noen beboere sparer opp avfall gjennom hele året for å kaste på felles dugnad.

•Styret har gjennom året jevnlige HMS runder hvor vi følger med på oppsamling av gjenstander i fellesarealer, som også er en del av våre brannrutiner. Styret oppfordrer beboere til å sende styret en melding dersom det er opphopning i deres oppgang, slik at vi kan ta kontakt med beboere i oppgangen.

På bakgrunn av at det ikke blir leid inn komprimeringsbil eller containere er det gjort en avtale med Vaktmester Østheim om at de kan bistå med bort kjøring av privat avfall. Oppdraget og detaljene må hver enkelt beboer koordinere direkte med Østheim og hver enkelt beboer betaler for sine oppdrag.

Vibbo: Vaktmester | Vibbo

Uteområdene

Det ble i september 2024 satt i gang arbeidet med å få fjernet en fremmedartet vekst (Parkslirekne/bambus) som har fått spredd seg de siste årene, spesielt bak RA 13-23. Styret har vært i dialog med mattilsynet, miljødirektoratet og andre fageksperter og vi har fått anbefalt en fremgangsmåte blant flere forslag.

Inngrepet består av en kombinasjon av lokal spraying av vokshemmende middel, kombinert med nedklipping over en lengre periode. Når ønsket resultat er oppnådd vil røtter graves opp. Dette er det Vaktmesterconsult AS som har fått i oppdrag i å gjennomføre, og følge opp i de neste årene fremover.

Vibbo: Avsperret område på baksiden av RV 13-23 | Vibbo

Hagekompost

På bakgrunn av at det ikke er lov til å legge hageavfall åpent i naturen ble hagekomposten ved fotballbanen fjernet i oktober 2023. Det betyr at vi ikke må legge nytt hageavfall der. Styret har i samråd med satt opp kompostkasser/hageavfallslagring ved portalen mellom RA12 og 14 I 2024.

Vibbo: Vi har fjerna hagekomposten- ikke kast der mer | Vibbo

Takrehabilitering

KB blikk vil i løpet av sommer 2025 ferdigstille takarbeidene som gjenstår etter arbeidene som ble påstartet i april 2024.

Oppfølgingsarbeid av takarbeid

Etter takarbeidet som har blitt utført av KB Blikk i løpet av sommer/høsten 2024 er det identifisert noen flere lekkasjer fra overlys i oppgangene, samt noen av loftsvinduene. Styret jobber videre med dette, slik at kjente lekkasjer blir tettet. Dette arbeidet vil bli utført sommeren 2025.

Vibbo: Nyhetsbrev fra styret februar | Vibbo

Nedsunket kum ved RA9-11

I forbindelse med å heve den nedsunkede kummen ved Radarveien 9-11, oppdaget firmaet som utførte jobben med å heve kummen og området rundt, at rørene som leder vannet bort fra blokken mot kummen var ødelagt. Dette har gjort at massene rund kummen har blitt vasket bort med vannet som ikke gikk der det skulle gå, inn i kummen. Styret med juridisk hjelp fra Obos jobber med reklamasjon på arbeidet som ble utført av Selvaag. Det ble lagt ned noen nye midlertidige rør for å løse problemet midlertidig, men det må repareres på en skikkelig måte. Per nå er det ikke tidfestet når dette arbeidet vil bli utført. Styret legger ut informasjon når vi vet dato for utførelse av dette arbeidet.

Vibbo: Nyhetsbrev fra styret februar | Vibbo

Arbeid på kompressor varmepumpe nr.7 og varmepumpe nr.15

Rørlegger har arbeidet med feil på varmepumpe i nr.7 og nr.15. Dette er nå i orden, og noe av arbeidet var reklamasjon på en av våre nyeste varmepumper.

Automatisk ekspansjonssystem på varmeanlegget

Det er og har vært utfordringer med det automatiske ekspansjonssystemet i flere år, og det er påkrevd å bytte det ut. Ekspansjonssystemet er fra 1997 og det er flere avvik i funksjon og regulering.

Styret er i gang med å kartlegge omfanget av dette arbeidet.

Telia, utfasing og stengning av eldre TV-bokser

løpet av høsten 2024 og frem til våren 2025 starter utfasingen av eldre TV-bokser som har en utgått programvare som gjør at de ikke tar imot oppdateringer. Boksene det gjelder er **HD PVR, HDi, Get Box Mikro** og **Get box II**. Enkelte beboere som bor i Kolsrud AS har en slik boks, og blir dermed berørt.

Beboere er selv ansvarlige for kommunikasjon med Telia vedrørende dette.

Les mer: Informasjon fra Telia: Utfasing av eldre TV-bokser | Vibbo

OBOS-nøkkelen

Det ble i september 2024 installert en digital nøkkel-løsning, OBOS-nøkkel, på fellesdørene/inngangsdørene. OBOS-nøkkel fungerer parallelt med eksisterende nøkkelløsning. Med OBOS-nøkkel kan du åpne dørene direkte fra mobilen. Du kan også dele digitale nøkler videre til venner, bekjente, håndverkere, leveringstjenester eller andre som trenger tilgang. OBOS-nøkkel administreres via appen **«Unloc».**

Les mer: OBOS nøkkel klar til bruk | Vibbo

Hyggelig julegrantenning

Søndag 1. desember møtte noen beboere opp til julegrantenning.

Barna fikk julekalender, selv om nissen ikke dukket opp i år.

Vibbo: Julegrantenning :) | Vibbo

Øvrige oppgaver

Styret får ca. 35-40 henvendelser fra beboere og andre per uke på epost og via Vibbo. I tillegg til de større arbeidene som nevnt over, har andre oppgaver gjennom året vært:

Arbeider med rørlegger

o Kalde radiatorer (spesielt i overgang sommer/høst)

Arbeider med vaktmester

o Snømåking

o Annet arbeid som må følges opp med vaktmester

Arbeider med rengjøringsfirma

o Klager på dårlig rengjøring

o Andre henvendelser til rengjøringsfirma

Arbeider med dør og låsservice

o Feil på hovedinngangsdører

o Andre problemer med chip etc.

o Nøkkelbestillinger

· **Naboklager**

· Forsikringssaker, les informasjon om dette lengre ned

· Spørsmål om boligselskapet fra eiendomsmeglere ved salg av leiligheter

· Spørsmål fra beboere vedrørende utleie av leiligheter

· Dyrehold

· Oppdatering av ringeklokkeskilt

· Parkering

· Oppussing

· Økonomi og fakturabehandling

· Spørsmål om TV og internett

· Sikringer og elektrisitet

· Pappcontainer

Annen informasjon om aksjeselskapet

Vaktmester

Vaktmestertjenester utføres av firmaet Østheim EiendomsService AS. Vaktmesters arbeidsoppgaver omfatter bare forhold som gjelder boligselskapets anlegg og innretninger. Forhold i egen bolig som ikke faller under dette er beboers eget ansvar.

Ta kontakt med styret dersom du har behov for kontakt med vaktmester.

Mer informasjon om vaktmestertjenester finner man på Vibbo under tema vaktmester.

Vaktmester | Vibbo

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Oppstår det skade skal styret meldes skriftlig umiddelbart.

Slik gjør du:

1. Meld skade inn til styret med en beskrivelse av hva det gjelder og når skaden oppsto. Har du allerede hatt fagfolk på befaring for undersøkelse ber vi deg sende oss befaringsrapport av dette. Forsikringsselskapet avgjør selv om det er grunnlag for kontantoppgjør.

2. Beboer må engasjere fagfolk for å avdekke og lokalisere årsaken til skaden samt få en befaringsrapport fra firma du har engasjert. Befaringsrapporten skal inneholde: informasjon av skadeårsak, skadeomfang, bilder og reparasjonsbehov.

3. Send befaringsrapporten inn til styret

4. Styret sender deretter inn din rapport til OBOS forsikring som melder videre til Gjensidige.

5. Forsikringsselskapet vil vurdere om skadeårsaken er dekket av vilkårene. Er vilkårene dekket vil det bli fulgt opp med firma eller befaring fra forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, må aksjonær selv betal egenandelen. Egenandelssum er per april 2025 på kr.12.000.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring/innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Les mer om temaet forsikring på Vibbo:

Forsikring | Vibbo

Utleie av egen bolig (framleie)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Ta kontakt med styret dersom du vurderer å leie ut din bolig. Om man leier ut uten styrets godkjenning kan det i ytterste konsekvens bety tvangssalg av boligen.

Les mer om temaet eller søk om framleie på Vibbo

Fremleie | Vibbo

Oppussing

Det er gøy, og av og til nødvendig å pusse opp og fornye leiligheten. Hvis du skal gjøre større endringer er det en del viktige ting du må passe på.

· Sjekk om du må søke kommunen om endringene du skal gjøre

· Søknader til styret

· Kvalifiserte fagfolk

Les mer om dette på temaet oppussing på Vibbo:

Oppussing | Vibbo

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering som er utført/pågår/planlegges

1993

Rehabilitering av tak (udokumentert)

1996 - 1996

Innglassing av balkonger

2005 - 2007

Rehabilitering av våtrom og rør

2019 - 2019

Bergvarme

Boring av 24 brønner og etablering av bergvarme.

2019 - 2020

Fasaderehabilitering, nye vinduer og dører, samt oppussing av oppganger

2020 - 2021

Drenering

Blokk 13-17

2022 - 2023

Drenering

Blokk 3-11, 19-23 og 6-30. (Satt dato til 2023 grunnet utbedring av plen etter drenering gjenstår.)

2024-2025

Takrehabilitering

KB Blikk, oppstart 8.4.24. Avsluttes sommer 2025.

KOLSRUD A/S
ORG.NR. 921 113 390, KUNDENR. 2933

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 494 308	13 449 671	13 788 776	14 289 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	150 000
Andre inntekter	3	290 411	301 465	150 000	271 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 784 719**	**13 751 136**	**13 938 776**	**14 710 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-42 300	-42 300	-42 000
Styrehonorar	5	-350 820	-300 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	13	-1 038 414	-1 048 178	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 063	-13 188	-23 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-249 820	-237 575	-250 000	-263 000
Konsulenthonorar	7	-223 838	-101 172	-135 000	-135 000
Drift og vedlikehold	8	-3 291 433	-1 124 752	-2 069 999	-870 000
Forsikringer		-546 832	-508 878	-560 000	-672 000
Festeavgift		-309 524	-309 524	-310 000	-310 000
Kommunale avgifter	9	-1 701 906	-1 452 851	-1 694 720	-1 957 056
Andre anlegg		0	-9 597	0	0
Energi/fyring		-1 096 266	-1 272 621	-1 800 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-810 327	-772 534	-803 000	-835 000
Andre driftskostnader	10	-740 674	-641 007	-725 500	-719 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 424 266**	**-7 834 177**	**-8 763 519**	**-7 977 056**
DRIFTSRESULTAT		**3 360 453**	**5 916 960**	**5 175 257**	**6 732 944**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	97 470	84 019	0	0
Finanskostnader	12	-3 530 083	-2 951 184	-3 392 000	-3 281 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 432 613**	**-2 867 164**	**-3 392 000**	**-3 281 000**
ÅRSRESULTAT		**-72 160**	**3 049 795**	**1 783 257**	**3 451 944**
Overføringer:					
Udekket tap		-72 160	0		
Reduksjon udekket tap		0	3 049 795		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger/fast teknisk installasjon	13	19 245 578	20 283 992
SUM ANLEGGSMIDLER		**19 245 578**	**20 283 992**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		78 817	139 395
Forskuddsbetalte kostnader		208 428	205 104
Andre kortsiktige fordringer	14	13 010	0
Driftskonto OBOS-banken		722 492	2 511 484
Sparekonto OBOS-banken		1 657 095	579 530
SUM OMLØPSMIDLER		**2 679 841**	**3 435 513**
SUM EIENDELER		**21 925 419**	**23 719 504**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	105 600	105 600
		-40 186	-40 114
Udekket tap	16	479	319
		-40 080	**-40 008**
SUM EGENKAPITAL		**879**	**719**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	59 539 974	61 401 608
Annen langsiktig gjeld	18	1 200 300	1 200 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		**60 740 274**	**62 601 908**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		329 960	277 557
Leverandørgjeld		917 031	545 402
Påløpte renter		19 033	18 843
Påløpte avdrag		0	4 724
Annen kortsiktig gjeld		0	279 789
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 266 024**	**1 126 315**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 925 419**	**23 719 504**
Pantstillelse	19	72 250 000	72 250 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025
Styret i Kolsrud A/S

Cecilie Birkeland/s/ Odd Grindvoll/s/ Sikandar Hayat Saleh/s/

Simen Søviknes Haslev/s/ Tobias Erikson Utengen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 968 368
Lånekostnad 1	2 872 428
Lånekostnad 3	417 012
Lånekostnad 4	1 186 500
Utleie	44 000
Bodleie	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 494 308**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	44 433
Lån - Kolsrud Parkering	12 000
Viderefakturering - Kolsrud Parkering	13 728
Nøkler	250
Utleie	220 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**290 411**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 820.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 063.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 497
Tilleggstjenester, OBOS Prosjeket AS	-180 341
SUM KONSULENTHONORAR	**-223 838**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

KB Blikk AS - vedlikehold tak	-2 311 851
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 311 851**
Drift/vedlikehold bygninger	-256 985
Drift/vedlikehold VVS	-292 509
Drift/vedlikehold elektro	-59 506
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-158 867
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-135 884
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 403
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 292
Kostnader dugnader	-7 136
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 291 433**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 174 386
Renovasjonsavgift	-527 520
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 701 906**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 185
Datautstyr	-22 912
Annet driftsmateriale	-12 609
Vaktmestertjenester	-256 658
Renhold ved firmaer	-213 068
Snørydding	-162 140
Gressklipping	-27 654
Andre fremmede tjenester	-9 564
Trykksaker	-3 152
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-3 510
Telefon u/mva	-4 661
Porto	-600
Bank- og kortgebyr	-4 855
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-4 606
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-740 674**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	38 517
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 679
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 274
SUM FINANSINNTEKTER	**97 470**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-3 529 859
Renter på leverandørgjeld	-224
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 530 083**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 000 000	
Avskrevet tidligere år	0	
Avskrevet i år	-20 000	
SUM BYGNINGER		**1 980 000**

FAST TEKNISK INTSTALLASJON I BYGNING

BERGVARME

Tilgang 2019	6 614 261	
Avskrevet tidligere år	0	
Avskrevet i år	0	
Sum bergvarme		6 614 261

REHABILITERING/PÅKOSTNING		
Tilgang 1996, aktivert vedlikehold	2 024 000	
Tilgang 2003, ENØK-prosjekt	5 000 000	
Tilgang 2005, baderom	21 879 979	
Tilgang 2006, el-anlegg	3 672 450	
	-20 906	
Avskrevet tidligere år	698	
Avskrevet i år	-1 018 414	
Sum rehabilitering/påkostning		10 651 317
SUM FAST TEKNISK INSTALLASJON I BYGNING		**17 265 578**
SUM BYGNINGER/FAST TEKNISK INSTALLASJON		**19 245 578**
SUM AVSKRIVNINGER		**-1 038 414**

Rehabilitering/påkostning avskrives over 30 år med 3,33 % hvert år til restverdien er 0.
Gnr.159/bnr.90
Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1957.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning husleie - januar 2025	13 010
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**13 010**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 105 600
fordelt på 176 aksjer à kr 600.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2007	-21 900 000	
Nedbetalt tidligere	10 513 934	
Nedbetalt i år	694 944	
		-10 691 122
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2019	-53 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 989 519	
Nedbetalt i år	878 338	
		-46 132 143
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	494 939	
Nedbetalt i år	288 352	
		-2 716 709
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-59 539 974**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Leieboerinnskudd	-1 200 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 200 300**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	59 539 974
TOTALT	**59 539 974**

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

Bygninger	19 245 578
TOTALT	**19 245 578**

RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Til Styremøte i Kolsrud A/S

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kolsrud A/S som viser et underskudd på NOK 72 160. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: KQNWE-TZOV7-6T7RB-GQW6E-ZFJDO-1DUZ8

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

Trondheim, 29. april 2025
RSM Norge AS

Fredrik Lundemo Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KQNWE-TZOV7-6T7RB-GQW6E-ZFJDO-1DUZ8

PENNEO

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

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

Sivertsen, Fredrik Lundemo
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3093205
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-29 11:50:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KQNWE-TZOV7-6T7RB-GQW6E-ZFJDO-1DUZ8

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.25
Selskapsnummer: 2933 **Selskapsnavn:** Kolsrud A/S

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

Kristina Bennin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nils Anders Gamme og Anne Signe Strandskogen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sette opp skilt som med «Kolsrud borettslag»

Vi setter opp skilt på utvalgte ytre husvegger som sier «Kolsrud borettslag».

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Røykebu ute til de som røyker

Det skal gjøres tiltak for å unngå røyking som er til plage for naboer. Røyking på balkong og ved åpent vindu er en plage for mange. To benker vil bli satt opp (med levegg), og styret oppfordrer de som røyker til å ta hensyn til naboene sine, og ta i bruk røykebenkene.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Reparere gjerde som vender mot el-billadingen

Vi reparer gjerdet i 2025. Det er antageligvis ikke snakk om store utgifter. Hvis det likevel viser seg at det ikke er økonomi for det i år, setter vi på det på lista for utbedringer i 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Motorsykkel parkering under portalen Radarveien 12-14

Generalforsamlingen bes ta stilling til om motorsykkel parkering fortsatt skal være tillatt under portalen ved Radarveien 12-14.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Beredskap

Jeg har et forslag til å diskutere en slags beredskaps lager og eller lokale som kan brukes til å lagre nødvendig utstyr og kan oppholde seg selv. Det er en del man kan gjøre selv, men det skader ikke å tenke på mer enn dette. Hva gjør vi når elektrisitet uteblir eller hvordan kan vi hjelpe eldre i en slik situasjon? Man kan tenke mange tanker, selvfølgelig, men det kan gå an å ha lageret med ved og ovn, hermetikk og tørre varer. Men tenker på at det er viktig med felleskap i tilfelle noe uforutsett skjer. Håper ingenting av det jeg skriver her blir nødvendig, men vi er der at man må være pragmatisk.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Cecilie Birkeland

☐ Lars Christoffer Nygaard

☐ Sikander Saleh

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Origene Mushorangabo

☐ Salma Ilyas

☐ Sofie Alexandra Kollstad

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for Kolsrud A/S

Organisasjonsnummer: 921113390
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 10:00 til 23. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kristina Bennin er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Nils Anders Gamme og Anne Signe Strandskogen

> **Forslag til vedtak:**
> Nils Anders Gamme og Anne Signe Strandskogen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

i snitt Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000.

Styreverv krever ikke bare tid, men også et høyt nivå av engasjement og ansvar. Som styremedlem vil man ofte stå i kontinuerlig «beredskap», være klar til å ta beslutninger som kan være avgjørende for virksomheten, samt være tilgjengelig for beboerne. Styrehonoraret er ment som en kompensasjon for tiden brukt på styrearbeid gjennom året. Dette ansees som betaling for arbeidsmengden som legges i arbeidet av styremedlemmer som ofte har 100% jobb ved siden av. Inntekten fra styrearbeid anses som vanlig lønnsinntekt og beskattes deretter.

Kolsrud AS har gjennom tiden ikke vært i behov av å leie inn ekstern styreleder eller styremedlemmer, som ville dratt opp styrehonoraret betraktelig. For å unngå dette, og for å klare å motivere beboere til styreverv, ser styret det nødvendig at styrehonoraret settes til 350.000. Denne summen betyr at hver aksjeenhet/bolig i snitt betaler 1977 kr per år for å ha et fullverdig styre som tar ansvar for Kolsrud AS sin bygningmasse og drifter boligselskapet på best mulig måte.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sette opp skilt som med «Kolsrud borettslag»

Fremmet av: Sissel Colbensen

Kolsrud har store fine utearealer, men de er ikke merket som våre. Det er ingen skilt eller annet som markerer at dette er utearealer som tilhører oss. Vi skal ikke lenger til Østerliveien før borettslag har markert området med navn på borettslaget. Andre har skilt med privat område og adgang forbudt.

Det er mange som ikke bor her som bruker områdene våre, og de fleste opptrer hensynsfullt. Samtidig er det enkelte som ikke tar hensyn, eller er kjent med at områdene tilhører Kolsrud.

Gevinsten med merkingen vil være at folk ser at uterealene tilhører Kolsrud (og ikke Oslo kommune). Det er grunn til å tro at flere vil ta hensyn, og levere plassen tilbake slik den var da de kom. Nyinnflyttede vil også raskere vite hvilke områder som tilhører oss.

På sikt kan vi også kanskje merke området med info på samme måte som det er gjort med info om fremmede arter (bruk av trestokker med informasjonsark). Det kan for eksempel stå «Uteområdet tilhører Kolsrud borettslag. Vis hensyn».

Styrets innstilling
Styret er positive til dette, men det er flere aspekter som må undersøkes før dette eventuelt kan bli en realitet. Etter fasade rehabiliteringen som var ferdig i 2020 ble det fra byggherre informert om at de nye fasadene ikke må punkteres. Dette kan medføre vanskelighet med å få festet noe på veggen.

Styret kan gjerne sjekke ut følgende:

- Finnes det andre måter å feste bokstaver på veggen enn å skulle punktere veggen?
- Kan å male på veggen være et alternativ?
- Kan det være aktuelt å se nærmere på bøyleskilt med "Velkommen til Kolsrud borettslag", og evt et skilt ved lekeplassen med "Uteområdet tilhører Kolsrud borettslag. Vis hensyn».
- Kostnader. Her vil dette innebefatte evt lift/graving./

> **Forslag til vedtak:**
> Vi setter opp skilt på utvalgte ytre husvegger som sier «Kolsrud borettslag».
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Røykebu ute til de som røyker

Fremmet av: Ann-Elisabeth Hammer

Vi bor tett, og det er plagsomt når naboer røyker rett ved åpent vindu eller på balkongen for å slippe å få røyklukt i egen leilighet. F. eks. vil et par litt skjermede, små røykeområder utendørs kunne røykerne til å ta hensyn til alle ikkerøykerne som må lukke vinduer, forlate balkongen pga. røyklukt og lukke balkongdøra fordi røyk trekker inn.

En benk som f. eks. skjermes av f. eks en liten levegg, eller busker, plasseres på fellesareal i god avstand fra vinduer, balkonger og inngang. Røykere bør oppfordres til å ta hensyn og ønskes velkommen til å bruke røykebenken.

Styrets innstilling
Styret stiller seg negative til å sette opp egne røykeområder på vårt fellesareal.

Kolsrud AS kan ikke avse penger til å utføre tiltaket.

Forslag til vedtak:

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **57**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Reparere gjerde som vender mot el-billadingen

Fremmet av: Sissel Colbensen

Kolsrud har gjerde mot Raschs vei. Gjerdet som vender mot el-billadingen (kommunal ladeplass under t-banebrua) er i all hovedsak ødelagt. Stålnettingen har løsnet og ligger på bakken. Uvisst når det skjedde. Det var allerede ødelagt da vi flyttet inn i 2022.

Ved å reparere gjerdet minsker vi risikoen for at både mennesker og dyr kan sette seg fast i det ødelagte gjerdet og skade seg. Kolsrud fremstår også mer presentabel.

Styrets innstilling
Styret kan ikke utbedre gjerdet, da det tilhører Oslo Kommune.

Styret har siden høsten 2024 sendt flere meldinger til Oslo Kommune for å få gjerdet utbedret, uten hell.

Styret fortsetter å purre på kommunen.

Forslag til vedtak:

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **42**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Motorsykkel parkering under portalen Radarveien 12-14

Fremmet av: Sikandar Hayat Saleh

Styret fremmer sak om motorsykkel parkering fortsatt skal være tillatt under portalen ved Radarveien 12-14. Styret får stadig klager fra beboere vedrørende støy fra motorsykkler. Styret viser til informasjon publisert på Vibbo 11.03.25 vedrørende motorsykkel parkering.

Styrets innstilling
Styret er positive til at motorsykler kan parkeres under portalen(venstre side) mellom RA.12 og 14. Dette med ønske om å avlaste gateparkeringen, som allerede er presset.

Styret publiserte 11.3.25 informasjon om parkering her, samt regler for dette. Det er svært viktig at man tar hensyn til naboer vedrørende støy, og styret understreker at det er viktig at disse reglene følges ved eventuell parkering her.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen bes ta stilling til om motorsykkel parkering fortsatt skal være tillatt under portalen ved Radarveien 12-14.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Beredskap

Fremmet av: Viktoria Silseth

Har vi disponibel lokale i kjelleren som kan brukes til et lager der man kan oppbevare nødvendig utstyr i tilfelle krise?

Styrets innstilling
Styret stiller seg negative til dette.

Begrunnelsen for dette er at hver enkelt beboer selv er ansvarlig for egen beredskap.

Vedlikeholdet av en beredskap for samtlige beboere vil være kostbart og ikke minst tidkrevende. Dette er ikke en ekstraoppgave som styret kan påta seg.

Styret har som vane å legge ut nyhet på Vibbo under egenberedskapsuken(oktober) for å minne beboere om viktigheten av egen beredskap.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **59**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Det skal under årsmøtet 2025 velges inn 3-4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Det har kun kommet inn 3 stykker som ønsker å stille til valg som styremedlemmer, samt 3 varamedlemmer.

Styret skal i henhold til Kolsrud AS sine vedtekter § 9, ha et styre som bestående av en styreleder og 3 til 4 andre styremedlemmer. Styret kan altså drifte videre dersom de 3 som har stilt til valg velges inn.

Styret konstituerer seg selv etter avholdt valg.

Innstilling
Styret anbefaler at de som har stilt til valg velges inn i styret.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Birkeland (66 stemmer)
Lars Christoffer Nygaard (60 stemmer)

Sikander Saleh (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cecilie Birkeland
Lars Christoffer Nygaard
Sikander Saleh

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Salma Ilyas (57 stemmer)
Sofie Alexandra Kollstad (55 stemmer)
Origene Mushorangabo (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Salma Ilyas
Sofie Alexandra Kollstad
Origene Mushorangabo

VEDTEKTER FOR KOLSRUD AS

Organisasjonsnummer 921 113 390

Fastsatt i konstituerende generalforsamling den 2. november 1955 med endringer, senest 6. mai 2002, 8. mai 2003, 11. mai 2005, 9. mai 2012, 25. mai 2021, 31.mai 2024

§1 Formål.

Selskapets formål er forvaltning av 7 boligblokker, inneholdende 176 leiligheter på parsell av gnr. 159, bnr.90, Lambertseter. Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

§2 Aksjer og aksjekapital.

Aksjekapitalen utgjør kr. 105.600,- fordelt på 176 innbetalte aksjer à kr. 600,-.

§3 Meddelelser

Meddelelser til aksjonærene skjer i brev til hver enkelt aksjonær, eller som elektronisk post (e-post) til de aksjonærer som skriftlig har meddelt styret at de ønsker meddelelser levert elektronisk.

§4 Bruk av bolig og fellesarealer

Aksjonæren gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Aksjonæren skal behandle leiligheten og annet areal med aktsomhet.

Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke være til skade eller ulempe for selskapet eller andre aksjonærer.

Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. I særlige tilfeller kan styret etter skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål, som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre aksjeeiere.

En aksjeeier 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.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

§5 Utleie av bolig (Bruksoverlating)

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut leiligheten til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren leie ut hele leiligheten til andre for en periode på inntil tre år. Det er en forutsetning at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren leie ut leiligheten til andre når:

- aksjonæren er en juridisk person.
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.
- Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet frem til styret, skal brukeren regnes som godkjent.

§5-1 Utleie av deler av leiligheten

En aksjonær som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan leie ut deler av leiligheten til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere eiere av sameierne ikke bor i boligen.

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre reduserer ikke aksjonærens forpliktelser overfor selskapet eller andre aksjonærer.

Boligaksjeselskapet kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om utleie dekket av aksjonær.

Selskapet har vedtatt regler for utleie av leiligheter, samt regler aksjonær skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre reglene. Aksjonæren og den/de personer som bruken av leiligheten skal overlates til, skal samtidig skriftlig bekrefte at de godtar selskapets vedtekter, husordensregler, samt reglene for bruksoverlating og klagebehandling som bindende for seg.

§6 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær.

Aksjenes omsettelighet er begrenset, fordi aksjene kun kan omsettes sammen med bruksretten til den tilhørende leilighet. En person kan kun være eier av én aksje i selskapet. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

Aksjonæren har rett til å overdra sine aksjer med bruksrett og eventuelt innskuddsbevis på de vilkår som er fastsatt i selskapets vedtekter og husordensregler, jfr. også § 22.

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal den nye eieren av leiligheten sende søknad til selskapets styre og få skriftlig godkjenning for at overtakelsen skal bli gyldig overfor selskapet.

Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom overdragelsen vil være i strid med punkt 6 i vedtektene. Styret kan kun nekte samtykke når det foreligger saklig grunn for det.

Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når den nye eieren er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Nekter selskapet å godkjenne ny eier som aksjeeier, må melding om dette komme fram til den nye eieren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Godkjenning må foreligge før den nye eieren kan ta leiligheten i bruk. Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe aksje i Kolsrud AS. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10% av aksjene i selskapet. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngå samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

§7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

(1) Vedlikehold av boligen påhviler den enkelte aksjeeier. Under den enkelte aksjeeiers vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte bolig, så som boder, veranda/balkong med mer. Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheten. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egenvannlås, samt sluk frem til selskapets felles rørledningsnett.

(4) Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

(5) Vedlikeholdet omfatter også radiatorer. Det er kun autoriserte håndverkere som kan ta ned eller sette opp radiatorer. Aksjonær må i disse tilfellene sende søknad til styret.

(6) Den enkelte aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Det samme gjelder ved installasjon eller vedlikehold av tilkoblinger til rørne et for vaskemaskin, oppvaskmaskin, tørketrommel og lignende. Arbeidet skal utføres av autorisert håndverker. Dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført skal sendes til styret e er ferdigstillelse. Aksjonæren har også plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

(7) Aksjeeiere med innglasset balkong har ansvaret for vedlikeholdet av glassveggene på balkongen. Vedlikeholdet omfatter reparasjoner og utskiftning av vinduene og for øvrig løpende vedlikehold som det er behov for. Styret kan i disse tilfellene fastsette vedlikeholdsplikten nærmere i avtale med den enkelte aksjeeier.

(8) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter aksjeeier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Unnlater aksjonæren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for aksjonærens egen regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

(10) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(11) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(12) Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær og innbrudd.

(13) Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftinger, selv om de e skulle vært utført av den forrige aksjonæren.

§7-2 Forbud mot å feste gjenstander eller lage hull i yttervegg.

Det er ikke lov å ta hull eller feste gjenstander på fasadeveggen. Unntaket er på hver side av dør/vinduet på balkongen der det er murt inn en trekloss, den treklossen kan brukes for å feste gjenstander til veggen.

Ved montering av stikkontakter/lamper på fasadeveggen skal det borres fra utsiden og gjennom treklossen.

§8 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Dette omfatter fyringsanlegg, ekslusive radiatorer med tilbehør. Selskapet har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

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

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

§9 Styret

(1) Boligselskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 til 4 andre styremedlemmer med 2 til 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Varamedlemmer velges for 2 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Generalforsamlingen skal velge styremedlemmene.

(4) Styret konstituerer seg selv.

§9-1 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

(2) Styreleder skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmer kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene.

(4) Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til generalforsamlingen eller andre organer, herunder anse e forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer. Avgjørelser som krever 2/3 flertall e er §11 skal tas av generalforsamlingen.

§9-2 Representasjon og fullmakt

Selskapet tegnes av styrets leder og et styremedlem.

§10 Generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Generalforsamlingen skal behandle:

- Regnskapet.
- Valg av styre og revisor samt fastsettelse av deres lønn.
- Eventuelle forslag som må e være kommet styret i hende innen en måned før generalforsamlingen avholdes.

(3) Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig med 8 til 21 dagers varsel. Som skriftlig regnes også digital forsendelse, se også §3 Informasjon fra styret og Obos til beboerne.

(4) Hver aksje har én stemme. Aksjonærer kan møte som fullmektig for andre aksjonærer.

(5) Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret anser det ønskelig, eller når minst 10 aksjonærer fremsetter skriftlig begjæring om det.

(6) Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

(7) Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angi i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

§11 Generalforsamlingens kompetanse

(1) Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgi e stemmer.

(2) Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgi e stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som e er forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører aksjeselskapet
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med aksjeeiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for aksjeeierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene.
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

(3) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av eiendommens karakter krever tilslutning fra samtlige aksjeeiere.

(4) Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§12 Selskapets tilgang til leilighet

(1) Aksjonær plikter å gi selskapet eller dennes representant adgang til leiligheten for periodisk e ettersyn. Videre plikter aksjonæren å gi selskapet eller andre som handler på vegne av selskapet adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

(2) Aksjonæren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

(3) Når aksjonæren skal overdra leiere en kan selskapet kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider aksjonæren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leiere en kan godkjennes. Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for selskapet verken overfor ny eller nåværende aksjonær.

§13 Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak

Aksjonæren plikter å erstatte skade som er forårsaket av aksjonæren eller medlemmer av husstanden eller andre brukere aksjonæren har gitt tilgang til eiendommen eller leiligheten.

Aksjonæren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som aksjonæren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av selskapet eller tredjemann uten opphold.

Andre skader på leiligheten plikter aksjonæren å gi melding om innen rimelig tid. Lar aksjonæren være å gi pliktig melding kan aksjonæren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Aksjonæren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for selskapet som følge av skade som nevnt over. Er aksjonæren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§14 Forandringer som påvirker bygget

1. Aksjonæren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel markise, og levegg.
2. Det er ikke lov å ta hull eller feste gjenstander på fasadeveggen. Unntaket er på hver side av dør/vinduet på balkongen der det er murt inn en trekloss, som kan brukes for å feste gjenstander til veggen.
3. Ved montering av stikkontakter/lamper på fasadeveggen skal det borres fra utsiden og gjennom treklossen.
4. Aksjonæren må ikke iverksette noen tiltak som kan betinge endring av forsikring eller andre utgifter for selskapet.
5. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge aksjonæren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.
6. Aksjeeiere med balkong kan innglassere balkongen. Før igangsettelse skal aksjeeieren sende skriftlig søknad om tiltaket til styret. I søknaden skal det legges ved dokumentasjon på at det foreligger godkjent søknad om fasadeendring og byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Arbeidet skal utføres av autorisert håndverker. Dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført skal sendes til styret e er ferdigstillelse.

§15 Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige dispensasjon. Se husordensreglene for mer detaljerte bestemmelser.

§16 Fellesutgifter

(1) Aksjonæren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadsbeløpet med én måneds skriftlig varsel.

(2) Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

(3) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye eiere for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eieren har rett til å overta andelen.

(4) Betaling innen den 1. i hver måned anses som re idig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

§17 Panterett

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet pantere i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Selskapet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser aksjonærer ønsker å etablere.

§18 Pålegg om salg og fravikelse

(1) Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor selskapet, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sin aksje, jfr. borettslagsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

(2) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten e er reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

(3) Krav på dekning av felleskostnader til aksjen, er omfattet av pantere en e er § 5-20 uten hensyn til om aksjonæren hefter for kravet.

§ 19 forsikring og skadeansvar

(1) Aksjonæren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Selskapet kan kreve at aksjonæren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes.

(2) Selskapet har ikke ansvar for skader eller tap som må e oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., utover det som dekkes av de forsikringer selskapet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes selskapets mislighold.

(3) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonærer, noen av aksjonærens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av selskapets forsikring, kan selskapet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av aksjonæren. Selv om selskapets forsikring brukes, kan styret pålegge aksjonær å betale egenandelen.

§ 20 Erstatningsansvar

Selskapet kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Dette gjelder likevel ikke så langt aksjonæren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor aksjonærens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at aksjonæren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at aksjonæren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av aksje er erstatningsansvarlig i forhold til selskapet og andre aksjonærer på samme vilkår som aksjonær selv ville vært erstatningsansvarlig.

§ 21 Ansvar for krav mot tidligere aksjonær

Selskapet stiller som vilkår for godkjenning at den nye aksjonæren påtar seg personlig ansvar for krav selskapet har mot overdragende aksjonær og som er forfalt de siste 6 månedene regnet fra tidspunkt melding kom frem til selskapet.

§22 Eierskiftegebyr

Selskapet eller forretningsfører kan ta et gebyr av aksjonær som skal avhende sin aksje for arbeid med å godkjenne en ny aksjonær.

§23 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet

(1) Ved overdragelse av aksje skal aksjonæren gjennomgå boligselskapets vedtekter og husordensregler og akseptere disse som bindende for seg.

(2) Aksjonæren har rett til å overdra bruksretten, sammen med tilknyttet aksjebrev, på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i selskapets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av selskapets generalforsamling

§24 Bruk av fellesområde som privat uteplass

Leilighetene på grunnplan i Radarveien 13-23 kan ikke få montert balkong grunnet forhold på tomten ut mot lekeplass / fotballbane. Det tillates derfor at aksjonærene i disse leilighetene kan benytte utendørs fellesareal inn mot leilighetene som uteplass etter følgende bestemmelser:

1) de arealer som her omtales forblir juridisk sett en del av selskapets fellesareal og regnes ikke som tilhørende hver enkelt leilighet, og de er derfor underlagt selskapets myndighet og bestemmelser på linje med fellesarealet forøvrig. Alle aksjonærer plikter likevel å respektere at disse arealene av selskapet tillates brukt som privat uteplass.

2) for de leiligheter hvor det foreligger et naturlig stengsel mot fotballplass / lekeplass kan areal fra husvegg frem til stengslet (steinknausen) benyttes som uteplass, med bredde lik leilighetens yttervegg mot uteplassen. Det skal ikke anlegges private innretninger opp på knausen.

3) for de leiligheter hvor det ikke foreligger et naturlig stengsel tillates anlegning av uteplass inntil en avstand av 4,5 meter fra husveggen, med bredde lik leilighetens yttervegg mot uteplassen.

4) Husordensreglene inneholder nærmere bestemmelser om anlegninger på uteplass, og om vedlikehold av disse. Styret plikter å påse at disse bestemmelsene etterleves.

5) Ved brudd på bestemmelsene skal styret sende skriftlig pålegg til aksjonæren om å rette opp i forholdene, med en rimelig tidsfrist for utførelse. Oversittes tidsfristen kan selskapet uten ytterligere varsel på eget initiativ sørge for at forholdene rettes opp i, for aksjonærens regning og risiko."

§25 Parkering av motorkjøretøyer

Parkering av motorkjøretøyer er forbudt hele året på selskapets område, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser (garasjer). Dette gjelder også sykler og sparkstøttinger. Det er tillatt med parkering av moped og MC utenfor oppgangene, men kun en per oppgang og den skal ikke stå i sykkelstativområdet.

BEHANDLINGSREGLER VED BRUKSOVERLATELSE

(vedtatt på generalforsamlingen 11. mai 2005).

Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at han godtar de nedenstående regler for behandling av bruksoverlatelse av leilighet:

1. Før avtale om bruksoverlatelse inngås skal aksjonær gi selskapet melding til styret ved styreleder følgende opplysninger om den eller de personer som bruken overlates til: navn, alder, tidligere adresse, antall husstandsmedlemmer og om personen(e) har husdyr. Når aksjonær er en juridisk person skal denne utpeke en kontaktperson styret kan sende meldinger til. Aksjonær skal ellers gi de opplysninger som kan ha betydning for bruksoverlatelsen når dette kan meddeles uten hinder av taushetsplikt.

2. Styret kan kreve avholdt et møte med personen(e) meldingen omfatter. Møtet avholdes med et eller flere styremedlemmer eller den eller de personer styret har bemyndiget til å opptre på vegne av selskapet.

Når styret ønsker avholdt møte med personen(e) skal det gis varsel om dette til aksjonæren minst en uke før møtet ønskes avholdt. Aksjonæren kan delta på møtet og det kan utarbeides

omforente referat fra møtet. For å utgjøre omforente referat skal referatet være underskrevet av både selskapet og aksjonæren.

I den utstrekning det er nødvendig er aksjonæren ansvarlig for at det er tolk til stede.

Aksjonæren bærer kostnadene forbundet med tolketjeneste.

Møtet avholdes innenfor perioden mandag til fredag mellom 15.00 og 17.00. Styret kan kreve at møtet skal avholdes i selskapets lokaler.

Det utarbeides ingen skriftlig agenda før det enkelte møte. På møtet gjennomgås det sentrale innholdet i skrevne og uskrevne regler for adferd som gjelder for beboere i selskapet. Selskapet ønsker å forsikre seg om at reglene er kjent.

3. Den kontrakten aksjonæren benytter for bruksoverlatelse skal ha bestemmelse om at den eller de personer bruksoverlatelsen gjelder har gått gjennom og godtar som bindende for seg de bestemmelser som fremgår av sameiets vedtekter, leiekontrakter og husordensregler.

BEHANDLINGSREGLER FOR KLAGER PÅ BRUKSOVERLATELSE

Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at erververen godtar de nedenstående regler for behandling av klager rettet mot den eller de personer leiligheten skal bruksoverlates til:

1. Ved innsetting av personer bruken av leiligheten skal overlates til skal aksjonæren gi forutgående melding til styret i henhold til selskapets vilkår og rutiner for dette.

2. Aksjonær skal, i tilfeller der det fra selskapet fremsettes skriftlige innsigelser mot den eller de personer som aksjonæren har overlatt bruken til, innen tre uker oppsøke disse personer for aktivt å løse det forhold som påklages. I tilfeller der omstendighetene gjør det naturlig, skal aksjonæren benytte sakkyndig ekspertise for å avgjøre hvilke tiltak som er mest hensiktsmessig å iverksette overfor disse personer. Dette skal meddeles selskapet.

3. Ved gjentatte eller nye innsigelser etter at aksjonæren har oppsøkt disse personer i samsvar med punkt 2 som innebærer at det foreligger vesentlig mislighold forøvet av disse, skal aksjonæren meddele fremleietaker advarsel etter husleieloven §9-9 (1) b. I advarselen skal disse personene også meddeles at aksjonæren kan bli nødt til å kreve tvangsfravikelse overfor dem dersom ikke misligholdet opphører.

Dersom advarsel om tvangsfravikelse etter punkt 3 ikke gjør at det vesentlige Misligholdet opphører skal aksjonæren tilby den eller de personer bruken er overlatt til Erstatningsleilighet utenfor selskapet, med to ukers akseptfrist for disse personer.

4. Opphører ikke det vesentlige misligholdet og aksepterer ikke den eller de personer bruken er overlatt til tilbud om erstatningsleilighet skal aksjonæren uten ugrunnet opphold følge opp og gjennomføre begjæring om tvangsfravikelse. Selskapet vil bistå med skriftlig og/eller muntlig bevisførsel.

5. Fremstår forholdene som uholdbare skal aksjonæren fremme, følge opp og gjennomføre begjæring om midlertidig forføyning og/eller sette kortere frister enn de som fremgår av det ovenstående.

HUSORDENSREGLER
FOR
KOLSRUD AS

Sist endret på Generalforsamling 31.05.2024

Kolsrud AS er et aksjeselskap hvor alle aksjonærene sammen har eieransvaret for selskapets eiendom. Aksjonærene skal sammen sørge for at eiendommen alltid er i god stand og at selskapets omdømme er godt.

Husordensreglene er laget for å sikre ro, orden og trygghet i hjemmet, og for å skape best mulig forhold mellom aksjonærene.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren ved oppslag, rundskriv eller lignende gjelder som tillegg til husordenen.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein o.lign. Det er strengt forbudt å legge mat ut til fugler slik at dette trekker rotter til eiendommen.
2. Trapperom og kjellerutganger er rømningsveier ved brann. Det skal derfor ikke settes sykler, barnevogner, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting i trapperom eller kjellerutganger.
3. Entredører til den enkelte leilighet må ikke brukes til lufting.
4. Utgangsdørene skal være låst hele døgnet.
5. Kjeller- og loftsdører skal av sikkerhetshensyn alltid være låst.
6. Aksjonærene må sørge for at felleslys bare står på når det er nødvendig.
7. Lufting og tørking av tøy (sengeklær) i vinduer er ikke tillatt. Tøy må ikke henges over rekkverket. Tøy må ikke ristes i trappeoppgangene.
8. Du må søke styret om å sette opp levegger, antenner, markiser, skilter eller lignende på balkongen. Blomsterkasse må sikres forsvarlig. Du må søke styret om å plante og sette opp blomsterstaviver og lignende ute i grøntområdene.
9. Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige dispensasjon. Dispensasjon kan bare gis dersom aksjonæren kan dokumentere gode grunner for dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre aksjonærer, andre brukere av leiligheter i selskapet eller selskapet. Styrets avgjørelse skal baseres på vedtatte retningslinjer. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

BESTEMMELSER OM RO

10. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 07.00 alle ukedager.
11. På lørdager skal det ikke være støyende arbeid før kl. 10.00 og etter kl. 18.00.
12. Vaskemaskin og tørketrommel skal ikke være i drift i overnevnte tidsrom.
13. På søndager og helligdager skal det ikke utføres noe støyende arbeid.
14. Informer/heng opp lapp i oppgangen med kontaktinformasjon ved planlagt utførelse av støyende arbeid, selv innenfor tidsbestemmelser for ro.
15. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret, og må overholde tidsbestemmelse om ro.

RENHOLD OG SØPPEL

16. Selskapets søppelanlegg skal bare brukes til husholdningsavfall. Restavfall, mat- og plastemballasje skal kildesorteres i egne poser før de kastes i søppelkassene i søppelrommene.
17. Skarpe gjenstander skal pakkes ekstra godt inn, det vil si i dertil egnet emballasje, før det kastes i søppelkassene i søppelrommene.
18. Papp og papir skal kastes i innsamlingscontainere ved Radarveien 23. Det er ikke tillat å plassere papp og papir utenfor containeren dersom den er full.
19. Glass og metallemballasje kastes i glasscontainere utenfor selskapets eiendom.
20. Spesialavfall som maling, batterier, elektriske artikler med mer skal bringes til offentlig godkjent returpunkt.
21. Bygningsavfall og avfall fra oppussing skal ikke kastes i søppelrommene. Slikt avfall skal fjernes av aksjonærene selv, og kastes på egnet avfallspunkt utenfor selskapets eiendom.
22. På loft og kjeller skal private gjenstander kun oppbevares i egne boder og ikke utenfor disse.
23. Kjellere og loft skal luftes godt når temperaturforholdene tillater det. Takluker må alltid holdes luket.
24. Hvis du merker veggedyr eller annet utøy, er du pliktig til å melde fra om dette til styret. Skadedyrkontroll av leilighet kan foretas etter henstilling fra styret. Styret har rett til å gjennomføre undersøkelse og eventuelle felles sanering.

TØRKEPLASSER OG TØRKELOFTENE

25. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær.
26. Tørkeplassene skal ikke brukes søndager og helligdager.

VENTILASJON OG RADIATORER

27. Kjøkkenvifte skal ikke kobles opp mot ventilasjonsanlegget.
28. Ventilasjonsventilen på bad og kjøkken skal ikke tildekkes.
29. Radiatorenes termostat skal ikke stenges, men være stilt inn mellom 1 og 5.

BRANNVERN OG BRANNVERNUTSTYR

I boligselskapet Kolsrud bor vi tett på hverandre, og vi er avhengige av at du og dine naboer tar brannsikkerheten på høyeste alvor.

30. Alle beboere er pliktige til å sørge for at hver boenhet har manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom.
31. Styret anbefaler også at beboere supplerer med brannteppe og eventuelt slukkespray på kjøkken for slukking av mindre branner.
32. Beboere skal utføre egenkontroll av apparatene hvert kvartal. Pulverapparatet skal snus og trykket skal sjekkes.
33. Beboer skal selv teste at batteri på røykvarsler fungerer, og at varslerne virker tilfredsstillende gjennom året.

GRILL OG GASSBEHOLDERE

34. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger eller uteplasser på bakkeplan. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill.
35. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller, på loft eller andre deler av fellesareal.

REGLER FOR BRUK AV FELLESOMRÅDE FORAN RADARVEIEN 13-23

36. Deler av fellesområde foran Radarveien 13-23 kan disponeres som hage/uteplass for leilighetene på grunnplan, i henhold til Vedtektenes §24. Disse uteplassene skal holdes rene og ryddige. Det skal søkes tillatelse fra styret om anlegning av installasjoner som hekker, plattinger, levegger med videre. Når styret finner det nødvendig, plikter aksjonærene å levere detaljert beskrivelse av anlegningen det søkes om, inkludert plassering, dimensjoner, materialer og eventuelt fargevalg.
37. Anlegninger som er spesielt synlige for andre beboere, som levegger, hekker og lignende, skal vedlikeholdes og males/klippes/beises ved behov, for aksjonærenes regning. Styret kan pålegge aksjonærer å utføre slikt vedlikehold i spesielt skjemmende tilfeller, eventuelt

selv iverksette vedlikehold for aksjonærens regning og risiko ved manglende etterlevelse av pålegg.

38. Det er ikke tillatt å anbringe gjenstander, beplantning osv. oppover steinknausen, eller utenfor det arealet vedtektene fastsetter. Det er heller ikke tillatt å fjerne vegetasjon utenfor den enkelte uteplass' areal uten godkjenning fra styret. Det er ikke tillatt å benytte uteplassene som lagerplass for gjenstander som ikke naturlig hører hjemme i en hage/uteplass.
39. Det er aksjonærenes ansvar å rydde uteplassen for gjenstander som vil kunne ta skade av snørydding ovenfra i vinterhalvåret.
40. Aksjonærer i Radarveien 13-23 som bor over grunnplan plikter å utvise forsiktighet ved eventuell rydding av snø fra balkong.
41. Forurenset snø skal under ingen omstendighet kastes ned fra balkonger. De e gjelder alle leiligheter

DIVERSE

42. Når skader på selskapets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden, jfr også vedtektene §9.
43. Det er tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller, på loft eller andre deler av fellesareal.
44. Alle postkasser og ringeklokker ved inngangsdør skal være merket på enhetlig måte som bestemt av styret.
45. Alle aksjonærer under 70 år har oppmøteplikt på selskapets dugnader 1-2 ganger i året
46. Deler av fellesområde foran Radarveien 13-23 kan disponeres som hage/uteplass for leilighetene på grunnplan, i henhold til Vedtektenes §24.
47. Uteplassene skal holdes rene og ryddige. Det skal søkes tillatelse fra Styret om anlegning av installasjoner som hekker, plattinger, levegger m.v. Når Styret finner det nødvendig plikter aksjonærene å levere detaljert beskrivelse av anlegningen det søkes om, inkl. plassering, dimensjoner, materialer og evt. fargevalg.
48. Anlegninger som er spesielt synlige for andre beboere, som levegger, hekker o.l. skal vedlikeholdes og males/klippes/beises ved behov, for aksjonærenes regning. Styret kan pålegge aksjonærer å utføre slikt vedlikehold i spesielt skjemmende tilfeller, evt. selv iverksette vedlikehold for aksjonærens regning og risiko ved manglende etterlevelse av pålegg. Det er ikke tillatt å anbringe gjenstander, beplantning osv. oppover steinknausen, eller utenfor det arealet vedtektene fastsetter.

49. Det er heller ikke tillatt å fjerne vegetasjon utenfor den enkelte uteplass' areal uten godkjenning fra Styret.
50. Det er ikke tillatt å benytte uteplassene som lagerplass for gjenstander som ikke naturlig hører hjemme i en hage/uteplass. Det er aksjonærenes ansvar å rydde uteplassen for gjenstander som vil kunne ta skade av snørydding ovenfra i vinterhalvåret.
51. Aksjonærer i Radarveien 13-23 som bor over grunnplan plikter å utvise forsiktighet ved eventuell rydding av snø fra balkong.
52. Forurenset snø skal under ingen omstendighet kastes ned fra balkonger. Dette gjelder alle leiligheter. Søppel som f.eks. sneiper og sigarettaske hører ikke hjemme på noen del av fellesområdet.

Stempelmrk. kr. 730.-
Kassert den 5-7-61 av Byskr.

5 JULI 1961

FESTEKONTRAKT

8485

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Kolsrud Borettslag A/L

en del av eiendommen gnr. 159, bnr. 1,

Denne har fått gnr. 159, bnr. 90, (inkl. bnr. 154, 190, og 191).

og er 24.535,4 m² stor. Målebrev, datert 14/4.56, tinglyst 14/6.56 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/9.1957. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.800,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 70.000,- ~~pr. m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 31/12.57.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

Boligbygg

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer

festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmest blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den

Som fester:
KOLSRUD BORETTSLAG A/S 26/6. - 1961.

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

For Oslo kommune:
Byrådskommiteen

Avskriftens riktighet bekreftes

Johansen & Nielsen, Oslo

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200
TB/NU.

KOPI

Oslo, den 4-12-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 159, bnr. 90, blokk 4+5, Radarveien 3-11.

Journalnr.
55/2594.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
30-8-1960.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
H.r.advokat A. V. Heiberg, Övre Slottsgate 8, Oslo.

Byggemelder
Arkitektene Rinnan-Tveten-Colbiörnsen, Torggaten 17, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Arnold Bråten, Hans Haugesgate 26, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. R. A. 673/62. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Brødrene Bastiansen AS
Bjørnerudveien 12 B
1266 OSLO

Dato: 02 FEB. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200505648-9 Saksbeh: Lissie Hagen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	RADARVEIEN 3-11	Eiendom:	159/90
Tiltakshaver:	Kolsrud AS v/ Tor Grøttum	Adresse:	Radarveien 5, 1152 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS	Adresse:	Bjørnerudveien 12B, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

QDP ARKITEKTER AS
Kirkegata 10
1440 DRØBAK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.01.2022
	201902796 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	RADARVEIEN 3 - 30	Eiendom:	159/90//
Tiltakshaver:	Kolsrud A/S	Søker:	QDP ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Radarveien 3 - 30

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fasader mottatt 29.09.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201902796			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10_01	30.01.2019	1/10
Plan typisk etasje	A20_02	01.02.2019	1/11
Snitt	A41_01	01.02.2019	1/12
Fasader	A40_01	01.02.2019	1/13

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Kolsrud A/S, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Balkongsystemer AS
Industriveien 10

1471 SKÅRER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950057160	95/77064

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ellen Gulbrandsen	1. desember 1995

Arbeidssted : 159/0090 Radarveien 3-11
Byggherre : Kolsrud A/S, Radarveien 12, 1152 OSLO
Arbeidets art: INNGLASSING BALKONGER

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 og 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 01.12.95 på kartet.

Innglassingen godkjennes med farger og materialer som beskrevet i brev datert 06.09.95.

Det må benyttes samme farge og materialer på alle blokkene.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen
Ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ingebrigtsen, Knut
Arteig

2040 KLØFTA

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	950057160	96/1156

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ellen Gulbrandsen	8. januar 1996

Arbeidssted : 159/0090 Radarveien 3-11
Byggherre : Kolsrud A/S, Radarveien 12, 1152 OSLO
Arbeidets art: INNGLASSING BALKONGER

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET

Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i Plan- og bygningsetaten varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.

Grunnbesiktigelse: Før forskaling tar til, skal ansvarshavende varsle Plan- ogbygningsetaten for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.

Kontroll av beliggenhet: Når forskaling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal Plan- og bygningsetaten varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20.

Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:
1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 09.00 til 14.30, tlf. 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig

underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

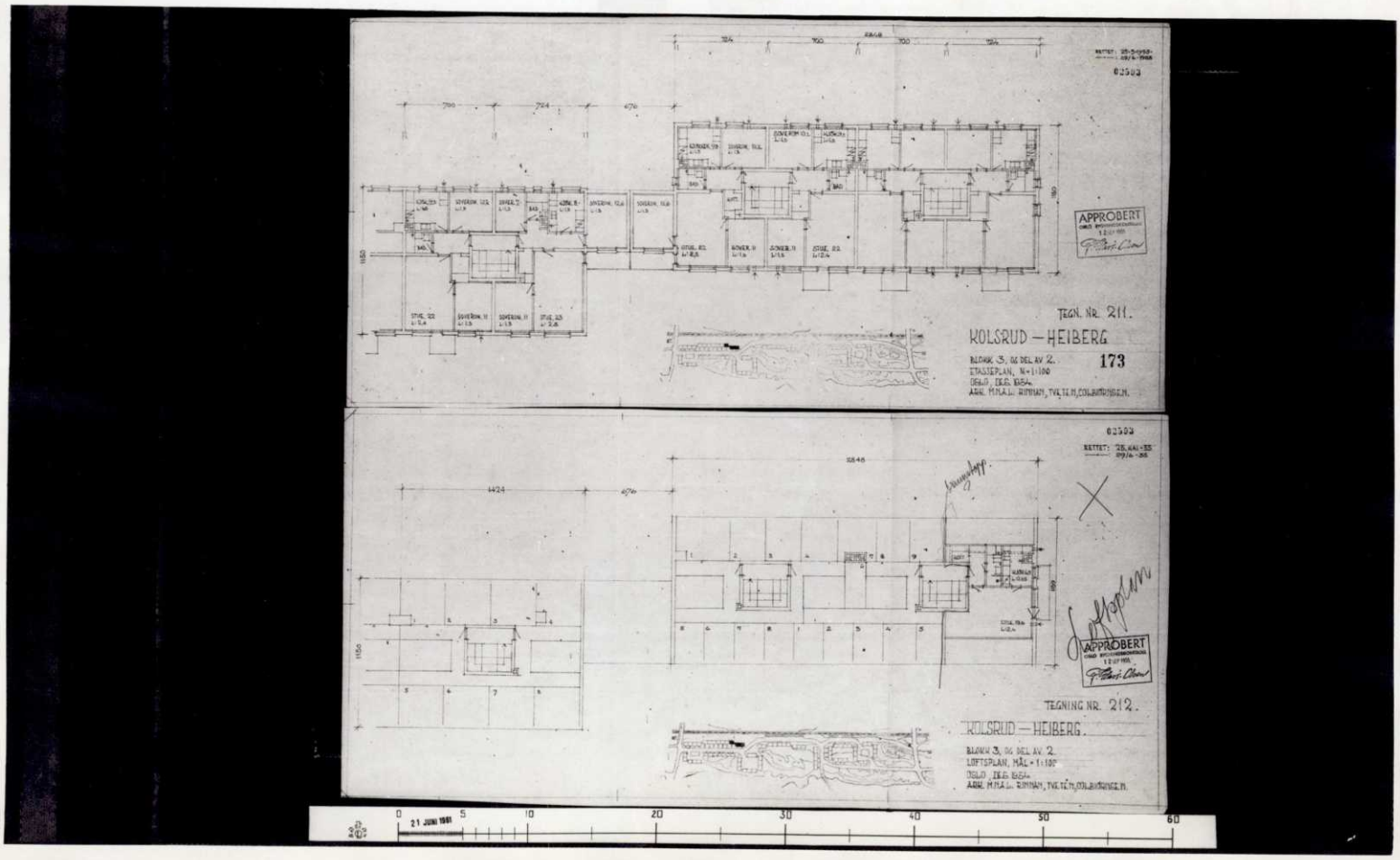
Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen
Ing.II

Blokk 3 del av 2.



Radarveien 3

Nabolaget Karlsrud søndre/Lambertseter nordvest - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km	
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	16 min 1.4 km	
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km	
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	17 min 1.5 km	
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	22 min 1.8 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km	
Kongshavn videregående skole 550 elever	6 min 3.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Karlsrud T Linje 4B, 4N	1 min 0.1 km	
Karlsrud Linje 1, 4	2 min 0.2 km	
Holtet Linje 13, 19	17 min 1.4 km	
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 3 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.6 km	

BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km	
Knausen barnehage (1-5 år) 119 barn	6 min 0.4 km	
Christiania Barnehave Nordstrand (... 53 barn	5 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Karlsrud	1 min	
Rema 1000 Lambertseter	3 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

Lambertseter Senter	10 min
Apotek 1 Karlsrud	4 min
Lambertseter Vinmonopol	9 min

SPORT

Lambertseter idrettsanlegg	15 min
Abildsøparken balløkke	15 min
Mudo Nordstrand	1 min
SATS Karlsrud	4 min

«Perfekt beliggenhet, nærhet til alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

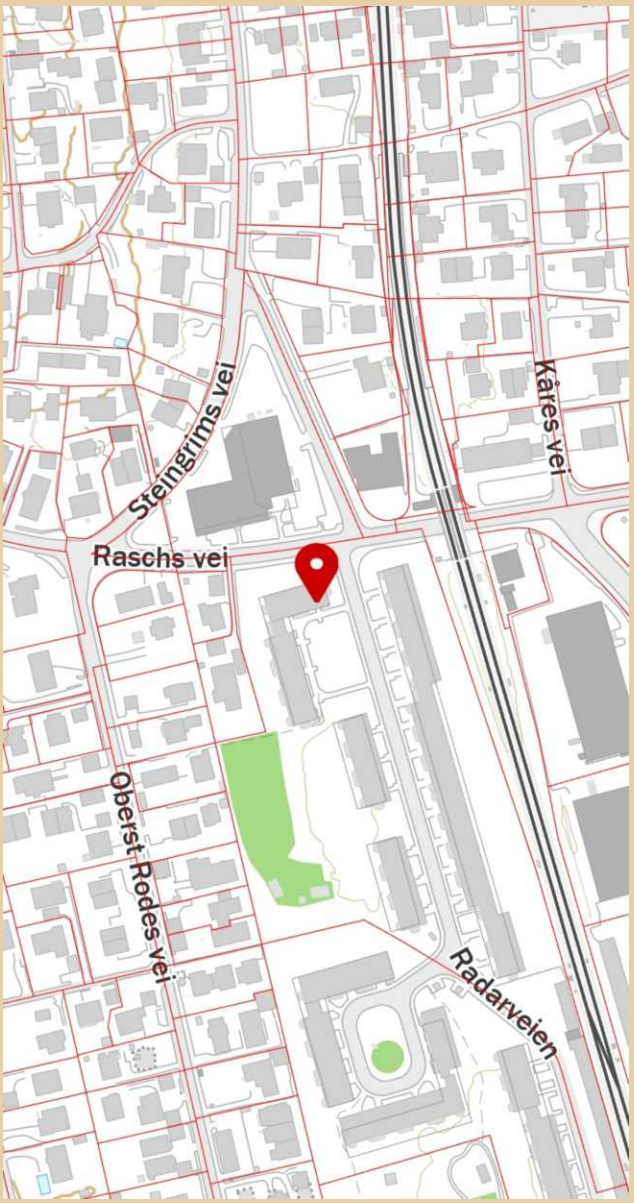
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Radarveien 3, 1152 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 90, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250314

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Jimmy Phan

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 450 01 129

E-post: jimmy.phan@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.
